



**Behandling:**

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                     |
|------------|------------|----------------------------|
| 9/25       | 11.02.2025 | Utvalg for plan og samfunn |

## Detaljregulering for Kjærenget boligpark - 282/2

### Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

Det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- Bestemmelsesområde for snøopplag legges inn i plankartet jf. råd i saken.
- Bestemmelse 7.3 Støy suppleres med: «Støyskjermen bør vurderes utformet med en gjennomgang, som sikrer snarveg til G/S-veg som leder til aktivitetspark, skole og busslomme i Jamtlandsvegen. Plassering og utforming av sluse/snarveg avklares av fagfolk med støyfaglig kompetanse.»
- Ny fellesbestemmelse: «Spredning av fremmede arter skal unngås. Dette gjelder all massehåndtering, både matjord som flyttes og ved håndtering av jord fra hage og tilkjørte masser.»
- Ny fellesbestemmelse: Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Duftsterke planter bør unngås eller konsentreres på noen punkter i uteområdet.

Vedlagte planforslag datert 28.01.2025, med overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse datert 28.01.2025
- 2 Plankart datert 28.01.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 28.01.2025
- 4 ROS analyse datert 28.01.2025
- 5 Situasjonsskart datert 28.01.2025
- 6 Kjærenget boligpark Sol og skyggeanalyse Sommersolverv.pdf
- 7 Kjærenget boligpark Sol og skyggeanalyse Vårjevndøgn.pdf
- 8 AKU 01 R 240911 Støyutredning Stamphusmyra
- 9 Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- 10 Notat VA for Kjærenget Boligpark.pdf
- 11 VA-01.pdf
- 12 Arkeologisk rapport Stamphusmyra, Verdal.PDF

**Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 9/2025 i møte den 11.02.2025:**

### Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- Bestemmelsesområde for snøopplag legges inn i plankartet jf. råd i saken.
- Bestemmelse 7.3 Støy suppleres med: «Støyskjermen bør vurderes utformet med en gjennomgang, som sikrer snarveg til G/S-veg som leder til aktivitetspark, skole og busslomme i Jamtlandsvegen. Plassering og utforming av sluse/snarveg avklares av fagfolk med støyfaglig kompetanse.»
- Ny fellesbestemmelse: «Spredning av fremmede arter skal unngås. Dette gjelder all massehåndtering, både matjord som flyttes og ved håndtering av jord fra hage og tilkjørte masser.»
- Ny fellesbestemmelse: Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Duftsterke planter bør unngås eller konsentreres på noen punkter i uteområdet.

Vedlagte planforslag datert 28.01.2025, med overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens §12-10.

## Relevante lenker

- [Kommunedelplan Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sist endret 19.03.2024.](#)
- Matjordplan mottatt i desember 2024 skal revideres, og vedlegges ikke.
- Forhåndsuttalelser (14 stk., hvorav to fra fylkeskommunen)

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for boligutbygging delvis på dyrket mark, jf. avsatt framtidig boligformål i gjeldende kommunedelplan (KDP). I tillegg kan bebygd eneboligtomt deles.

Det foreslås 14-22 boenheter, hvorav 9 eneboliger med hybel/sekundærleilighet og 4 boenheter i rekke- eller kjedehus. Eksisterende boligtomt kan også deles.

Planen er utarbeidet av Tverrsnitt AS for Eiendom 1 Bolig AS, som har avtale med grunneier om utvikling av eiendommen. Dagens hjemmelshaver er ifølge matrikkel et aksjeselskap.

Ulike aktører har vurdert boligutbygging her de siste 10 år, og det er gjennomført flere planoppstartsmøter (2014, 2015, 2023) og flere varsler om planoppstart (2015, 2015, 2023). Eiendommen 282/2 har bruksnavn Baglmoen og adresse Stamphusmyra 1. I tidligere plansaker (reguleringsplan, kommunedelplan, planoppstart) er området kalt Stamphusmyra.

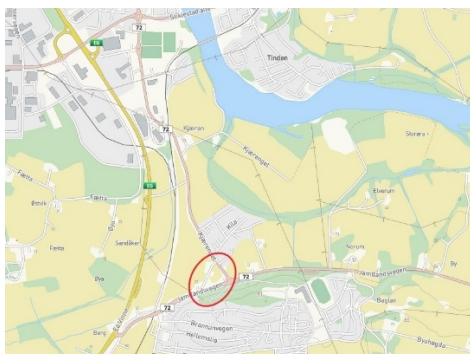
### Planområdet

Planområdet på ca. 9 daa er lokalisert i Vinne skolekrets, ca. 2,5 km sør for Verdal sentrum. Området er lokalisert sørvest for boligfeltet Brauta, på motsatt side av Fv. 72 Kjærenget.

Planområdet omfatter areal med framtidige boliger, bebyggelse som skal fjernes samt veg og bebygd boligtomt som beholdes. Det grenser til en rekke med boliger i vest.

Selve «utbyggingsområdet» (området som får ny arealbruk) er på ca. 6,8 daa, hvorav ca. 4,3 daa fulldyrka jord og 3,2 daa bebygd areal ved tidligere driftssenter (Gårdskart). Noe jorddekt fastmark langs G/S-veg og veg.

