



Verdal kommune

Postboks 24

7651 VERDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ingrid Gjelten, 73 19 91 51

Opphevet planvedtak etter klagebehandling - reguleringsplan - Verdal 16/1 og 16/75 - Nestvoldjordet II

Saken gjelder klage på vedtatt reguleringsplan for Nestvoldjordet II. Klagen handler om ulempene ny bebyggelse og vei vil medføre, samt anførsler om saksbehandlingsfeil ved vedtakelsen av plankartet.

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.

Verdal kommunes planvedtak der detaljregulering for Nestvoldjordet II ble vedtatt oppheves derfor.

Saken returneres til kommunen for videre behandling.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke klages på.

Vi viser til oversendelse fra Verdal kommune 11. februar 2025.

Saksopplysninger

Verdal kommunestyre vedtok på møte 16. desember 2024 sak 131/24 detaljregulering for Nestvoldjordet II. Planen legger til rette for utbygging av 58-64 boenheter. Forslagsstiller er Stiklestad Eiendom AS, plankonsulent er Arcon Prosjekt AS.

Planvedtaket ble påklaget av John Ragnar Sæther og Turi Eitrem 18. januar 2025.



Klagen ble behandlet av Verdal kommune v/utvalg for plan- og samfunn sak 8/25 11. februar 2025. Kommunen tok ikke klagen til følge, og saken ble oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for avgjørelse.

Sæther og Eitrem har i tilleggskommentarer til klagen 12. februar 2025 også anført feil med kommunens saksbehandling og vedtakelse av plankartet. Verdal kommune kommenterte anførselene i brev til Statsforvalteren 12. mars 2025.

Statsforvalteren har etterspurt tilleggsinformasjon om sakens sol- og skyggeanalyse, vi mottok dette fra Arcon Prosjekt AS 15. og 16. mai 2025.

Klagenes innhold

Statsforvalteren har laget et sammendrag av klagen fra Sæther og Eitrem:

- Utbyggingen av Nestvoldjordet I har allerede ført til betydelige forringelser av bomiljøet, inkludert tap av utsikt, redusert sol- og lysforhold, økt støy og innsyn.
- Forverring med Nestvoldjordet II: Den nye planen vil ytterligere forverre forholdene ved å:
 - Øke støy og støv fra trafikk
 - Redusere sol, lys og utsikt
 - Øke innsyn fra vei
 - Skape tekniske utfordringer med veianlegg
- Klagerne mener at kommunen og utbygger ikke har vurdert ulempene for naboene eller sett på alternative løsninger, til tross for innspill i høringsrunden. De foreslår at kjøreveien stenges mellom områdene BFS 3 og BSF 4, noe som vil:
 - Redusere gjennomkjøring og fart
 - Frigjøre uteareal
 - Ivareta beboernes behov
 - Være i tråd med løsninger brukt i Nestvoldjordet I
- Feil plankart: Klagen ble opprinnelig basert på et plankart hvor renovasjonsanlegg f_BRE1 var plassert ved veislyngen. I det som ser ut til å være det endelige vedtatte plankartet, er dette anlegget flyttet til et annet sted (kryss Sjøbygdvegen/Tord Folesons gate), og erstattet med snødepot f_BFS2. Kommunedirektørens hovedargument mot klagen – at renovasjonsbiler må rygge i snuhammeren – bygger på feil kartgrunnlag. I det riktige kartet er det ikke behov for renovasjonsbiler inne i boligområdet, noe som svekker direktørens argumentasjon.
- Saksbehandlingsfeil 1: Dersom det riktige plankartet er det som ble oversatt, har kommunen sendt ut feil dokumentasjon, og klagen er behandlet på feil grunnlag.

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans

En vedtatt reguleringsplan kan klages på, jf plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9.

Kommunal- og distriktsdepartementet er klageinstans for vedtak etter plan og bygningsloven, jf lovens § 1-9. Departementets myndighet er i rundskriv T-2/09 av 23. juni 2009 delegert til Fylkesmannen, nå Statsforvalteren.

Statsforvalteren som klageinstans kan prøve alle sider av saken. Ved prøving av det frie skjønnet skal det legges stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Både valg av reguleringsformål og hvilke områder som omfattes av reguleringen, faller inn under forvaltningens frie skjønn, jf Rt 2007-281.



Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er kommet inn til kommunen i rett tid (klagefristen var satt til 20. januar 2025), jf forvaltningsloven § 29 og klagerne har rettslig klageinteresse, jf forvaltningsloven § 28.

Rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningslovens formål kommer frem av § 1-1, fjerde ledd sier at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet og forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd. En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i lovens § 1-6.

Kommunestyret har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningsloven følges i kommunen, jf plan- og bygningsloven § 3-3. Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det, jf § 12-1.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-15 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner.

Lovlige arealformål, hensynssoner og bestemmelser for reguleringsplaner kommer frem av §§ 12-5-12-7.

