Verdal kommune

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2026/8477-12

Saksbehandler: Margrethe Finsaas-Kleiberg

Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
55/26	13.10.2026	Utvalg for plan og samfunn

Detaljregulering for Hallemskorsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Det gjøres følgende endringer i planen:

- Adkomst til BK1 og BK2 vises med eget formål, alternativt med avkjørselspiler.
- Dagens adkomst til gårdstun på Østre Hallem vises med avkjørselspil eller som stengt, i samsvar med det som er planlagt.
- Fellesbestemmelse 3.1.1. b) Uteoppholdsareal: Første setning suppleres med ordet felles, og andre setning suppleres med at resten dekkes i felles friområde.
- Rekkefølgebestemmelse 6.1.1, om situasjonsplan, suppleres med tilhørende lekeplass jf. 3.1.6.
- Kvalitetssikre at maks byggehøyde kote +88 knyttes til riktig felt i planen.
- Kvalitetssikre at det i stedet for bestemmelsesområde (utgått begrep i 2025) brukes mest passende begrep (midlertidig bygge- og anleggsområde eller handlingsområde ser ut til å være alternativene).
- Noen fagrapporter bør gjøres juridisk bindende i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen bør oppdateres ift. siste trafikksikkerhetsplan.

Vedlagt planforslag, med overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12-10.

Utvalg for plan og samfunns behandling av sak 55/2026 i møte den 13.10.2026:

Behandling

Ved votering ble kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

Det gjøres følgende endringer i planen:

- Adkomst til BK1 og BK2 vises med eget formål, alternativt med avkjørselspiler.

- Dagens adkomst til gårdstun på Østre Hallem vises med avkjørselspil eller som stengt, i samsvar med det som er planlagt.
- Fellesbestemmelse 3.1.1. b) Uteoppholdsareal: Første setning suppleres med ordet felles, og andre setning suppleres med at resten dekkes i felles friområde.
- Rekkefølgebestemmelse 6.1.1, om situasjonsplan, suppleres med tilhørende lekeplass jf. 3.1.6.
- Kvalitetssikre at maks byggehøyde kote +88 knyttes til riktig felt i planen.
- Kvalitetssikre at det i stedet for bestemmelsesområde (utgått begrep i 2025) brukes mest passende begrep (midlertidig bygge- og anleggsområde eller handlingsområde ser ut til å være alternativene).
- Noen fagrapporter bør gjøres juridisk bindende i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen bør oppdateres ift. siste trafikksikkerhetsplan.

Vedlagt planforslag, med overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg

1	2026002 Planbeskrivelse rev 03.pdf
2	20260002 Plankart-A1-L.pdf
3	20260002 Planbestemmelser.pdf
4	Situasjonsplan, snitt og perspektiver
5	ROS-analyse
6	Overordna VAO-plan 12.08.26.pdf
7	Støyutredning
8	Geoteknisk vurdering
9	Matjordplan
10	Vurdering etter naturmangfoldsloven
11	Merknadsmatrise

Relevante lenker

- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 24.11.2025.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging. Planforslaget er utarbeidet av Norgeshus AS for utbygger Hallemskorsen Utvikling AS.

Planen omfatter boligutbygging langs nordsiden av vegen Øster-Hallem. Det planlegges småhusbebyggelse og flermannsbolig/leilighetsbygg. Småhusene planlegges over to plan, enten med sokkeletasje eller to etasjer. Leilighetsbyggene planlegges over to plan, hvorav én er sokkeletasje. Det er 27-30 boenheter innenfor planområdet, hvorav 18-21 nye boenheter og 9 eksisterende boliger eller boligtomter. Det forslås todelt kjøreadkomst, hvorav mesteparten får adkomst fra vegen Øster-Hallem, og intensjonen er at fire boenheter får adkomst fra vegen Hallemsvegen nord i planområdet. For myke trafikanter foreslås det tilrettelagt kryssing av fv. 759 Leksdalsvegen.

Planområdet

Planområdet er på 31,4 daa og strekker seg drøyt 500 meter sørøstover fra krysset mellom Leksdalsvegen, Vistvikvegen og Øster-Hallem langs sistnevnte. Planområdet grenser til dyrkamark og eksisterende gårds- og boligbebyggelse langs Øster-Hallem og Hallemsvegen. Planavgrensningen er noe innsnevret fra oppstartsvarselet.

Trafikksituasjon

Kjøreadkomst til planområdet er fra fylkesveg 759 Leksdalsvegen, som har årsdøgntrafikk (ÅDT) på 800 kjøretøy/døgn, hvorav 10% lange kjøretøy. Fylkesvegen er skiltet forkjørsveg med fartsgrense 70 km/t. Det er en etablert snuplass for buss med holdeplass tilknyttet nordsiden av krysset mellom Vistvikvegen og Leksdalsvegen, på motsatt side av fylkesvegen fra planområdet. Det er også etablert gang- og sykkelveg sørover fra Vistvikvegen vest for fylkesvegen til nye Stiklestad skole. Det er ingen etablert kryssløsning fra gang- og sykkelvegen til planområdet i dag.