Utbyggingsområdet begrenses av tre veger (Kv. 4180 Stamphusmyra, gang- og sykkelveg langs Fv. 72 Kjærenget og Fv. 72 Jamtlandsvegen med gangadkomst til busslomme). Kjøreadkomst foreslås fra vegen Stamphusmyra, som er kommunal veg.



*Planområdets beliggenhet og avgrensning.*

Utbyggingsområdet ligger på et tilnærmet horisontalt platå omkring kote +11 m, men med noe større høyde mot G/S-veg med gangbro over Fv. 72 Jamtlandsvegen. Området har noen tilkjørte masser. Bratt berg sør for Jamtlandsvegen, sør for planområdet.

Eiendomsgrenser: Det er fiktive grenser (hjelpelinje vegkant) mot fylkeskommunal grunn.

## Planstatus

I kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sist endret 19.03.2024, er området avsatt som framtidig boligformål B14 Stamphusmyra med krav om minst 3 boenheter/daa.

### Forholdet til KU-forskriften

Boligformål er i samsvar med overordnet plan (kommunedelplan Verdal by), og i oppstartsmøtet ble det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

## Planforslaget

### Generelt

Det foreslås areal for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, energianlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, veg, annen veggrunn grøntareal, parkering og friområde samt hensynssoner (faresone høyspenningsanlegg og sikringssone frisikt). Plankartet viser også juridiske linjer og punkt, hvorav bl.a. støyskjerm mot fylkesvegene.

Planens innhold:

- Det foreslås 14-22 boenheter, hvorav 9 eneboliger med hybel/sekundærleilighet og 4 boenheter i rekke- eller kjedehus. Eneboligene er skissert med liten avstand imellom.
- Minst 30 % tilgjengelig boenheter.
- Adkomst fra kommunal veg Stamphusmyra. Snuplass i enden tilpasset lastebil.
- Felles veg i selve utbyggingsområdet. Felles gjesteparkering i sørvest.
- Lekeplass sentralt i området, i tilknytning til friområde med gangforbindelse.
- Areal for felles renovasjon, for nye og gamle boliger, inntil vegen Stamphusmyra.
- Ny nettstasjon i nærheten av gangbro over Jamtlandsvegen.
- Støyskjerm med høyde 2,5 m mot fylkesveger samt avbøtende tiltak på bolighus.
- Rekkefølgebestemmelse med krav om matjordplan.
- Ingen kulturminner eller naturverdier er registrert.
- Områdestabilitet er klarert, men det gis råd ift. videre arbeider.
- Plan for vann, avløp og overvann foreligger. Overvann skal fordrøyes.

Det vises til plandokumenter for utfyllende informasjon.

### Bebyggelsen

|                           |                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boligtype:                | Eneboliger med hybel/sekundærleilighet og kjede-/rekkehus.                                                                                                                                                                              |
| Grad av utnytting:        | %-BYA = 40 % (eneboliger), %-BYA = 60 % (kjede-/rekkehus).                                                                                                                                                                              |
| Antall boenheter per daa: | Ca. 2-3 boenheter/daa i utbyggingsområdet. KDP-krav er 3.                                                                                                                                                                               |
| Gesims- og mønehøyde:     | Bolighus kan ha gesims/møne på 6,5/9,5 m for skråtak med unntak av pulttak og gesimshøyde 8 m ved pulttak eller flatt tak. Garasjer kan ha gesims/møne på 3/5,5 m.                                                                      |
| Plassering av bebyggelse: | Tomtedeling og omriss av planlagt bebyggelse er ikke vist, men plassering må ta hensyn til byggegrenser, støy, solforhold, uteopphold og parkering. Det er gitt flere bestemmelser om plassering av garasje og avstand til fylkesveger. |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estetikk:   | Foreslått bestemmelse åpner for skjønn ift. bebyggelse og er noe mer detaljert om terrengforming.                                                                                                                                                |
| Bokvalitet: | Krav om 3 boenheter/daa på et forholdsvis lite område som må støyskjermes er krevende, da det er ønskelig å ha et stille uteoppholdsareal per boenhet med gode solforhold. Alle har tilgang til felles lekeplass med tilfredsstillende støynivå. |

Det er arbeidet en god del med planforslaget etter at vi mottok første forslag 30.12.2024. Situasjonsskart lagt til grunn i støyutredning er senere omarbeidet for å oppnå mer uteopphold med sol på enkelttomter i nordøst, ved at garasjer er plassert nærmere støyskjerm/skygge.

Sol-/skyggevurderinger viser hvor mye fellesareal og privat areal ved hvert bolighus som kan få sol ved ulike tider. Se vedlagt situasjonsskart samt illustrasjoner av sol- og skyggeforhold.

Vegtrafikkstøy synes løsbart med avbøtende tiltak. Det er bestemmelser om anleggsperiode.

#### Adkomst, løsning for gående/syklende, trafiksikkerhet, skoleveg

Kjøreadkomst er fra vegen Stamphusmyra. Det foreslås felles veg som en «sløyfe», som tilknyttes vegen Stamphusmyra i to ender.

Eksisterende veg Stamphusmyra er planlagt med 5,0 m kjørebane inklusive 0,5 m brede skuldre. Veibanen oppgraderes etter behov. Felles veg er planlagt med 4,5 m kjørebane inklusive 0,5 m brede skuldre. Felles veg utstyres med gatelys og 3,5 m bredde asfalteres.