I tillegg til reglene i plan- og bygningsloven gjelder forvaltningsloven for behandling av saker etter plan og bygningsloven jf. § 1-9. Selv om arealer som skal inngå i planen og hva de skal brukes til er opp til bystyret, så skal det påses at saken er «så godt opplyst som mulig før vedtak treffes», jf forvaltningsloven § 17, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven § 24 og § 25. § 25 sier at begrunnelsen skal vise til de regler vedtaket bygger på, og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsrettslig skjønn.

Kort om planen og planprosessen

Verdal kommunestyre vedtok 16. desember 2024 detaljregulering for Nestvoldjordet II, en plan som legger til rette for utbygging av 58-64 boenheter.

Planområdet ligger på Nestvold i Verdal kommune, 1,2 km nord for sentrum og omfatter deler av eiendommen 16/1. Planområdet er 16 daa og ligger i sin helhet innenfor framtidig boligformål B6 i kommunedelplan Verdal by 2017-2030. Ifølge planbeskrivelsen består området i dag av dyrka mark.

Forslagsstiller er Stiklestad Eiendom AS, plankonsulent er Arcon Prosjekt AS.

Ifølge planbeskrivelsen ble oppstart varslet naboer 6. februar 2022 og kunngjort 8. februar 2022. Detaljreguleringsplanen for Nestvoldjordet II ble 29. juni 2024 vedtatt sendt ut på høring. Etter at høringsfristen utløp hadde det kommet inn 12 høringsuttalelser.



Detaljregulering for Nestvoldjordet II ble vedtatt av kommunestyret med 23 mot 10 stemmer (i møte 16. desember 2024 sak 131/24). Vi setter inn fra plankartet:



Statsforvalterens vurdering av klagen

Planvedtaket er klaget på av John Ragnar Sæther og Turi Eitrem i Tord Folesons gate 1. Eiendommen har gård- og bruksnummer 16/75 og ligger nord-øst for planområdet og vises øverste i venstre hjørne av dette utklippet fra plankartet:





Eitrem og Sæther kommenterte blant annet lys- og solforhold i forbindelse med at planen var til offentlig ettersyn. Innspillene fra Eitrem og Sæther ble vurdert slik i saksfremlegget til kommunestyret:

«Endelig estetisk og arkitektonisk utforming må være iht. bestemmelse 2.6 om bebyggelse og estetikk.

Vi er enige i at planforslagets høydebestemmelse 3.1.1 b muliggjør en bygningstypologi som ikke lenger vil kunne defineres som småhusbebyggelse. I illustrasjonene og solstudiene er det tatt utgangspunkt i volumer som ligner på hustypene i naboplanen, Nestvoldjordet I. Dette er hus med flate tak og en gesimshøyde på omtrent 7 m. Vi har i dialog med forslagsstiller kommet fram til at planbestemmelse 3.1.1 b for frittliggende småhus revideres til følgende ordlyd: «Bebyggelsen tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 9 meter, og en mønehøyde på inntil 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.» Maks gesimshøyde er da senket fra 10 til 9 meter, og mønehøyden fra 12 til 10 meter. At det skal være avstand mellom bebyggelsen er angitt av arealformålet «Frittliggende småhusbebyggelse». Hvor stor avstanden skal være er imidlertid ikke definert. Mot Tord Folesons gate 1 er det mot sør avsatt en byggegrense på 4 m og mot øst er det et felles uteoppholdsareal med en bredde på 6 m. Vi anser med det at fremtidig bebyggelse har tilstrekkelig avstand til eiendommen og at avstanden mellom bebyggelsen i planområdet ikke vil påvirke eiendommen i vesentlig grad. Bestemmelse 2.10 Byggegrenser er revidert og gitt følgende tillegg: «Avstand mellom boliger skal være minimum 2 m.»

(...)

• Naboens nærområde blir vesentlig endret når dagens åker endres til byggefelt. Planforslaget omfatter arealer sør og øst for nabo, og det er gjennom byggegrense og uteopphold/grøntareal (snøopplag er flyttet) sikret noe avstand til ny bebyggelse. Vedlagt solstudie viser at ny bebyggelse kaster noe skygge på nabotomta, og tillatt byggehøyde er redusert slik at den samsvarer bedre med illustrasjonen. Fire meter avstand til ny nabobebyggelse med gesimshøyde på 9 meter og



mønehøyde på 10 avviker noe fra plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand som «minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter», men anses ikke spesielt urimelig.»

Solforhold for nabobebyggelsen, som klager, er også omtalt i planbeskrivelsen:

«7.4 Klima

Det er ikke påvist behov for tiltak når det gjelder klima. Sol- og skyggestudien (se vedlegg) viser at tiltaket ikke gir konsekvenser for nabobebyggelsen».