Vegen Øster-Hallem (f_V2-9) og Hallemsvegen (f_V1) har begge avkjørsel fra fylkesveg 759 Leksdalsvegen. De vil henholdsvis betjene 17 og 4 av de planlagte boligene i planområdet. Begge er privat eid av oppsitterne til hver sin veg, og etablert med grusdekke og varierende vegbredde. Bredden er stort sett ca. 3.5-4 meter. Fartsgrensen er oppgitt å være 50 km/t for begge av Statens vegvesen. I google streetview er det senest i 2022 synlig et privat vegskilt langs Øster-Hallem som oppgir fartsgrense 30 km/t. Skiltet er borte i siste oppdatering fra juli 2026. Anslått trafikkmengde for Øster-Hallem er 100 bilturer pr. dag i eksisterende situasjon, og 59 for Hallemsvegen. Øster-Hallem betjener i dag alle eksisterende boliger i planområdet, mens Hallemsvegen betjener eksisterende boliger nord og nord-øst for planområdet.

Planstatus

Området består av etablert boligbebyggelse og områder som i kommuneplanens arealdel, vedtatt 24.11.2025, er avsatt til LNFR og framtidig boligområde B5 og B6. Det presiseres i

kommuneplanen at det ved fremtidig boligbebyggelse skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

Bestemmelse 1.6.3 i arealdelen fastslår: «*B5: Det bør legges inn en buffer som sikrer at det ikke blir bebyggelse helt inn til tunet i sørøst.*»

Planforslaget vil delvis overlappe reguleringsplanen «fv. 759 Valum – Hallem, gang- og sykkelveg», vedtatt 29.10.2012, ved foreslått tilrettelagt krysningspunkt over fylkesvegen.

I arealdelens KU var det anbefalt å vurdere standarden på planområdets adkomstveg.

Prosess med å avsette til boligformål i KPA

Områdene B5 og B6 ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel i 2025 etter meklingsprosess med Statsforvalteren, som fremmet innsigelse til arealdelen av hensyn til jordvernet grunnet daværende status som LNFR-formål. Frafall av innsigelsen forutsatte høyere arealutnytting i detaljreguleringsplanen enn opprinnelig foreslått i overordnet plan. Viktigheten av effektiv arealutnyttelse i henhold til antall boenheter i planområdet for å etterfølge grunnlaget for omdisponeringen understrekes.

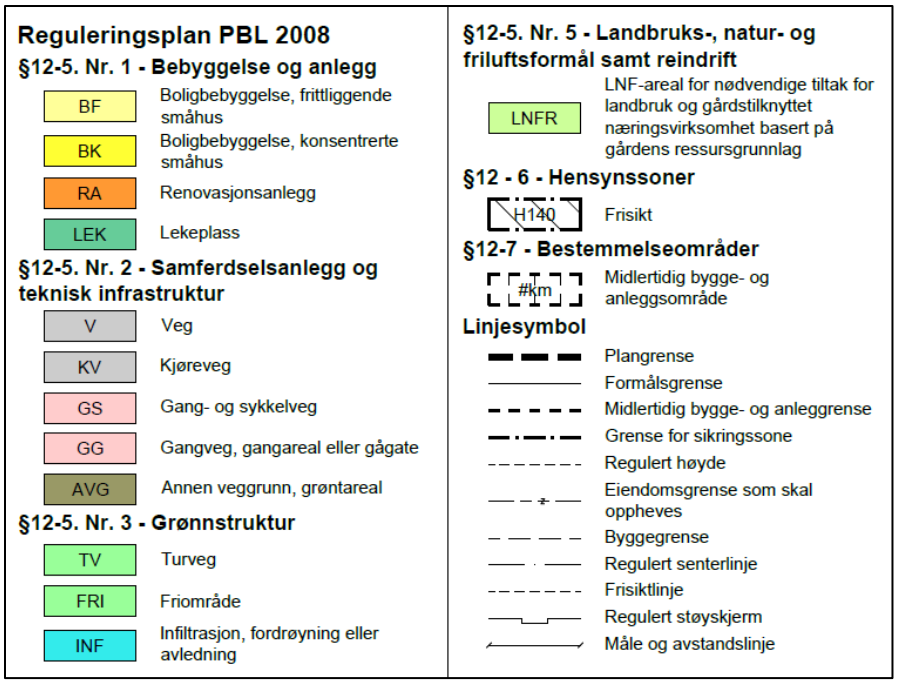
Forhold til KU-forskriften

Plan for område B5 og B6 i kommuneplanens arealdel, samt eksisterende boliger, er i samsvar med overordnet plan, og er konsekvensutredet i forbindelse med denne. En ekstra boligtomt samt areal som brukes til friområde, begge avsatt som LNFR i arealdelen, er også med. Planen vurderes til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget

Generelt

Området foreslås regulert med formål som vist i utsnitt fra plankartets tegnforklaring i figur 1.



Figur 1: Tegnforklaring i foreslått plankart som viser arealformål og hensynssoner

Avvik fra LNFR-formål i overordnet plan

Omtrent 1,3 daa av gnr/bnr. 34/1 søkes omdisponert fra LNFR i overordnet plan til boligformål. Forslagsstiller begrunner forslaget med et ønske om videre fortetting som del av planområdets utvikling i tilknytning til infrastruktur som skal etableres. Arealet skal være kartlagt uten at det ble avdekket verdier eller risikomomenter innenfor arealformålet, og ikke konflikt med verdier i forhold til natur, friluftsliv, landbruk eller kulturminner. AR5-kartleggingen av BF1 viser arealressursen som lauvskog med høy bonitet. Gamle ØK-kart viser arealet som gjødsla beite, men det har tilsynelatende aldri vært hverken fulldyrka eller overflatedyrka.