Trafiksikkerhet: Veger er ikke foreslått med egne løsninger for myke trafikanter, men det forutsettes lav hastighet og det er gode gang- og sykkelforbindelser til/fra planområdet, på planområdets side av fylkesveg. Barneskole og nærmeste barnehage er i boligfeltet sørøst for Jamtlandsvegen. Det er gangbro over Jamtlandsvegen. Det er flere busslommer ved planområdet og forholdsvis kort avstand til Bergsgrav togstasjon.

Hvis AtB fjerner busslommen «Kjærenget sørgående» kan flere bli nødt til å krysse fylkesvegen Kjærenget, men det er gangfelt mellom dagens busslommer der.

Snøopplag hensyntas ved at flere forhold må plasseres minst 1,5 m fra vegkant.

Adkomst for utrykningskjøretøy forutsettes hensyntatt ved dimensjonering av veger.

Trafikk, utdrag fra planbeskrivelsen:

*I Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger oppgis anbefalte verdier for turproduksjon pr. enhet pr. døgn. Anbefalt tall pr. bolig er 3,5 bilturer i døgnet, med variasjonsområde 2,5 – 5,0, der mindre leiligheter og flerboligbygg gir lavere tall enn eneboliger. Ettersom planforslaget legger opp til eneboliger og hybel-leiligheter, er det benyttet 3,5 turer pr. bolig pr. døgn og 2,5 turer pr. hybel pr. døgn.*

Ifølge planbeskrivelsen antas det at dagens trafikk på vegen Stamphusmyra (til/fra fem boliger) er 18 bilturer i døgnet og at nye boliger vil øke trafikken i starten av Stamphusmyra med opptil 68 bilturer/døgn. Dvs. fra ca. 20 til ca. 70 bilturer/døgn. Som nevnt over er det anslått et variasjonsområde som kan tilsi variasjon i trafikken. Området er sentrumsnært.

#### Parkering

Det foreslås minst 2 bilplasser og 2 sykkelplasser per enebolig, det samme for rekkehus og kjedehus, og minst 1 bilplass og 1 sykkelplass for hybler/sekundærleilighet.

Parkeringsplasser tilknyttet boenheter skal utstyres med infrastruktur som sikrer enkel ettermontering av ladestasjon. Det er foreslått ett område med felles gjesteparkering, som ikke inngår i overnevnte krav. Denne skal ha 5 % parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne, og ifølge TEK17 bør det tilsi minst en slik biloppstillingsplass.

### Lek, uteopphold, møteplasser

Kommunedelplanen krever minst 50 m<sup>2</sup> uteopphold per boenhet. For inntil 22 boenheter fordrer det minst 1100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal inkl. lekeplasser.

Kommunedelplanens arealkrav til småbarnslekeplass og områdelekeplass/byrom:

*Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som kan være felles for inntil 30 boenheter.*

*Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar.*

Ifølge forslag til bestemmelse 2.8 skal 25 m<sup>2</sup> uteopphold per boenhet løses som fellesareal og like mye skal løses på uteplass tilknyttet hver boenhet. For 22 boenheter skal da minst 550 m<sup>2</sup> løses som fellesareal. Lekeplass med tilliggende friområde er ifølge planbeskrivelsen på til sammen ca. 550 m<sup>2</sup>.

Det foreslås lekeplass på ca. 200 m<sup>2</sup> sentralt i området (innenfor 90 m gangavstand fra alle boenheter ifølge planbeskrivelsen). Lekeplassen grenser til felles friområde, slik at sammenhengende grøntareal blir noe større. Felt BK med rekke-/kjedehus i sør grenser til felles friområde, hvorav mesteparten innenfor planlagt støyskjerm. For uteoppholdsareal/lekeplass er det gitt bestemmelser om utforming, utstyr og rekkefølge for opparbeidelse.

Når det gjelder kommunedelplanens krav om områdelekeplass på 1,5 daa innenfor 250 m gangavstand, så viser planbeskrivelsen til at det er ca. 200 m gangavstand til friområde på 1,3 daa i boligfeltet Brauta på motsatt side av fylkesvegen, samt at det er kort gangavstand til Vinne aktivitetspark. Videre påpekes det i planbeskrivelsen at det med etablering av sluse i støyskjermen, som snarveg til overgangen over Jamtlandsvegen, blir ca. 70 m til et friluftsområde på 45 daa og ca. 320 m til aktivitetspark med veldig høy kvalitet og variert tilbud av aktiviteter. De mener følgelig at dette sammenlagt gir et så bra tilbud for rekreasjon at hensikten med bestemmelsen bør sees som tilfredsstillt.

### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Det er foreslått minst 30 % tilgjengelige boenheter og universell utforming av felles uteareal. Minst en p-plass for mennesker med nedsatt funksjonsevne på felles gjesteparkering.

### Støy

Ifølge Statens vegvesen sitt støyvarselkart er planområdet utsatt for vegtrafikkstøy (gul og rød sone) i øst og sør, langs fylkesvegene. Her kan det også forventes økt kalktransport. Området er ikke utsatt for støy fra jernbane eller E6.