Som det kommer frem, så er det vist til sol- og skyggeanalysen når det beskrives hvor mye skygge ny bebyggelse vil kaste på nabobebyggelsen, det sies i saksfremlegget at «ny bebyggelse kaster noe skygge på nabotomta», i planbeskrivelsen så anvendes også analysen ved beskrivelsen av planens konsekvenser: «Sol- og skyggestudien (...) viser at tiltaket ikke gir konsekvenser for nabobebyggelsen». I tillegg til at analysen brukes for å illustrere planens virkninger for klager, er også sol- og skyggeforhold mellom bygningene i planområdet nevnt i planprosessen, dette gjelder blant annet om kvaliteten på uteoppholdsarealene i planområdet.

Det vedtatte plankartet har inntegnede angitte byggegrenser, samt en bestemmelse som sier at bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, jf bestemmelse 2.10. Der det ikke er angitt byggegrenser gjelder formålsgrensene som byggegrense. Maksimal utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Sammen med høydebestemmelser gir dette de ytre grensene for bebyggelsen som kan oppføres i planområdet. Når det gjelder områdene nærmest klager (BFS 2, BFS 3 og BFS 4) gjelder høydebestemmelse 3.1.1.b som sier at «Bebyggelsen tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 9 meter, og en mønehøyde på inntil 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng».

Sol- og skyggeanalysen (jf ovenfor) skal vise skyggevirkninger som utbygging av planområdet vil gi for eksisterende bebyggelse. I analysen i denne saken så fremkommer ikke byggegrenser eller tomtgrenser, og det er derfor ikke lett å se hvilken plassering som i analysen er valgt når det gjelder den nye bebyggelsen. Det er heller ikke angitt hvor høye bygg som er anvendt i analysen, ut over at man ser at det er bygninger med flatt tak. For å få vite hvilken utforming og plassering som ligger til grunn for sol- og skyggeanalysen, og dermed hva som er grunnlaget for kommunens vurderinger av sol-/skygge-virkninger for nabobebyggelsen, så spurte vi Arcon Prosjekt AS om det.

I e-post 15. mai 2025 opplyste Arcon Prosjekt AS at byggene er plassert 0,2 m og 0,5 m fra byggegrensen mot klagers eiendom, og viser hus med gesimshøyde på 6 meter og flatt tak. De opplyser at dette er byggene som er tenkt på området.

Som vist til ovenfor så kan bebyggelsen i samsvar med reguleringsbestemmelsene ha en gesimshøyde på inntil 9 meter på de tre områdene som ligger nærmest klagers eiendom. Bebyggelsen kan ha en mønehøyde på 10 meter. I sol- og skyggeanalysen, som er en del av sakens utredning og som er brukt som grunnlag for vurderingen av utbyggingens konsekvenser for blant annet klagers solforhold, vises imidlertid kun hvilke konsekvenser oppføring av bebyggelse med gesimshøyde 6 meter og flatt tak vil gi.

Det å utrede konsekvensene og følgene en plan, for eksempel en slik plan som legger til rette for ny bebyggelse, kan ha for blant annet eksisterende bebyggelse er en del av utredningen i planprosessen. I plan- og bygningsloven finnes utredningsregler for alle planprosesser i § 4-2 første ledd, der det fremgår at alle forslag til planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Med «virkninger» menes hva den vil medføre for berørte



parter og berørte interesser ellers. Plan og bygningsloven § 12-12 beskriver saksbehandlingen i kommunen ved vedtak av reguleringsplaner. Det følger av første ledd første og andre setning: «Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.» Av saksframlegget skal altså konsekvenser av planen og hvordan de er vurdert og betydningen de er tillagt komme frem. I tillegg til disse spesifikke reglene i plan- og bygningsloven så finnes generelle regler i forvaltningsloven § 17 om forsvarlig saksutredning, der første ledd sier at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Dette er også uttrykk for et forvaltningsrettslig prinsipp.

I denne saken er planens virkning for blant annet klager utredet i sol- og skyggeanalysen, og redegjort for og vurdert i planbeskrivelsen og i saksframlegget til kommunestyret. Som det fremgår ovenfor er det imidlertid slik at bebyggelsen kan ha en gesimshøyde som er 3 meter høyere enn det som er utredet i sol- og skyggeanalysen, og også kan ha en mønehøyde på 10 meter. 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).

Statsforvalteren fatter etter dette, i medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet, følgende

vedtak:

Verdal kommunestyres vedtak 16. desember 2024 sak 131/24, der detaljregulering for Nestvoldjordet II ble vedtatt, oppheves.

Statsforvalteren sender saken tilbake til kommunen for videre behandling.

Krav om dekning av sakskostnader, jf forvaltningsloven § 36, må sendes til Statsforvalteren i Trøndelag innen tre uker.



Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)
leder juridisk seksjon
Kommunal- og justisavdelingen

Ingrid Gjeltén
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Turi Eitrem
John Ragnar Sæther
ARCON PROSJEKT AS AVD NAMSOS
STIKLESTAD EIENDOM AS
Stiklestad Eiendom v/Farstad
Arcon AS v/Gyda

Tord Folesons Gate 1	7654	Verdal
Tord Folesons Gate 1	7654	Verdal
Postboks 224 Sentrum	7801	NAMSOS
Skoleparken 3	7604	LEVANGER