Omtrent 1,0 daa av gnr/bnr. 34/1 søkes omdisponert fra LNFR i overordnet plan til friområde. Området er i praksis allerede i bruk som friområde, og har vært det i flere tiår. Forslagsstiller begrunner forslaget med at en omdisponering vil medføre forutsigbarhet for nærmiljøets bruk av friområdets. Arealet skal være kartlagt uten at det ble avdekket verdier eller risikomomenter innenfor arealformålet, og ikke konflikt med verdier i forhold til natur, friluftsliv, landbruk eller kulturminner. AR5-kartleggingen av f_FRI viser arealressursen som et ikke tresatt, åpent fastmarksområde med impediment (uegnet) bonitet.

Bebyggelsen

Det planlegges inntil 10 boenheter som frittliggende eneboliger, tomannsboliger og kjede-/rekkehus i arealdelens område B5, 8-10 boenheter som leiligheter eller kjede-/rekkehus i arealdelens område B6, og én ny boligtomt med et småhus med sokkeletasje på gnr/bnr. 34/1. Totalt er det 27-30 boenheter innenfor planområdet, hvorav 18-21 nye boenheter og 9 eksisterende boliger eller boligtomter.

For BF1-9 tillates frittliggende eneboliger og tomannsboliger inkludert garasje. For BK1 tillates kjedede boliger, flermannsboliger inntil seksmannsbolig eller lavblokker. For BK2 tillates kjedede eneboliger og/eller rekkehus.

For BF1-4 og BF6-9 tillates BYA inntil 35%, i tråd med kommuneplanens arealdel. Det gjøres unntak for BF5, da det allerede er gitt byggetillatelse for dette arealet, gnr/bnr. 34/13.

Planforslaget tar deler av denne eiendommen til veg, som gjør tomtearealet mindre enn det som er fastsatt i byggesøknaden. For å kompensere for dette økes BYA til 40% for BF5.

Planforslaget legger opp til oppføring av småhus med privat hage for å understøtte eksisterende boligstruktur. Intensjonen er gode solforhold og sørvendt utsikt for alle boliger. Det tillates skråtak, pulttak og flate tak.

For boligbebyggelse inkludert sokkeletasje med skråtak (unntatt pulttak) foreslås maksimal gesimshøyde 8 m og maksimal mønehøyde 9,5 m. Med pulttak eller flatt tak foreslås maksimal gesimshøyde 8,5 m.

For boligbebyggelse uten sokkeletasje med skråtak (unntatt pulttak) foreslås maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 7,5 m. Med pulttak eller flatt tak foreslås maksimal gesimshøyde 6.5 m.

Alle ovennevnte høyder er over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Planen nevner også maks kotehøyde for bebyggelse.

Plassering av bebyggelse: Der plankart og/eller bestemmelser ikke omhandler byggegrenser mot naboer gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Plankartets byggegrense mot fylkesveg (målsatt til 12 m) sammenfaller med formålsgrense og støyskjerm.

Biladkomst, løsning for gående/syklende, trafikksikkerhet, skoleveg

Vegene Hallemsvegen (f_V1) og Øster-Hallem (f_V2-9) forblir private, eid av oppsittere langs hver veg. For Øster-Hallem forventes en trafikkøkning fra 100 til 224 bilturer pr. dag (124% trafikkøkning). For Hallemsvegen forventes en økning fra 59 til 83 bilturer pr. dag (41% trafikkøkning). Økningen er dynamisk, og vil for begge være størst nærmest fylkesvegen.

Det etableres en turveg (f_TV) med minst 2 meters bredde mellom vegene Hallemsvegen (f_V1) og Øster-Hallem (f_V2), øst for fylkesveg 759. Intensjonen er å etablere den med dekke som tillater vinterbrøyting, men det er ikke forankret i bestemmelsene. Turvegen etablerer gangforbindelse fra Hallemsvegen til bussholdeplassen og gang- og sykkelvegen på vestsiden av Leksdalsvegen, ved å lede direkte til tilrettelagt krysningspunkt fra sørsiden av Øster-Hallem over fylkesvegen. Turvegen blir felles for boligeierne innenfor BK1, men foreslås som tilgjengelig for allmennheten i planbestemmelsene.

Eksisterende private veger vil ikke utvides. Nye veger dimensjoneres for liten lastebil i henhold til vegnormal N100. Det er planlagt snuplass for liten lastebil innerst i vegen f_V9. Det er avsatt manøvreringsareal for renovasjonsbil for alle renovasjonsanlegg.

Frisiktsoner reguleres for nye avkjørsler og avkjørsler til fylkesveg 759. Tilrettelagt krysningspunkt foreslås fra Øster-Hallem over fv. 759 til gang- og sykkelvegen vest for fylkesvegen. Ny turveg etablerer trafikksikker løsning for myke trafikanter fra Hallemsvegen til gang- og sykkelvegen. Både tilrettelagt krysningspunkt over fylkesvegen og turvegen fra Hallemsvegen til Øster-Hallem skal være etablert før brukstillatelse for nye boliger gis. Feltene BF1 og BF4-5 er unntatt sistnevnte rekkefølgebestemmelse.

Skiltet fartsgrense langs fylkesvegen er 70 km/t, og for høy for å etablere fotgjengerfelt. Derfor reguleres det istedenfor et tilrettelagt krysningspunkt. Statens vegvesen har som vegmyndighet sammen med Trøndelag fylkeskommune anledning å justere fartsgrensen. Fylkeskommunen indikerer i forhåndsuttalelse mulighet for å nedjustere fartsgrensen til 60 km/t forbi planområdet.

Det er ikke fastsatt plassering for adkomst til boligområdene i plankartet, slik intensjonen i øvrig illustrasjonsmateriale viser.

Rekkefølgebestemmelse krever godkjent plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen i henhold til trafikksikkerhet før igangsettingstillatelse gis.