Støyutredning (Brekke Strand, 2024) tilrår støyskjerm på 2,5 m langs fylkesveger og avbøtende tiltak ved utforming av bebyggelsen. De skriver følgende i sitt sammendrag:

*Beregnet støy nivå fra jernbane er neglisjerbar og er ikke videre analysert. Uteareal er utsatt for støy nivå over grenseverdi ved arealer nærmest Jämtlandsvegen og Kjærenget. Fasadepunkt har støy nivå opptil  $L_{den} = 67$  dB nærmest vegen. Det er mye tungtrafikk fra vegene som bidrar til at maksimalt støy nivå er over grenseverdi ved flere fasadepunkt. Med støyskjermer vil det være mulig å oppnå en situasjon der alle boenheter har tilgang til stille side på fasade vendt vekk fra vegen, og et større uteoppholdsareal med tilfredsstillende grenseverdi. Før IG må det gjøres en vurdering av krav til fasadeelementer for å sikre at krav til innendørs støy nivå ivaretas.*

Råd i vedlagt støyutredning, hvorav forslag til bestemmelser, er fulgt, bortsett fra at bestemmelse om avbøtende tiltak for boliger med støy nivå på fasade over  $L_{den}$  70 dB ikke er

tatt med, da dette ikke er aktuelt pga. påkrevd støyskjerming. Plankartet viser ikke hensynssoner for støy, men viser støyskjerm og gir bestemmelser om avbøtende tiltak. Det er gitt rekkefølgebestemmelse om at støyavbøtende tiltak beskrevet i støyutredning må være utført før ny bebyggelse tas i bruk.

#### Grunnforhold – Grus/pukk - Geoteknisk vurdering av områdestabilitet

Området ligger ifølge NGU løsmassekart på en elveavsetning. På denne avsetningen er det også registrert et stort løsmasseområde «Vinne» med sand og grus av liten råstoffbetydning.

NVE-Atlas viser både aktsomhet for kvikkleire og en kvikkleiresone i området.

Geoteknisk vurdering (Norconsult, 17.09.2024) har følgende konklusjon og råd:

#### **«8. Konklusjon**

*Eiendom med gnr./bnr. 282/2 er vurdert i henhold til «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» presentert i NVEs veileder 1/2019. Vurderingene viser at områdeskredfaren er avklart.*

#### **9. Videre arbeider**

*Tidligere grunnundersøkelser utført av Statens vegvesen har avdekket bløt leire tett opp mot tiltaksområdet [8]. Fundamentering på bløt leire vil kunne medføre setninger. Størrelsen på setningene er avhengig av belastning og fundamentering må vurderes nærmere i detaljprosjekteringsfasen.*

*Det forutsettes at all matjord fjernes ned til rensket mineralsk grunn før oppfylling/byggeaktiviteter igangsettes.*

*Det presiseres at det må tas egne vurderinger, og evt. supplerende grunnundersøkelser, i forbindelse med lokalstabilitet for graving og prosjektering av fundamenter (bæreevne og fremtidige setninger).»*

Anbefalinger i rapporten er hensyntatt i rekkefølgebestemmelse 7.8 om grunnforhold. Råd om videre arbeider kunne med fordel vært nevnt. I planområdet er det også forutsatt fordrøyning av overvann, og VAO-plan nevner flere måter å løse det på.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, med grunnlag i DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan og bygningsloven § 4-3.

I vedlagt ROS er mulige uønskede hendelser vurdert ift. sannsynlighet og konsekvens, som til sammen angir risiko. Løsmasseskred og overvann er vurdert å ha middels risiko, mens øvrige forhold er vurdert med lav/ingen risiko.

I geoteknisk vurdering er imidlertid faren for områdeskred vurdert som utelukket. Rapporten gir råd om videre arbeider.

I VAO-plan er det anbefalt fordrøyning av overvann, og flere muligheter nevnes. Det er også foreslått omlegging av en OV-ledning for å reduseres fare for tilbakeslag mot en kjeller.

#### Kulturminner

I arkeologisk rapport (Trøndelag fylkeskommune, 20.06.2016) gis følgende sammendrag:

*«Området ble undersøkt ved hjelp av maskinell søkesjakt. Ingen automatisk fredete arkeologiske kulturminner ble påvist.»*

Tre eksisterende bygninger (ett bolighus og to uthus) forutsettes fjernet, men disse er ikke fredet eller SEFRAK-registrert (Naturbase).

### Naturmangfold

Området er innenfor NIN-dekningskart, og det er ikke registrert naturtyper her (Naturbase). Ifølge planbeskrivelsen punkt 3.12 er det registrert livskraftige arter av forvaltningsinteresse her. Ifølge Naturbase er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ansvarsarter eller fremmede arter her.

Området er delvis dyrket mark og matjordplan vil bl.a. omhandle fremmede arter. Her er det også hageareal samt tilkjørte masser fra boligfelt som kan inneholde fremmede arter.

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsens punkt 5.3.

### Vann, avløp, overvann (VAO)

VAO-plan (Norconsult, 29.11.2024) vedlagt planforslaget gir råd om ny vannledning for brannvann og forbruksvann, ny spillvannsledning og om overvannshåndtering inkl. fordrøying, da det forutsettes at maks 25 l/s kan slippes på offentlig ledningsnett. Planen omfatter også hensyn til en kjeller utenfor planområdet samt at det må tas høyde for omlegging og bedre kartlegging av noen kommunale VA-ledninger.

