



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
50/25	16.09.2025	Utvalg for plan og samfunn
82/25	29.09.2025	Kommunestyret

Detaljregulering Nestvoldjordet II, del av 16/1 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Detaljregulering for Nestvoldjordet II vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 50/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til innstilling vedtatt med 7 mot 1 (VDL) stemmer.

Innstilling

Detaljregulering for Nestvoldjordet II vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyrets behandling av sak 82/2025 i møte den 29.09.2025:

Behandling

Ved votering ble innstillingen fra utvalg plan og samfunn vedtatt med 27 mot 7 stemmer (VDL, SV, R).

Vedtak

Detaljregulering for Nestvoldjordet II vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Relevante lenker

[Utvalg for plan og samfunn 17.06.2025 sak 40/2025](#)

Ny 1. gangs behandling

[Utvalg for plan og samfunn 11.02.2025 sak 8/2025](#)

Behandling av klage

[Kommunestyret 16.12.2024 sak 131/2024](#)

Sluttbehandling

[Utvalg for plan og samfunn 18.06.2024 sak 27/2024](#)

1. gangs behandling

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplan Nestvoldjordet II ble vedtatt av kommunestyret i møte 16.12.2024. Vedtaket ble påklaget av nabo 18.01.2025. Statsforvalteren har vurdert alle sider av saken i sin klagebehandling og har i oversendelse datert 23.05.2025 opphevet planvedtaket. I brev fra statsforvalteren gis følgende begrunnelse for opphevingen:

Statsforvalteren har gjennomgått klagen og planen og er kommet til at plansaken ikke var tilstrekkelig utredet når det gjelder planens virkninger, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og § 12-12, jf forvaltningsloven § 17, før kommunestyret vedtok planen. Det førte til at det var feil ved det faktum vedtaket bygger på når det gjelder virkningene ny bebyggelse har for solforhold på eksisterende bebyggelse. Manglende utredning av sol- og skyggevirksomheter er en saksbehandlingsfeil som kan ha hatt betydning for planvedtakets innhold, og gjør planvedtaket ugyldig, sml. forvaltningsloven § 41.

Saken returneres kommunen for videre behandling.

Kommunen har etter at planvedtaket ble gjort ugyldig, bedt forslagsstiller om å supplere plandokumentene med en mer omfattende sol- og skyggeanalyse. Virkningene tillatt maks byggehøyde har for solforhold på eksisterende bebyggelse ble drøftet i saksfremlegget ved ny 1. gangs behandling 17.06.2025. Siden øvrige forhold er hørt tidligere i planprosessen vedtok utvalg for plan og samfunn å sende kun de nye supplerende plandokumentene på ny høring.

Vedtak i utvalg for plan og samfunn 17.06.2025:

Detaljregulering Nestvoldjordet II legges ut til begrenset høring med ny sol- og skyggeanalyse. Begrunnelse for ny høring og supplerende vurdering av virkningene ny bebyggelse har for solforhold på eksisterende bebyggelse, er redegjort for i saksutredningen.

For nærmere beskrivelse av planforslag og saksgang vises til tidligere behandlinger av planforslaget. Dokumenter finnes også på arealplaner.no [Nestvoldjordet II - PlanID 2022002](#)

Høringsuttalelser

I den begrensede høringen ble Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og nabo i Tord Folesonsgate 1 som har klaget tilskrevet. Høringsfrist var 20.08.2025. Høringen ble også kunngjort på kommunens hjemmeside.

Følgende høringsuttalelser ble mottatt innen fristen og er gjengitt i sin helhet under:

1) Trøndelag fylkeskommune, 08.07.2025

Trøndelag fylkeskommune mottok 19.06.2025 begrenset høring av detaljregulering for Nestvoldjordet II i Verdal kommune til uttalelse. Hensikten med begrenset høring er høring av tilleggsopplysninger i saken med supplerende sol- og skyggeanalyse. Bakgrunnen for høringen er at Statsforvalteren etter klagebehandling, opphevet

planvedtak der detaljregulering for Nestvoldjordet II ble vedtatt. Fylkeskommunen viser til tidligere uttalelser i saken og har ingen merknader til den begrensede høringen.