Parkering

Kommuneplanens arealdels krav til parkeringsdekning er lagt til grunn for prosjektet: minst 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig/tomannsbolig, minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. rekkehus og bygninger med mer enn 3 boenheter og minst 0,5 biloppstillingsplasser pr. hybel.

For eneboligene og rekkehus er bilparkering planlagt på egen tomt, mens det for leilighetsbyggene er planlagt i carport, eller på mark, like ved boligene.

For sykkelparkering foreslås 1 plass pr. hybel og 2 plasser pr. boenhet for alle øvrige boliger.

Lek, uteopphold, møteplasser

Alle boenheter foreslås med tilgang på felles lekeareal (f_LEK1-3) innenfor 100 meter gangavstand. Alle lekeplassene oppfyller krav i kommuneplanens arealdel om størrelse på minst 150 m^2, og skal opparbeides i henhold til gjeldende forskrifter, og arealdelens krav for småbarnslekeplasser med minimum tre typer utstyr er videreført fra arealdelen. Planforslaget argumenterer for at småbarnslekeplass kan dekke inntil 50% av kravet til felles uteoppholdsareal i arealdelen.

9 boenheter i BF1 og BK2 sokner til f_LEK1 på ca. 0.5 daa, 6 boenheter i BF2-3 og BK2 sokner til f_LEK på 0,2 ca. daa og 13 boenheter i BF4-9 sokner til f_LEK3 på ca. 0.5 daa.

f_FRI er avsatt som felles uteoppholdsområde for hele planområdet. Det er på 1 daa, og allerede opparbeidet som felles uteoppholdsområde til tross for overordnet regulering til LNFR-formål. Forslagsstiller vurderer også nærheten til skolegården på nye Stiklestad skole som fordelaktig. Skolegården ligger 1.2 km langs gang- og sykkelveg sørøst for f_FRI.

Planforslaget avviker fra følgende krav til felles eller offentlig uteoppholdsareal i KPA:

> «*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.»*

For alle boenheter i BF4-9 blir avstanden til f_FRI over 250 meter. f_LEK3 er da eneste felles uteoppholdsområde innenfor arealdelens avstandskrav for disse. Det betyr at arealdelens krav om felles uteoppholdsareal ikke oppfylles for disse boligene. Boenheter i BF9 får lengst avstand til f_FRI, nærmere 470 meter. Forslagsstiller begrunner avviket med høyere prioritering av arealutnyttelse i forhold til antall boenheter. Planområdet er omgitt av LNFR-areal, og for å ikke utfordre jordvernet ytterligere medfører forslaget lengre avstand til uteoppholdsareal enn arealdelens krav, da uteoppholdsarealene også er ivaretatt innenfor planavgrensningen på hensiktsmessig areal. Dette er også grunnen til avvik fra arealdelens krav om områdelekeplass på minst 1,5 daa.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Planforslaget krever i bestemmelsene tilgjengelig utforming av minst 30% av alle nye boenheter i planområdet. Bestemmelsen er ikke knyttet til spesifikke boligformålssoner.

Planbeskrivelsen viser intensjon om universell utforming av alle boenheter innenfor BK1, med horisontaldelte leiligheter med alle funksjoner på ett plan. Boenheter i sokkeletasje vil i så fall ha trinnfri adkomst til uteoppholdsareal. Intensjonen er bilparkering på høyde med 1.

etasje, og universelt utformet adkomst for begge etasjer. Bestemmelsene sikrer minst én parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne innenfor BK1.

Renovasjonspunktene planlegges universelt utformet.

Støy og luftkvalitet

Området B6 ligger innenfor rød og gul støysone fra Leksdalsvegen. Støyutredning (Brekke & Strand Akustikk AS, 26.06.26) er vedlagt, og rådene i denne er fulgt.

Det må etableres støyskjerm langs fylkesvegen av hensyn til tilstøtende boliger og uteoppholdsarealer. Skjermen skal eies og vedlikeholdes av boligeiere innenfor BK1. Den er prosjektert til 1.7 meters høyde med dimensjonerte støynivåer for fartsgrense 70 km/t, og plassert i byggegrensen mot fylkesvegen. Skjermen er sikret i bestemmelsene, men forslagsstiller vurderer at høyden må holdes åpen, da en eventuell nedjustering av fartsgrensen forbi området vil påvirke nødvendig høyde på støyskjermen.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Forslagsstiller har utført ROS-analyse jf. pbl. §4-3, med grunnlag i veileder fra DSB. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Mulige uønskede hendelser er vurdert ift. sannsynlighet og konsekvens.

Analysen viser at planområdet er utsatt for enkelte uønskede hendelser. Disse må ivaretas i gjennomføringen for å innfri kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). De viktigste uønskede hendelsene for planen er knyttet til overvannsforhold, skolebarn og myke trafikanter, støy fra vegtrafikk, samt forhold knyttet til trafikk, støv og støy i bygge- og anleggsperioden.

For de identifiserte hendelsene er det foreslått konkrete risikoreduserende tiltak, herunder krav til overvannshåndtering, trygge gangveier, trafikkryss og krysningspunkt, og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Kulturminner

Fylkeskommunen krevde arkeologisk registrering ved planoppstart for å avklare eventuelle automatisk fredete kulturminner i planområdet, med bakgrunn i flere kjente kulturminner i nærområdet.

I forbindelse med planarbeidet ble det utført maskinell sjakting av område B6. I sjaktene ble det avdekket kokegroper og et eldre dyrkingslag. Ifølge fylkeskommunen er dette vanlige funn, og de er innstilte på å frigi området mot at forslagsstiller bekoster videre utgravninger og inngrep/fjerning av kulturminnene før bygging.