Ifølge NIBIO Kilden har søndre del av dyrkajorda (midt i planområdet) tegn til vannmetning i øverste 50 cm. Statens vegvesen har påvist antatt kvikkleire ifb. prosjektering av gangbro.

### Energiløsninger

Kilde for oppvarming nevnes ikke, så krav i TEK17 § 14-4 vil gjelde. Der går det fram at boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme, eller årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus. I Verdal kommune er det kun på Ørin at det foreligger et konsesjonsområde for fjernvarme.

### Renovasjon

Det er foreslått areal for [bunntømte containere](#), eller annen løsning som godkjennes, inntil vegen Stamphusmyra, jf. råd fra Innherred renovasjon. Denne er tenkt for både eksisterende bolighus langs vegen Stamphusmyra samt nye boliger. Det er planlagt snuhammer for lastebil i enden av vegen Stamphusmyra, da renovatør ikke ønsker å kjøre gjennom planområdet. Dette er omtalt i planbeskrivelsen punkt 6.7. Det er foreslått sti/snarveg gjennom grøntområdet bort til renovasjonspunktet, for å imøtekomme avstandskrav i TEK17 §12-12 (maks 100 meter). Vi har tidligere erfart at renovatør krever minst 25 boenheter for nedgravd løsning.

### Jordvern

Omdisponering er iht. overorda kommunedelplan vedtatt i 2017. Ca. 4,3 daa fulldyrka jord av god jordkvalitet foreslås omdisponert, og det er foreslått rekkefølgebestemmelse om matjordplan. Matjordplanen burde fulgt planforslaget, men trenger noe omarbeiding. Følgende ble opplyst i planoppstartsmøtet:

*Kommunen har krav om Matjordplan når matjord berøres. Det må utarbeides slik plan som beskrives hvor mye matjord som kan gjenbrukes og hvor dette skal plasseres. Det vises til «Veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker i Verdal kommune 2022», vedtatt 15.02.2022, UPS-sak 8/22. Plan for jordflytting skal følge forslag til reguleringsplan.*

Framover vil [regional matjordplanveileder](#) benyttes.

### Utbyggingsavtale



Ifølge planoppstartsmøtet er det behov for utbyggingsavtale. Varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble utført samtidig med varsel om planoppstart. Oppgradering av vegen Stamphusmyra er nevnt i referat fra planoppstartsmøtet:

*Vegen Stamphusmyra har i dag delvis asfalt og svært dårlig grunn. Vegen bør ha minst 4 m bred asfaltert bredde + minst 0,25 m skulder på hver side. Ved reasfaltering må sørligste del forsterkes, om kvalitet på asfaltert veg skal bli god. Vegen har belysning. Vegen tilrås tatt med i planområdet.*

Utbyggingsavtalen vil også omhandle vann og avløp, samt ev. omlegging av ledninger.

## Planprosess

### Medvirkning

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Verdal kommune den 16.03.23. Oppstart av detaljregulering og forhandling om utbyggingsavtale ble kunngjort med en annonse i avisa Innherred den 28.03.2023 samt på kommunens hjemmeside der situasjonskart, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte var tilgjengelig. Berørte naboer og relevante myndigheter var også varslet elektronisk via Byggesøknaden.no, en tjeneste som sender ut varsler via Altinn. Frist for forhåndsuttalelser var 25.04.2023.

Forhåndsuttalelser: Ved varsel om planoppstart er det mottatt forhåndsuttalelser fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Nye Veier, AtB, Statens vegvesen, NVE, Innherred renovasjon, Tensio, Mattilsynet samt uttalelser fra naboer i Stamphusmyra 2, 4 og 6. Forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert til slutt i planbeskrivelsen.

Intern høring i kommuneadministrasjonen før første gangs behandling: Planforslaget er forelagt følgende virksomhetsområder for uttalelse: Barn og unges talsperson i plansaker / kriminalitetsforebyggende rådgiver / beredskapskoordinator, Teknisk drift, Næring, miljø og landbruk, Barnehage, Oppvekst, Velferd, samfunnsutvikler, folkehelsekoordinator, Klima- og energirådgiver samt Integrering og mangfold.

Ungdomsrådet, januar 2025

*Etter gjennomgang i Ungdomsrådet i januar så fant de ut at de vil utarbeide ei liste på årets ungdomskonferanse med faktorer ungdom mener det er viktig å hensynta når nye boligområder utvikles. Ungdomskonferansen er den 25. februar.*

Kommentar:

Ungdomsrådet vil få ny mulighet til uttalelse ved offentlig ettersyn. Listen vil foreligge før neste politiske behandling av planforslaget.

Næring, miljø og landbruk, januar 2025

Påpeker mangler og tilrår omarbeiding av matjordplan mottatt i desember 2024. Dersom planen likevel behandles må det bemerkes i planbeskrivelse og bestemmelser at det ikke foreligger godkjent matjordplan og at denne i tilfelle må godkjennes før tiltaket kan iverksettes.

Kommentar:

Pga. innvendinger er matjordplanen ikke vedlagt. Krav om godkjent matjordplan «før matjord tas av» er sikret med rekkefølgebestemmelse. Det anses tilstrekkelig.

