



Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
40/25	17.06.2025	Utvalg for plan og samfunn

Detaljregulering Nestvoldjordet II - del av 16/1. Ny behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 40/2025 i møte den 17.06.2025:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

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.

Vedlegg

- 1 Opphevet planvedtak etter klagebehandling.pdf
- 2 Nestvoldjordet II Solstudie 30-05-25

Relevante lenker

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

[Kommunestyret 16.12.2024 sak 131/2024](#)

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

Saksopplysninger

Statsforvalteren har i oversendelse datert 23.05.2025 etter klagebehandling opphevet planvedtak der detaljregulering for Nestvoldjordet II ble vedtatt. I brev fra statsforvalteren gis følgende begrunnelse:

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 skyggevirkninger 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 drøftes i dette saksfremlegget.

Kort om planforslaget

Detaljreguleringsplan for Nestvoldjordet II legger til rette for utbygging av 58-64 boenheter på areal avsatt til boligbebyggelse (B6) i kommunedelplan for Verdal by (KDP) i 2017.

Planområdet på totalt ca. 16 daa er lokalisert vest for Fv. 6916 Sjøbygdvegen, og grenser til områderegulering for Nestvoldjordet i nord, sør og vest, samt en enebolig i nordvest.

Området ligger sentrumsnært, ca. 1, 5 km fra jernbanestasjonen og i kort avstand fra barne- og ungdomsskole og planlagt ny barnehage. Tomteutnytting er basert på kravet i KDP med minimum 3,6 boliger per daa som gir krav om minimum 58 boenheter for planområdet.

Utbyggingen er planlagt med lignende småhus bebyggelse som det som er utbygd i første byggetrinn på Nestvoldjordet.

Forslagstiller er Stiklestad Eiendom AS og planforslaget er utarbeidet av Arcon prosjekt AS.

Historikk

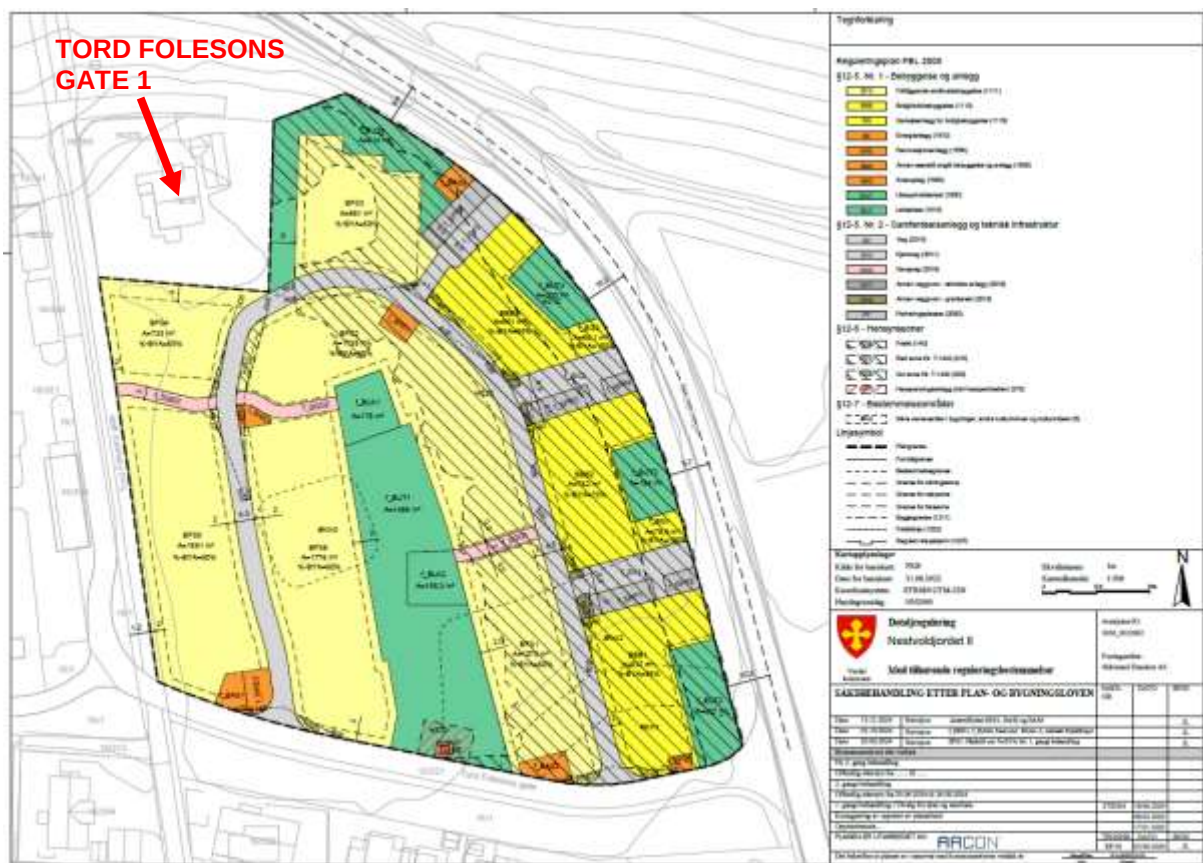
Planarbeidet ble varslet igangsatt i 2022. Planforslaget ble 1. gangs behandlet i utvalg for plan og samfunn 18. juni 2024, sak 27/24 og deretter sendt på offentlig høring med frist 24. august 2024. Det kom inn 11 høringsuttalelser hvorav ingen innsigelser. Høringsuttalelsene ble søkt hensyntatt i den grad dette syntes hensiktsmessig. Endringer etter høringsfristen ble grundig beskrevet i saksfremlegg til sluttbehandlingen sak 131/24. Planen ble vedtatt av kommunestyret i møte 16. desember 2024.