Ovennevnte er sikret i rekkefølgebestemmelse 6.1.4, som angir arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminner innenfor bestemmelsesområde #km1 før igangsettingstillatelse gis innenfor bestemmelsesområdets avgrensing.

Naturmangfold

Området er ikke kartlagt eller befart med hensyn til naturmangfold i planprosessen. Vurdering i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12, basert på kjent kunnskap (NIN-kartlegging i 2022 og andre registreringer av arter), er vedlagt.

Det er ikke kartlagt viktige naturtyper i planområdet. I området ved Hallemskorsen avdekket kartleggingen tre naturtyper utenfor planområdet. Ingen av naturtypene blir direkte påvirket av den foreslåtte utbyggingen. Naturtypekartleggingen fra 2022 registrerte ingen forvaltningsrelevante arter, og heller ingen fremmede arter. Fremmede arter er registrert sparsommelig i nærområdet til planområdet. Ved befaring våren 2026 av landbruksrådgiver ble fremmedartene hagelupin og tusenstråle identifisert langs fylkesvegen.

Nordflaggermus (VU) er registrert i nærheten av planområdet.

Det er utført en omfattende registrering av fugler i og ved planområdet på privat basis. Det er registrert minst 19 fuglearter som er oppført på den norske rødlista. Registreringene viser noen arter på trekk som raster i området, enten på veg nordover eller før de skal hekke i lokale/regionale viktige våtmarksområder. Registreringene viser også tilstedeværelse av typiske kulturmarksarter som benytter jordbrukslandskapet til hekking, næringssøk osv. Noen av de registrerte artene er sannsynligvis streiffugler.

Geotop «leirravniner» grenser til planområdet i sør.

Planbeskrivelsen vurdering av naturmangfold gjengir i stor grad innhold i naturmangfold-rapporten, uten å redegjøre for om det er hensyn som skal hensyntas i planen.

Vann, avløp, overvann (VAO)

VAO-plan (Trønderplan, 12.08.2026) for planforslaget angir tilstrekkelig kapasitet og trykkforhold for å koble nye boliger til kommunens vann- og spillvannsledninger. Oppgradering av trykkøkningsstasjon for brannvann forutsettes. Overvann skal håndteres lokalt, så det hensynssoner for overvannsflom trengs ikke. Det anbefales likevel bestemmelser som sikrer vurdering av avbøtende tiltak mot skader ved ekstreme nedbørsmengder jf. VAO-planen i hver enkelt byggesøknad.

Planforslaget viser arealformål for infiltrasjon, fordrøyning eller avledning av overvann i øst, med tilhørende bestemmelse. Det er også gitt bestemmelser om vann og avløp.

Kapasiteten på vann og avløp er god og kan dekke nye boliger.

Overvannsledningene rustes opp og dimensjoneres for større nedbørsmengder enn dagens anlegg.

Vannledninger følger vegen Øster-Hallem fra fylkesvegen og inn til eksisterende bebyggelse. Det er allerede gjort oppgraderinger av veg, vann, og avløp til gitte byggetillatelser for tre nye eneboliger, gnr/bnr. 34/11, 34/12 og 34/13.

Avløp ledes nedstrøms fra Øster-Hallem, til Myrvoll og Stiklestad. Fra området ved fylkesvegen er det ledninger og kummer som tar imot spillvann her.

Overvann ledes i dag på terreng eller i ledningstraseer til åpne kanaler. Kanalene leder overvannet unna eksisterende bebyggelse og dyrkamark, og ned til Myrvoll. Her renner overvannet ut i Brokskitbekken som munner ut i Verdalselva. På deler av strekningene er kanalen lagt i rør, under dyrkamark. Det går tre traseer med kanaler i dag; én fra nedstrøms fylkesvegen, én fra Øster-Hallem 23 og én like øst for østlige plangrense.

Energiløsninger

Trafostasjonen ved Øster-Hallem 22 har nok kapasitet til nye boliger, eventuelt kan den oppgraderes. Foreslått fellesbestemmelse 2.3 åpner også for trafo innenfor planområdet. Flere mulige energiløsninger for oppvarming er vurdert i planbeskrivelsen. Jordvarme er vurdert som ikke aktuelt pga. grunnforhold. Strøm, vedfyring og ev. varmepumpe luft til luft eller luft til vann antas mest sannsynlig.

Renovasjon

Det er foreslått tre fellesarealer for renovasjon, og manøvreringsareal er illustrert. Intensjonen er bunntømte containere på bakken, dunker på bakken, eller en annen løsning som kan godtas av renovasjonsleverandør. Alle renovasjonsareal er universelt utformet for innkastløsning.

Jordvern

Planforslaget legger opp til å omdisponere 11,4 dekar klassifisert som fulldyrka jord fra fire arealer. Matjordplan følger planforslaget. Det er identifisert fem mottaksområder for matjorda, hvorav tre anbefales. De anbefalte arealene utgjør totalt 13,5 dekar, og intensjonen er jordforbedring. Se kart i planbeskrivelse og matjordplan.

Utbyggingsavtale

I planoppstartsmøtet ble det ansett å være behov for utbyggingsavtale. Varsel om oppstart av forhandlinger ble utført samtidig med varsel om planoppstart. Noen VA-ledninger forventes overtatt, og en skal omlegges. Det er mulig å inngå utbyggingsavtale om dette.