Teknisk drift, 29.01.2025

*Mht. forhold vei og drift av vei ser dette greit ut.*

*Snøbrøyting - Innspill: Siden vi pålegger andre utbyggere å legge inn snø-lager, burde vi vel også kreve et snø-lager på Kjærenget. Ved store snøfall blir 1,5 meter langs vei lite, der det fortettes med mange innkjøringer til boligene. I disse tilfellene trenger eiendommene selv arealet mot vei til snølagring. F.eks. et areal på lekeområde som kan benyttes til dette formål.*



Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning, og det tilrås at plankartet suppleres med bestemmelsesområde for snøopplag, gjerne over grønnstruktur dersom det er hensiktsmessig. Adkomst til planlagt trafo (rød firkant i situasjonskartet over) bør hensyntas.

Klima- og energirådgiver

*Det er gjennomført en del spennende utbyggingsprosjekter med grønn profil. Det å legge til rette for sosial bærekraft og klimavennlig livsstil er en utfordring.*

Kommentar:

Planforslaget omhandler ikke overnevnte, men overvannshåndtering er klimatilpasset.

Virksomhetsleder barnehage, 30.01.2025

*Jeg har ingen umiddelbare endringsforslag. Når det gjelder lekeplassen kan det gjerne være medvirkning for utforming. Hva med å involvere barn/ungdom i arbeidet?*

Kommentar:

Ungdomsrådet vil bli hørt.

Planhistorikk for eiendommen 282/2

- Reguleringsplan vedtatt i 1981 (PLANID 1981003) viste forretningsformål, men kommunedelplan vedtatt i 2007 overstyrte denne og viste LNFR-formål.
- I desember 2014 var det planoppstartsmøte med Nordbohus om boligutvikling på regulert forretningstomt. I 2015 varslet Arkplan AS oppstart av arbeid med reguleringsendring, fra forretning til bolig.
- I september 2015 var det planoppstartsmøte med Block Watne, Utvikling 1 og Arkplan AS, om reguleringsendring/boligutvikling. Arkplan varslet planoppstart i 2015.
- Basert på henvendelse fra Eiendom 1 Bolig AS ble området den 29.05.2017 avsatt til boligformål i kommunedelplan Verdal by, og reguleringsplan for forretningsformål ble opphevet senere samme år.
- Forslag til detaljregulering for Stamphusmyra mottatt høsten 2017 var ikke komplett (manglet støyutredning), og behandling avventet dette.
- Siste planoppstartsmøte for aktuelt areal var i 2023, da med Tverrsnitt som konsulent.

## Vurdering av saken

### Forholdet til overordnet arealplan, samfunnsdel og statlige planretningslinjer

Foreslått boligutbygging her, delvis på dyrka mark, er i samsvar med avsatt boligformål B14 Stamphusmyra i kommunedelplan Verdal by (KDP), vedtatt i 2017.

Nylig er to statlige planretningslinjer revidert, og planbeskrivelsens omtale av «Arealbruk og mobilitet» og «[Klima og energiplanlegging](#)» minner mye om forutgående versjoner. Retningslinjen om «Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» har skiftet navn til «[Arealbruk og mobilitet](#).» Den skiller mellom to regioner; regioner med store byer og regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk. Vi er i siste region. Blant annet følgende gjelder for hele landet:

*3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.*

*3.9 Jordvern: Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.*

Kommunestyrepolitikere i hele landet ble i januar 2024 oppfordret til å avslå utbygging på dyrka mark. Ifølge [Departementets tolkningsuttalelse 29.10.2024](#) kan det trolig nå gis innsigelse pga. jordvern, selv om overordna plan (KDP) er yngre enn 10 år.

Vi forholder oss til gjeldende kommunedelplan, hvor arealet er avsatt til boligformål. Det dyrka arealet som omdisponeres er forholdsvis lite og inneklemt. Videre er utvikling i Vinne skolekrets et prioritert område i kommuneplanens samfunnsdel. Området ble avsatt til boligformål i 2017, og kommunen har i nyere tid investert i både aktivitetspark, ny skole og ny barnehage i Vinne. Reguleringsplaner for ny skole og ny barnehage ble vedtatt i hhv. 2019 og 2023. Skoleutbygginga er ferdig. Barnehageutbygging pågår. Det er krevende å finne egnet areal for boligutbygging pga. jordvern, og vi forventer en viss forutsigbarhet innenfor kommunedelplanens planperiode fram til 2030. Området har gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum, skole, barnehage, aktivitetspark og Bergsgrav stasjon. Ved området er det busslommer langs fylkesvegene og gangbro over Jamtlandsvegen. Det er

kort avstand til E6 og Bergsgrav stasjon. Samlet sett mener vi mye taler for at jordvernet bør vike i akkurat denne saken, og det er krav om matjordplan.

Grad av utnytting og byggehøyde er hhv. innenfor og lik KDP for nåværende boligbebyggelse.

Småbarnslekeplassen på ca. 200 m<sup>2</sup> er iht. KDP ift. størrelse og egnethet. Noe ugunstig trekantform oppveies av at den er over minimumskravet på 150 m<sup>2</sup> og grenser til friområde. Kvalitet på opparbeidelse og innhold kan også oppveie for dette.