For ytterligere info om planen og tilhørende plandokument vises til arealplaner.no

[Nestvoldjordet II - PlanID 2022002](#)

I etterkant av sluttbehandlingen har nabo i nordvest (Tord Folesons gate 1, gnr/bnr 16/75) sendt inn klage datert 18. januar 2025. Nabo nordvest for planområdet klaget på flere

Sol- og skyggeanalysen som fulgte saken til sluttbehandling viste ny bebyggelse i 2 etasjer (ca. byggehøyde 6-7 m) inn mot nabo i nordvest. Sol- og skyggeanalysen er en ikke juridisk bindende illustrasjon for å vise mulige konsekvenser av utbyggingen. Forslagsstiller illustrerte det som på det tidspunktet var det mest sannsynlige konseptet for utbygging (lik utbygging som første byggetrinn av Nestvoldjordet). Kommunedirektøren vurderte analysen til å gi et tilstrekkelig grunnlag for å sluttbehandle planen, selv om den ikke viste ny bebyggelse tilsvarende reguleringsbestemmelsenes maksimale tillatte høyde. Ulempene ny bebyggelse vil medføre for eiendom 16/75 ble ikke vurdert å være større enn det som må påregnes ved fortetting i sentrumsnære områder enten utbyggingen kommer i 2 etasjer som illustrasjonen viste, eller i 3 etasjer som planbestemmelsene maksimalt åpner for. For å innfri kommunedelplanens krav om høy tomteutnytting for B6 (min. 58 boenheter) vektla kommunedirektøren god utnyttelse av arealene både på bakkeplan og i høyden.



- Plankart som ble vedtatt 16.12.2024. Tord Folesons gate 1 ligger nordvest for planområdet.



- Byggegrensen mot sør er 4 m fra tomtegrense til eiendom 16/75. Korteste avstand mellom eksisterende bebyggelse og byggegrensen mot sør er 16-17 m. Mot øst er avstanden ca. 23 m.



- Flyfoto som viser nabos tomt i dag og foto av eiendom sett fra sør

Statsforvalteren ga i sitt brev klager medhold i at virkningene ny bebyggelse har for solforhold på eksisterende bebyggelse ikke er godt nok utredet:

Etter Statsforvalterens vurdering viser ikke sol- og skyggeanalysen i tilstrekkelig grad hvilke konsekvenser og virkninger en utbygging i samsvar med planen kan gi for klagerne. Selv om forslagsstiller/plankonsult opplyser om at det er planlagt bebyggelse med gesimshøyde 6 meter som er anvendt i sol- og skyggeanalysen, så er det fortsatt slik at det i samsvar med planen kan bygges med gesimshøyde 9 m og mønehøyde 10 meter på eiendommene nærmest klager, og det er dette som må utredes når det skal redegjøres for og vurderes hvilke virkninger og konsekvenser utbyggingen har når det gjelder (klagers) solforhold.

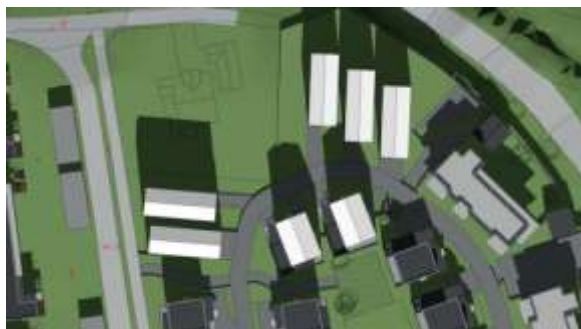
At den høyden som er anvendt i utredningen av bebyggelsens virkninger ikke samsvarer med det som faktisk kan bygges ut etter planen, gjør at denne planens virkninger og konsekvenser for solforhold ikke er tilstrekkelig utredet før kommunestyret fattet sitt vedtak, jf plan- og bygningsloven § 12-12, og er også i strid med forvaltningsloven § 17 (og den utredningen som er gjort, har ført til at planvedtaket er fattet på bakgrunn av feil faktum). Slike mangler er feil og saksbehandlingsfeil som kan ha hatt betydning for planvedtakets innhold og medfører at planvedtaket er ugyldig (og forvaltningsloven § 41 og prinsippet som bestemmelsen gir uttrykk for endrer ikke det). Planvedtaket må derfor oppheves.