Planprosess

Medvirkning

- Planoppstartsmøte: 11.03.2026
- Kunngjøring om planoppstart i avisen Innherred: 26.03.2026
- Planoppstart er også kunngjort på kommunens hjemmeside.
- Berørte parter ble tilskrevet med brev datert: 25.03.2026
- Frist for forhåndsuttalelser var: 23.04.2026

Forhåndsuttalelser

Ved varsel om planoppstart er det mottatt 11 innspill fra Innherred renovasjon, Sametinget, Mattilsynet, Statens vegvesen, NVE, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og fire naboer. Forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert i vedlegget «V12 Merknadsmatrise». De mest vesentlige temaene i forhåndsuttalelsene knytter seg til kulturminner, ivaretagelse av jordressursen, effektiv arealutnyttelse og trafikksikkerhet – særlig for barn, unge og myke trafikanter for øvrig. Innspill fra naboer gjelder stort sett hensyn som er søkt ivaretatt i planen.

Samtidig med referat fra planoppstartsmøtet fikk forslagsstiller tilsendt «Barn og unges anbefalinger til utbyggere», fra Workshop på Ungdomskonferansen 25. februar 2025.

Høring av planforslag i kommuneadministrasjonen (ett innspill)

Planforslaget er også forelagt følgende virksomhetsområder i kommuneadministrasjonen for uttalelse: Barn og unges talsperson i plansaker / kriminalitetsforebyggende rådgiver, teknisk drift, landbruk, rådgiver natur og miljø, barnehage, skole/SFO, samfunnsutvikler, folkehelsekoordinator, kommuneoverlege, kulturtjenesten, brannvesen, kommuneoverlege og næringssjef. Innspill fra landbrukssjefen, om matjordplanen, er gjengitt i sakens vurdering.

Vurdering av saken

Planforslaget tar i stor grad hensyn til overordna føringer, relevante tema som er vurdert, råd i fagrapporter og innspill til planarbeidet. Planløsninger omtalt i planbeskrivelsen synes godt gjennomtenkt og tilpasset området, selv om det åpnes for nye boligtyper. Plankart og bestemmelser, spesielt for konsentrert bebyggelse (felt med flere boenheter), kunne vært mer detaljert og forutsigbart, da vedlagte illustrasjoner ikke er juridisk bindende.

I felt BK1 for 8-10 boenheter er intensjonen at planens krav om tilgjengelige boenheter skal dekkes. At BK1 planlegges med todelt kjøreadkomst kunne kommet bedre frem.

De fleste forhold nevnt i referat fra oppstartsmøtet er hensyntatt. Snøopplag ifb. brøyting av veg er kun nevnt i bestemmelse, og gjelder stort sett areal langs veg, og i mindre grad ved snuplasser. Det gikk frem at skissert byggegrense på 15 meter mot fv. 759 må avklares med vegeier, da vegen er i kategori C med nominell byggegrense på 30 meter. Det foreslås nå 12 meter byggegrense ift. fylkesvegen.

Kommunedirektøren mer generelle råd:

- Som et minimum må adkomst til BK1 og BK2 vises med adkomstpiler, og det anbefales å vise dem som eget arealformål.
- Dagens adkomst til gårdstun på Østre Hallem vises med avkjørselspil eller som stengt, i samsvar med det som er planlagt.
- Kvalitetssikre at det i stedet for bestemmelsesområde (utgått begrep i 2025) brukes mest passende begrep (midlertidig bygge- og anleggsområde eller handlingsområde ser ut til å være alternativene).
- Noen fagrapporter bør gjøres juridisk bindende i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen bør oppdateres ift. siste trafikksikkerhetsplan.
- Planbeskrivelsen fremlegger flere gode intensjoner som med fordel kunne vært bedre forankret i planforslagets juridisk bindende dokumenter.

Forholdet til overordnet arealplan (kommuneplanens arealdel)

Boligformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vedtatt 24.11.2025, men en tomt (BF1) og friområde f_FRI avviker fra LNFR-formål i arealdelen. Se vurdering av avvik.

Boligtetthet: Minst 8 boenheter i felt BK1 er iht. arealdelens minimumskrav. Minst 9 boenheter i felt BK2, BF6 og BF9 gir ca. 1 boenhet/daa foreslått boligformål, ca. i samsvar med arealdelens krav for område B5. Noe av avsatt boligformål i arealdelen går med til adkomst og lek.

Grad av utnytting: 35-40 % er ca. som i arealdelen (maks 35 % for nåværende boligformål).

Byggehøyder: Det er foreslått ulik byggehøyde for bolighus med og uten sokkel, og for ulike takformer. Arealdelen har ikke egen bestemmelse for hus med sokkel. For hus med sokkeletasje og vanlig skråtak er største gesimshøyde (8 m) litt høyere enn i arealdelen (6,5), men byggehøyder synes gjennomtenkt. Det er også delvis gitt maks kotehøye.

Uteopphold: Arealdelens krav om 50 m2 «felles eller offentlig» uteopphold innenfor angitte avstander er ikke helt løst, men for hver husklynge er det gjennomtenkte løsninger for både lekeplass, renovasjon og snuplass.

Areal for snøopplag burde vært nevnt, jf. råd i oppstartsmøte.

Avvik arealformål

Foreslått boligformål BF1 og felles friområde f_FRI avviker fra avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Kommunen har forstått det slik at boligtomten er iht. ønske fra grunneier, og at friområdet sikrer eksisterende areal som brukes til felles uteopphold. Planforslaget avviker her fra overordnet plan.