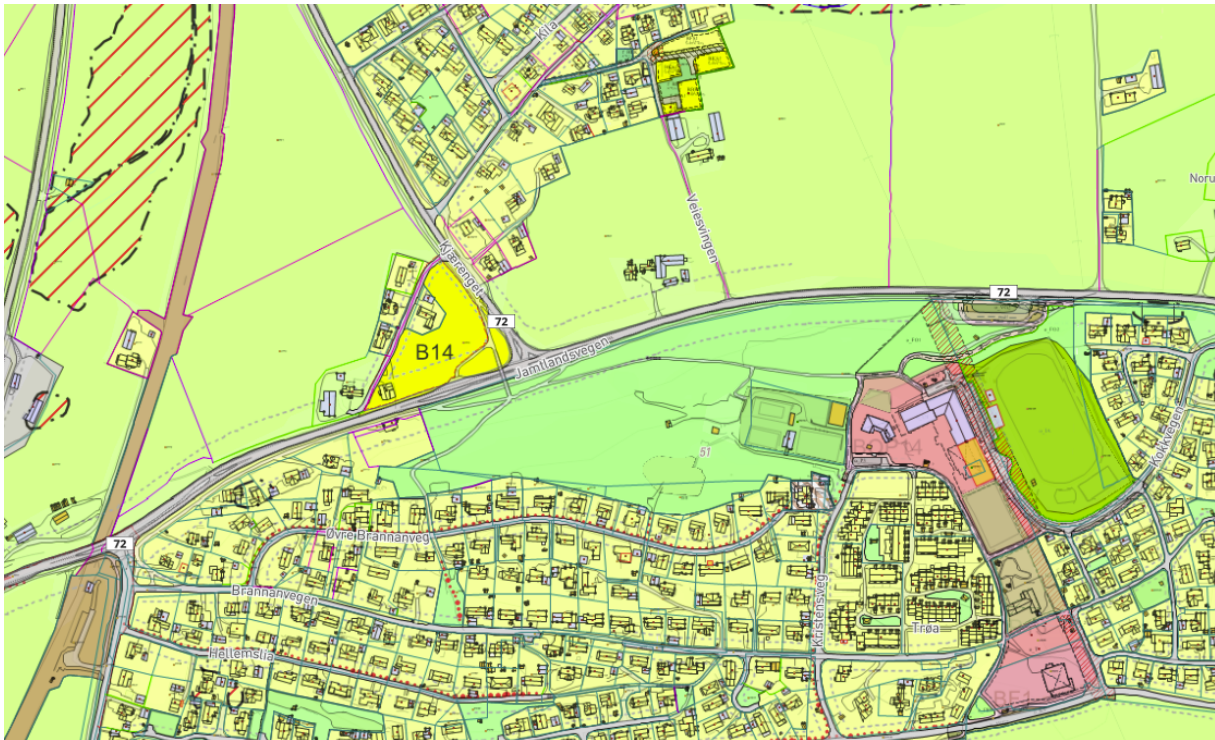
Avvik fra gjeldende kommunedelplan (KDP):

- Delvis knappere byggegrenser mot fylkesveger, hvor det også er fiktive grenser.
- Foreslått minimum parkeringskrav for sekundærleiligheter er lavere enn i KDP, som ikke bruker dette begrepet, men hvor hybelleilighet regnes som en boenhet. Foreslått minimum bilparkering (2 per boenhet) for rekke- og kjedehus er høyere enn i KDP (1,2 per boenhet). Samlet sett er det foreslått parkeringskrav som tilsier minst 2-3 bilplasser per bolighus. KDP krever to bilplasser og to sykkelplasser per boenhet for tomannsboliger utenfor sentrum og en bilplass og en sykkelplass for hybler utenfor sentrum. Å kreve fire bilplasser for enebolig med to boenheter synes unødvendig så sentrumsnært, når det også er felles gjesteparkering i tillegg. Dette er mer fleksibelt. Sluttsummen per tomt blir som i nylig vedtatt detaljregulering for Nestvoldjordet II.
- Boliger i rød støysone, men løsbart ifølge støyutredning.
- Områdelekeplass: Planforslaget utfordrer følgende KDP-bestemmelse 1.6.6 nr. 3:

*Boligområder skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass/byrom med tilrettelagt funksjon for lek på minimum 1,5 dekar. (Endret 21.09.2021, jf. vedtak i Utvalg plan og samfunn, sak 79/2021).*

Bestemmelsen gjaldt tidligere for boligområder «med 25 eller flere boenheter».

Utbyggingsområdet er på ca. 9 daa. Aktivitetsparken (avstand ca. 600 m) er ikke innenfor KDP sitt avstandskrav på 250 m, men det er trygg gang- og sykkelforbindelse dit og det kommunalt eide friområdet aktivitetsparken ligger i grenser til Jamtlandsvegen. Kommunalt eid friområde i boligfeltet Brauta på motsatt side av Fv. 72 Kjærenget synes ikke som et naturlig valg selv om det er gangfelt over fylkesvegen. Vi antar friområdet sør for Jamtlandsvegen vil bli mer brukt.



*Utsnitt fra gjeldende arealplaner (kommunedelplan og reguleringsplan).*

### Støy, bomiljø, framtidig kalktransport

Planforslaget avviker fra følgende setning i kommunedelplanbestemmelse 1.7.1:

*«I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.»*

Støyutredningen viser ikke beregnet framtidig støy uten planlagt bebyggelse. Støyretningslinjen synes heller ikke å kreve dette. Overnevnte støyvarselkart (mindre nøyaktig) legges da til grunn. Støyutredningen viser imidlertid at det kan oppnås støynivå tilsvarende gul støysone, delvis bedre. Og gul støysone er en vurderingssone hvor boliger kan vurderes.