Konklusjon

Statsforvalteren er kommet til at saken om detaljreguleringsplan for Nestvoldjordet II ikke var tilstrekkelig opplyst før vedtakelsen av planen, jf. forvaltningsloven § 17. Det vises til sol- og skyggeanalysen i saken. Dette er saksbehandlingsfeil som medfører at planvedtaket er ugyldig (og forvaltningsloven § 41 endrer ikke dette).

Vurdering av saken

Forslagsstiller har etter at planvedtaket ble opphevet, supplert sol- og skyggeanalysen med illustrasjoner av bebyggelse i 3 etasjer inn mot nabo (se vedlagte sol- og skyggeanalyse). I mars vil bebyggelse i 3 etasjer på sørsiden kaste skygge inn mot eksisterende boligs fasade midt på dagen. Boligen vil ha ettermiddagssol. I slutten av juni vil 3 etasjer gi skygge på et lite areal helt sør på eiendommen. Skyggevirkningene av 2 etasjer midtsommers vil være begrenset.



- 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



- Eksisterende bebyggelse sett fra sør og fra sørøst

Forslagsstiller har i per i dag et ønske om å bygge ut området med 2 etasjes boligbygg tilsvarende som for Nestvoldjordet I, noe som også er beskrevet som foretrukne løsning i planbeskrivelsen. Utbyggingen er planlagt i flere etapper og vil trolig ta tid å ferdigstille. Kommunedirektøren mener det er fornuftig at det også gis mulighet til å bygge deler av området i 3 etasjer for å få variasjon og familieboliger med mer plass. I planbestemmelsene åpnes det derfor for at det skal være mulig å bygge med gesimshøyde 9 m og mønehøyde 10 m. Det er krav i KDP om at området skal ha høy utnyttelse (minimum 58 boenheter). Krav om høy utnyttelse er basert på at det er dyrket jord som skal bygges ned og at området har en svært sentral beliggenhet. Tett utnyttelse med boligbebyggelse i 2 - 3 etasjer vil i på enkelte tidspunkt på døgnet innebære skygge på private og felles utearealer, det er ikke til å unngå. TEK17 § 8-10 stiller krav til solforhold på nye bygg, men gir ingen føringer for eksisterende. Dette skal følges opp i plan- og byggesaksbehandlingen. Reguleringsplanen er utformet slik at midtsommers vil de fleste nye boligene og uteplassene ha akseptable solforhold store deler av dagen. Det største fellesarealet for boligområdet er plassert i midten i nord-sør retning og vil ha gode solforhold midt på dagen sommerstid når det vil være mest i bruk. Kommunedirektøren mener sol- og skyggeanalysene og vurderingene som nå er gjort, redegjør for at solforholdene for de nye beboerne som flytter inn og for nabo i nordvest vil være akseptable basert på kravet området har til tett utnyttelse.

Jfr. plan- og bygningslovens § 29-4 skal avstand til nabogrense tilsvare byggverkets halve høyde og ikke under 4 m i boligområder som ikke er regulert. I regulerte boligområder settes vanligvis byggegrense mot nabos tomtgrense til 4 meter og av og til mindre. Bygningenes høyde fastsettes i planbestemmelsene. I tettbygde strøk vil det pga. krav til høy utnyttelse aksepteres andre forhold mellom avstand og byggehøyde enn i uregulerte mer landlige omgivelser. Føringer i detaljreguleringen og øvrige regelverk vil følges opp videre i byggesaksbehandlingen.

Handlingsrom:

Supplerende vurdering av sol- og skyggeforhold kan sendes på høring, sendes tilbake med konkret ønske om endring eller avvises.

Økonomi, klima, energi og miljø:

Se vurderinger ved tidligere behandling.

Konklusjon:

Øvrige forhold i planforslaget er grundig belyst i tidligere høring og saksbehandling. Disse inngår derfor ikke i høringen. Behovet for offentlig høring nå er kun knyttet til sol- og skyggevirksomheter ny bebyggelse i maksimal byggehøyde vil kunne ha for eksisterende.

Kommunedirektøren tilrår at vedlagte sol- og skyggeanalyse med saksutredning sendes på begrenset høring.