Ortofoto viser området foreslått som friområde i bruk som ballbane i 1983. Planforslaget er en korrigering av områdets reelle bruksformål over flere tiår. Kommunedirektøren anser det som overveldende positivt å regulere friområdet til å samsvare med faktisk bruk, og slik sikre nærmiljøet en langsiktig forutsigbarhet i fortsatt bruk av arealet som fellesområde.



Figur 2: Flyfoto som viser f_FRI i bruk som ballspillplass både i 1983 og 2024

Kommunen finner ikke at avviket knyttet til regulering av BF1 har negative konsekvenser. Boligformålet er forenlig med fortetting i tråd med øvrige krav til arealutnyttelse for frittliggende boenheter innenfor planområdet, og vil uten særlige utfordringer kunne tilknyttes infrastruktur som likevel vil etableres som følge av utbygging av planområdet ellers. Omdisponeringen berører ikke dyrkamark, og skogressursen er ikke av slik art at omdisponering vil medføre negative næringskonsekvenser. Avviket kan på dette grunnlaget aksepteres.

<u>Uteopphold</u>

Foreslått bestemmelse om minst 50 m2 uteopphold per boenhet avviker fra arealdelens krav om at dette skal være felles eller offentlig areal. Men plankartets tre felles lekeplasser på 200 til 500 m^2 pluss friområde på 1 daa oppfyller arealdelens krav til minst 50 m2 felles eller offentlig uteopphold per boenhet. De tre lekeplassene oppfyller også arealdelens krav til minst 150 m2 småbarns-lekeplass maks 100 m fra bolig. I tillegg er det foreslått et friområde på 1,0 daa, som for de fleste boliger oppfyller arealdelens krav til områdelekeplass på minst 1,5 daa 250 m fra bolig. Innerste bolig i felt BF9 ligger 450 m fra friområdet.

Kommunedirektørens råd:

- Fellesbestemmelse 3.1.1. b) Uteoppholdsareal: Første setning suppleres med ordet felles, og andre setning suppleres med at resten dekkes i felles friområde.

Bestemmelse 3.1.6 og 6.2.2 angir når de tre felles lekeplassene skal være opparbeidet (lek1 for BK1, lek2 for BK2, lek3 for BF6 og BF9). De to førstnevnte er områder med konsentrert småhusbebyggelse, og resten gjelder nye boliger øst i området. BF1 er ikke nevnt, men den ligger inntil dagens uteoppholdsareal. BF2-3 og 7-8 er bebygd. BF4 og BF5 er fradelt tidligere, og delvis utbygd. Bestemmelsen synes dekkende. I rekkefølgebestemmelsen går det frem at lekeplasser skal inngå i godkjent utomhusplan, og da bør lekeplasser nevnes i bestemmelsen som lister opp hva utomhusplanen skal vise.

Kommunedirektørens råd:

- Rekkefølgebestemmelse 6.1.1, om situasjonsplan, suppleres med tilhørende lekeplass jf. 3.1.6.

Avvik

- Avvik avstandskrav til felles uteoppholdsområde f_FRI for BF4-9 (inntil 250 meter i KPA, nærmere 450 meter fra innerste boenhet i BF9).
- Avvik i størrelse på sammenhengende utenoppholdsområde tilrettelagt for lek (minst 1,5 daa i KPA, f_FRI er 1,0 daa).

Avviket knytter seg til avstandskravet til f_FRI, som gjør at det for BF4-9 er under 50 m2 felles pr. boenhet. Tillater vi lengre avstand vil felles uteopphold være 91 m2 for BF1 og BK1, 68 m2 for BF2-3 og BK2 og 74 m2 for BF4-9.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig å rette avvikene. God kvalitet på lekeplasser og friområde kan oppveie for avvikene i dette boligområdet. De som har lengst avstand til friområdet, har også en litt større lekeplass på 500 m2 i nærområdet.

<u>Estetikk og plassering</u>

Planen legger opp til et boligområde med varierte bygningsvolumer, noe som er godt tilpasset eksisterende spredte eneboligstruktur. Det tillates ulike takformer og dette korrelerer også godt med eksisterende bomiljø. Eksisterende hus har i hovedsak saltak, men volumenes spredte plassering og retning gjør at andre takformer vil kunne samspille fint med de eksisterende husene.

Planen introduserer på deler av feltet nye boligtypologier; flermannsboliger, kjedede boliger og rekkehus, og illustrasjonsplanen legger opp til klynger av boliger av samme karakter på område B5. Dette avviker fra eksisterende spredte eneboligstruktur, men vil kunne være med på å skape et differensiert bomiljø med positive kvaliteter.

Terrenget skråner ned mot Øster-Hallem og terrengsnittene viser at bebyggelsen plasseres slik at bakenforliggende boliger beholder utsikt og solforhold.

I oppstartmøtet ble det påpekt at utforming av området ved fv. 759 er særlig viktig for landskapsbildet. Illustrasjonsplanen viser at bygningsvolumene er trukket vekk fra fylkesveien og danner en kurve som følger retningen i landskapet og bakenforliggende bebyggelse. Dette skaper rom for felles uteoppholdsareal i forkant av boligene og mot fylkesveien. Garasjene er plassert bak boligene og langs formålsgrensen mot øst, og blir dermed mindre synlig fra veien. Til sammen anser vi dette for å være positive grep som er godt tilpasset det eksisterende og som fremhever landskapskvalitetene i området.

Reguleringsbestemmelsene sier følgende om estetikk:

> *3.1.1.a Estetikk*
>
> *Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse, støyskjermingstiltak og utomhusanlegg. Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer.*

Kommunen ser at planens arkitektoniske intensjoner gjerne skulle vært sikret gjennom byggegrenser, møneretning og tydeligere bestemmelser omkring materialer og form. Likevel anser vi foreslått estetikkbestemmelse som god nok til at arkitektur- og bokvaliteter kan sikres i en fremtidig byggesak.