2) Statsforvalteren i Trøndelag, 25.07.2025

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte planforslag til uttalelse. Vedlagt sol/skyggevurdering, viser at byggehøyde vil ha innvirkning både på private og felles uteoppholdsarealer både innenfor planområdet og for nabobebyggelse. Den største ulempen for nabobebyggelse vil være i mars, men også for planområdets fellesområder vil den økte høyden gi negative konsekvenser. Kommunen vurderer imidlertid at planforslaget også med økt byggehøyde, vil være i tråd med gjeldende føringer og bestemmelser gitt i KDP Verdal § 1.6.6 punkt 7. Vi har ingen ytterligere merknader til endringen.

3) John R. Sæther, Tord Folesons gate 1, 19.08.2025

Innledning.

Det forligger betydelig usikkerhet om denne høringsuttalelsen har noen hensikt da saksbehandler Kvistad i Trønder-Avisa 30. juli, i et lengre intervju under headingen "Gir grønt lys til utbygging etter ny høring" utalte bl.a. (sitat): ".....Nå er alt avklart, og jeg kan vanskelig se for meg at det kan bli flere runder....". Dette skjedde 3 uker før høringsfristens utløp og før denne høringsuttalelse forelå. Et enestående eksempel på dårlig forvaltningsskikk fra kommunens administrasjon og som kan svekke tilliten til planavdelingens troverdighet og objektivitet.

En velger likevel å tro det beste og at uttalelsen ble gitt litt tankeløst og uoverveid. Derfor leveres denne høringsuttalelse i håp om at sakens videre behandling kan skje ut fra beslutningstakernes egne, selvstendige, objektive og seriøse vurderinger.

Så til nye behandlingen av Nestvoldjordet II.

Av Statsforvalterens vedtak framgår at hele planvedtaket er ugyldig. At ny høring likevel begrenses til kun til å omfatte den nye sol- og skyggeanalysens betydning, forstås dit hen at administrasjonen/planutvalget holder fast ved de øvrige forhold i det ugyldige planvedtak.

Statsforvalteren har opplyst at de øvrige påklagede forhold i klagesaken ikke er vurdert.

Vedr. sol- og skyggeforhold.

I det følgende forholder jeg meg til kommunedirektørens saksframlegg for kommunestyret 19.12.24 og tidligere tilhørende dokumenter.

Stiklestad Eiendom AS' opprinnelige søknad gjaldt gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 12 meter, mens vedlagt solstudie, uten nærmere info, var basert på bygghøyde 6-7 m, altså halve bygghøyden.

Allerede ved første høringsrunde påpekte vi, blant annet med tro på vedlagte solstudier, at omsøkt byggehøyde ville gi uakseptable sol- og lysforhold for vår eiendom. Dette resulterte i at gesims- og møne-høyde ble redusert til hhv. 9 og 10 meter. Fortsatt var byggehøyden nesten 50% høyere enn hva solstudiene viste.

"Sannhetens" solstudie av 30.05.25 viser selvsagt langt verre lys- og skyggeforhold enn tidligere beskrevet.

Studiene bekrefter, selv med 10 meters mønehøyde, at våre øst- og sørvendte ute- og aktivitets-områder vil være uten sollys i perioden oktober til sent april, mens vi i dag har sol fra primo februar på samme arealer. Dette vil så klart påvirke både områdebruk og livs- og miljøvilkår for både beboere, trær og planteliv.

Med andre ord: Forslagsstillerens vedlagte, uspesifiserte (bare dato og tid) solstudier for 6-7 meters høyt bygg, i en søknad om 12 meters mønehøyde, bidro til å forlede oss, sannsynlig også de øvrige høringsinstanser, administrasjonen, samt politiske beslutningsorganer til å tro at sol- og lysforhold var for 12 meters mønehøyde og bortimot akseptable – inntil Statsforvalteren avslørte forholdet.

Kommunedirektøren skriver i saksframlegg til begrenset høring om sin tidligere vurdering (sitat): "Kommunedirektøren vurderte analysen (solstudien) til å gi et tilstrekkelig grunnlag for å sluttbehandle planen, selv om den ikke viste ny bebyggelse tilsvarende reguleringsbestemmelsenes maksimale tillatte høyde". Dette er ikke til troende. Dersom han ved første gangs behandling kjente til at solstudien gjaldt for 2-etasjes bygning, burde denne kunnskap blitt presisert i første saksframlegg/høringsrunde, og ikke komme som en "forklarende" informasjon i etterkant. I så fall er det tilbakeholdelse av faktiske opplysninger.