Kommunen har orientert plankonsulent om tidligere støyutredning knyttet til kalktransport, og dette synes kjent for Brekke Strand. På side 3 i støyutredningen er det forutsatt at trafikkmengden langs vegene i 2023, med tellinger, hensyntar økt kalktransport (framskriving mot 2026). Vi forventer uttalelse fra vegmyndigheten om dette. I støyutredningen er trafikken framskrevet til år 2039.

I detaljregulering for Tromsdalen kalkbrudd og deponi, vedtatt 15.06.2020, er det gitt følgende rekkefølgebestemmelse:

*«Logistikk-løsninger for kalktransport ut fra Tromsdalen, som ikke belaster offentlig vegnett, som for eksempel transportbånd, skal være i drift før årlig uttaksvolum overstiger 3 mill. tonn.»*

Vi antar at dagens situasjon fortsatt er ca. 1,5 millioner tonn per år.

Dersom støyskjermingen over tid viser seg å være for dårlig ift. framtidig trafikkbilde vil det bli vegeiers ansvar å løse dette. Det vil være uheldig om boligutbygging her vanskeliggjør økt kalktransport langs veg eller fremtvinger alternativ kalktransport. Ny teknologi kan ha betydning for støysituasjonen. Minst en el-kalkbil er tatt i bruk.

Nye Veier arbeider med planer for E6 med kryssløsninger, og dette kan påvirke framtidig trafikk på lokalvegnettet til/fra Verdal sentrum, forbi dette planområdet.

### Jordvern

Ca. 4,3 daa fulldyrka jord med god kvalitet omdisponeres, og det er foreslått krav om matjordplan. Ifølge kommunens matjordplanveileder, som vil bli erstattet av regional veileder, skal matjordplanen følge reguleringsplanen.

### ROS

Råd i ROS og fagrapporter synes hensyntatt i reguleringsbestemmelser. ROS viser til både kjent kunnskap og ny kunnskap fra fagrapporter utført ifb. planprosessen.

### Naturmangfold

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i at det ikke er kjennskap til / påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2021, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2018 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Det er ikke påvist naturmangfoldverdier som må hensyntas. Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsens punkt 5.3, selv om arter ikke nevnes spesielt. Tiltak for å unngå spredning av fremmede arter vil hensyntas i matjordplan for areal som i dag er dyrka mark. Ved annen massehåndtering bør også spredning av fremmede arter unngås. Dette gjelder også masser fra hageareal og tilkjørt jord fra boligfelt.

Tilkjørt masse, utdrag fra planbeskrivelsen:

*Tilkjørt masser er en mellomagring av rene overskuddsmasse tilkjørt fra bygging av prosjekt Magnus den godes veg 2 samt Gamle ferjeveg 11. Massen er tenkt brukt som jordvoll i forbindelse med støyskjerming mot Jamtlandsvegen og er mellomlagret på areal som ikke er dyrket.*

Overnevnte tilsier at massene er fra eldre boligtomter, hvor fremmede arter ikke er uvanlig.

Det bør tilføyes bestemmelse om å unngå allergifremkallende vekster i fellesområdet samt begrense duftsterke planter.

### Handlingsrom

Planforslaget kan 1) vedtas sendt på høring og offentlig ettersyn med foreslåtte endringer, 2) sendes tilbake med råd om større endring/justering eller 3) avvises.

### Økonomi

Det er ikke foreslått offentlig arealformål, bortsett fra for eksisterende veg Stamphusmyra som allerede er registrert som en kommunal veg. Beboere vil ha behov for kommunale tjenester. Minst 30 % av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter. En kunne krevd mer, men det er krevende å løse ved planlegging av eneboliger i to etasjer med utleie.

### Klima, energi og miljø



Ca. 4,3 daa fulldyrka jord av god kvalitet omdisponeres (Gårdskart, NIBIO Kilden). Organisk materiale er registrert som mineraljord. Arealbruksendringen gir en netto klimaeffekt på 27,6 daa tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, ifølge MD's kalkulator for Arealbruksendringer 21.03.2022:

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

|                                                    | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt                       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|
| Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk | -1,4            | 0,0             | 0,0              | -1,4 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres       | 26,2            | 0,0             | 0,0              | 26,2 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Arealbruksendringens klimaeffekt                   | 27,6            | 0,0             | 0,0              | 27,6 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |

Merknad: dersom negativt tall vil endringen i arealbruk netto medføre mindre klimagassutslipp enn før, eller mer CO<sub>2</sub> opptak  
 Positivt tall betyr at endringen medfører høyere utslipp, eller lavere CO<sub>2</sub> opptak fra atmosfæren. Positive tall er merket rødt

Ifølge planbeskrivelsen er området i Rinnelvas nedbørsfelt, og drenerer til Fættenkanalen og videre til Rinnelva og fjorden. Iht. VAO-plan forutsettes fordrøyning av overvann.

Boligutvikling her legger til rette for at transport kan skje klimavennlig ved å gå og sykle.

### Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget, med endringer som nevnt i sakens innstilling, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.