At kommunedirektøren opprettholder sin påstand om at sol-forholdene er akseptable også etter de sanne studier dokumenterer lang tids mørklegging av våre utearealer, samt tidligere anføringer i saker om Nesvoldjordet, synes dessverre å tendere mot at dette er kampsak for utbygger og ikke objektiv saksbehandling.

Forslag i forhold til begrenset høring.

- 1. Som nabo og for nærmiljøet er det viktig å ha forutsigbarhet. Søknaden gjelder bygg med 12 meters mønehøyde, mens søker uttaler at intensjonene er bygg på 2 etasjer (6-7 meter). Denne "buffer-sonen" finner vi uakseptabelt og unødvendig uforutsigbart. Videre viser de korrekte solstudier for 3 etasjer (9 meters mønehøyde) at sol- og lysforhold for vår bolig og eiendom blir vesentlig forringet (tidligere beskrevet) og uakseptabelt. Slike bygg vil ødelegge all utsikt og gir innsyn som igjen vil ha negativ innvirkning på bolyst og livskvalitet. Forslaget må derfor avvises.*
- 2. Subsidiært foreslår vi at forslagsstillerens uttalte intensjoner og ønsker om bygg i 2 etasjer, som Nestvold I, må imøtekommes, gitt at byggelinje for felt BFS4 forskyves mot sør, minst som for felt BSF3. Dette vil gi vår eiendom og utearealer bedre sol og lysforhold, , samt bedre utsikten fra boligen noe og begrense innsikten. Ledige areal kan gjøres tilgjengelig som utearealer.*
- 3. Takterasser forbyes. Dette for å begrense innsyn og skjerme privatliv ved slik tett utnytting som her foreslås.*

"Forledende" dokumenter.

Med bakgrunn i de opprinnelige vedlagte solstudier i denne sak, må det reises spørsmål om slik forledende dokumentasjon er akseptert i kommunal forvaltning, og i så fall, om hvilke signaleffekter kommunens holdning kan gi.

"Høy"-hus argumentasjon.

Vi vil bemerke at kommunedirektøren avslutningsvis i siste høringsdokument synes å dra i gang en "høy-hus"-argumentasjon og at dette ikke inngår i denne høringen. Forutsetter da at den heller ikke vektlegges i sakens videre behandling.

Avslutning.

Erfaringer fra tidligere utbyggingssak, og også denne, tilsier at det er svært viktig at all dokumentasjon og avtaler er kvalitetssikret, entydige og presise, og ikke er egnet til å skape tvil eller konflikter i ettertid. Det har vel også kommunen erfart.

Vurdering av saken

Statsforvalteren kommenterer at den justerte analysen viser at maksimal utbygging med maksimal byggehøyde vil ha innvirkning på sol/skyggeforholdene på private og felles

Under følger kommunens kommentarer til Sæthers uttalelse:



Til innledningen om at kommunedirektøren uttrykker til media at saken er avklart så er dette et sitat som viser til innsigelsen fra Statsforvalteren. Kommunedirektøren leser ikke korrektur på denne type avisoppslag før publisering og vinklingene styres av journalistene. Det som var avklart var at Statsforvalteren som opphevet planen ikke hadde merknader i den nye høringen. Høringsfristen hadde på det tidspunktet ikke gått ut og endelig avklaring skjer gjennom politisk behandling i Verdal kommune.

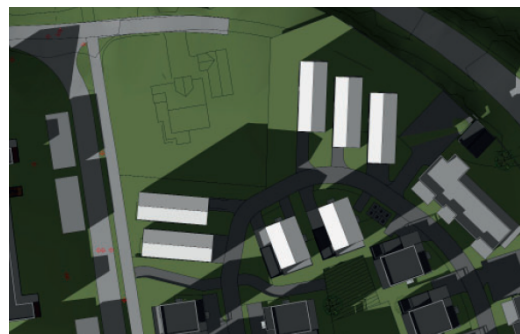
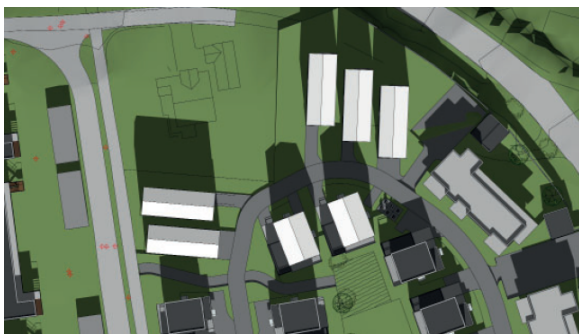
I høringsuttalelsen fra nabo gjentas videre en rekke forhold som er påpekt og svart ut fra kommunedirektøren tidligere. Kommunedirektøren har forståelse for at nabo ikke ønsker ny bebyggelse som kan påvirke solforhold og utsikt på egen eiendom, men som det er redegjort for i tidligere saksfremlegg vurderes planen til å ta tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse. Forutsetningen for at dyrkajorda på Nestvoldjordet kan benyttes til boligbygging er at arealene utnyttes effektivt. Både nasjonale og regionale føringer knyttet til jordvern og arealbruk krever høy utnytting av sentrumsnære arealer når disse tas i bruk til byggeformål og spesielt hvis det er dyrka jord som nedbygges. Kravet i kommunedelplan Verdal by er 3,6 boenheter per daa og minimum ca. 70 enheter. Planforslaget slik det er utformet nå åpner for minst 58 og maksimalt 64 boenheter, dvs. i underkant av det som er satt som minimumskrav. Det er ikke rom for å gå ytterligere ned på antall enheter. Området er ikke tenkt benyttet til høyhus, men til variert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Etter høringen i 2024 ble maksimal

mønehøyde redusert fra 12 til 10 meter og maksimal gesimshøyde redusert fra 10 til 9 meter. Dette er en stor utbygging som vil bygges ut i etapper. Det er hensiktsmessig at en utbygger gis noe handlingsrom for å oppnå variasjon og best mulig løsninger i de ulike utbyggings-trinnene. Kommunens byggesaksavdeling skal i videre saksbehandling sikre best mulig bokvalitet både for de nye beboerne i området og eksisterende bebyggelse. Vurdering av sol og skyggeforhold og kvalitet på utomhusarealene vil være viktige elementer i byggesaks-behandlingen.



- Eksisterende bebyggelse i Tord Folesons gate 1 sett fra sør og fra sørøst. Foto tatt tidlig på dagen.

Til nabos forslag om at planen må avvises så vurderer ikke kommunedirektøren at den nye sol og skyggeanalyse gir grunnlag for å stoppe planen. Som analysen viser, vil en utbygging med 3 etasjer sør for eiendommen gi skygge på fasaden kl. 12.00 i mars og på deler av tomte kl. 16.00. På sommerstid er forskjellen mellom 2 og 3 etasjer ubetydelig og en ny bolig med maksimal byggehøyde på sørsiden vil kaste svært begrenset med skygge inn på eiendommen.



- Sol- og skyggeanalyse av 3 etasjer kl. 12.00 og kl. 16.00 21. mars



- Sol- og skyggeanalyse av hhv. 2 og 3 etasjer kl. 12.00 24. juni

Kommunedirektøren ser det heller ikke som aktuelt å endre byggegrenser eller sette en høydebegrensning på maksimalt 2 etasjer for området. Avstand mellom eksisterende bolig og de nye boligene er i tråd med det som er vanlig i sentrumsnære områder. I regulerte boligområder er byggegrense mot nabos tomtengrense som regel 4 meter og av og til mindre.

Det vil være krevende å innfri minimumskravet til utnytting i overordnet plan med bare 2 etasjes bygg. Planforslaget er like under det som er satt som minimumskrav i overordnet plan. Kommunedirektøren ønsker variasjon i høyde (2-3 etasjer). Mulighet til at deler av boarealet som krevet bygd løses i 3 etasjer frigjør bakkeareal.

Til ønsket om å forby takterrasser så vil det være aktuelt å følge prinsippet i kommunedelplanen om at det også her tillates takterrasse oppå 1. etasje (eksempelvis på taket av garasje), men ikke høyere enn dette.

Handlingsrom

Planforslaget kan 1) vedtas slik det foreligger, eventuelt med mindre justeringer, 2) sendes tilbake med beskjed om hva som skal rettes eller 3) avvises.

Økonomi, klima, energi og miljø

Se vurderinger ved tidligere behandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer ikke at innspillene som er kommet i forbindelse med den nye høringen medfører behov for å endre planforslaget og tilrår at dette sluttbehandles.