Kommunedirektøren råd:

- Kvalitetssikre at maks byggehøyde kote +88 knyttes til riktig felt i planen.

Trafikksikkerhet

Både vegen Øster-Hallem og Hallemsvegen har pr. Statens vegvesen oppgitt fartsgrense 50 km/t. Øster-Hallem har tidligere vært privat skiltet til 30 km/t. Skiltingen er nå fjernet. Privat skilting er ikke juridisk bindende eller grunnlag for rettslig forfølgelse ved fartsovertredelse. Det kan likevel ha god signaleffekt ved å antyde behov for særskilt hensyn til myke trafikanter, særlig barn, ved å holde en lavere generell hastighet langs vegen.

Forslagsstiller fremlegger flere tiltak for å bedre trafikksituasjonen i planen. Tydelige siktlinjer sikrer god oversikt i alle avkjørsler, og veigeometrien innbyr dels til lavere generell hastighet. Langs f_V5 er det et langt rett strekke fra f_FRI østover til avkjørsel ved f_V8. Her er det en risiko for høy kjørehastighet. Dette strekket vil svært sannsynlig bli brukt av myke trafikanter fra hele planområdet for å komme seg til f_FRI, og også videre til krysningspunktet over fv. 759. Det er formildende at de fleste førere av kjøretøy også vil være beboere i planområdet, og dermed sannsynligvis ha et aktivt forhold til å være myk trafikant langs samme veistrekk. Dette kan medføre at førere naturlig vil utvise større hensyn ved å tilpasse farten.

Et tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter over fv. 759 Leksdalsvegen vil utgjøre en betydelig bedring i forhold til eksisterende situasjon. Krysningspunktet ligger innenfor frisiktsonen fra krysset mellom Øster-Hallem og fylkesvegen, og forutsetter rydding av eventuell vegetasjon langs østsiden av fylkesvegen som hindrer siktlinjen mot krysningspunktet for motorisert trafikk sørfra. Krysningspunktet blir da godt synlig på god avstand for kjørende i begge retninger på fylkesvegen. Fartsgrensen ved det tilrettelagte krysningspunktet er skiltet til 70 km/t, og det utgjør en betydelig risiko for myke trafikanter selv med den forbedrede krysningstilpasningen. Særlig i nordgående retning er det et lengre strekke rett veg mot planområdet, hvor kjøretøy sannsynligvis vil komme i høy hastighet inn mot krysningspunktet. Siden et tilrettelagt krysningspunkt ikke gir myke trafikanter en særskilt forkjørsrett slik et fotgjengerfelt gjør, kan dette gi ubehagelige situasjoner hvor trafikksikkerheten blir særlig utfordret. I sørgående retning av fylkesvegen er det en bratt s-kurve som avsluttes omtrent 90 meter nord for krysningspunktet. Kurven medfører naturlig avpasning av farten for kjøretøy som kommer herfra, og gjør trafikksikkerhetssituasjonen

mindre prekær mot krysningspunktet fra denne kjøreretningen. Kommunedirektøren har forståelse for at dette er forhold forslagsstiller ikke råder over, men finner det nødvendig å påpeke utfordringer ved valgt løsning for å belyse situasjonen.

Konfliktpotensialet mellom kjøretøy og myke trafikanter bør utløse nøye vurderinger fra vegeierne om ny skilting av anbefalt fartsgrense for fylkesvegen sågar som private veger, gjerne i samråd med kommunens trafikksikkerhetsutvalg.

Manglende anvisning av adkomst til boligområder utfordrer intensjonene i øvrig illustrasjonsmateriale. Dette gjelder særlig for BK1 hvor det vises adkomst både fra Hallemsvegen (f_V1) og gren av Øster-Hallem (f_V3) med mulighet for gjennomkjøring. Opparbeiding etter intensjonen vil videre sikre et større uteoppholdsareal utover formålsgrensen på f_LEK1 for beboere i BK1, slik det også vises i situasjonsplanen. Hvis adkomst ikke vises til BK1 er risikoen til stede for løsninger som komprimerer og reduserer kvaliteten på utomhussituasjonen i BK1 slik planforslaget foreligger. Også for BK2 ville det vært svært fordelaktig å regulere adkomst fra f_V4 i samsvar med situasjonsplan. Her vil også dette være med å sikre et godt grunnlag for sørvendte private uteplasser for hver boenhet, og avstand til infrastruktur for småbarnslekeplassen f_LEK2.

Kommunedirektøren foreslår derfor som et minimum å vise adkomst til BK1 med adkomstpiler, og anbefaler å vise den som eget arealformål.

Kommunedirektøren ser svært positivt på anleggelse av gangforbindelsen mellom Hallemsvegen og Øster-Hallem. Denne sikrer en trygg helårsforbindelse for myke trafikanter langs Hallemsvegen ned til det tilrettelagte krysspunktet over fv. 759 Leksdalsvegen, og antas å redusere villkryssing av fylkesvegen fra Hallemsvegen.

Dagens gatebelysning er en trafikksikkerhetsmessig fordel for smal adkomstveg uten fortau. Adkomstvegen Øster-Hallem har varierende vegbredde, og er delvis målsatt til 4 meter. Vegstandard burde vært vurdert, jf. råd i oppstartsmøtet.

I frisiktsoner åpner bestemmelse 4.1 bl.a. for gjerder i ikke sikthindrende utførelse med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Dette er ikke vanlig.

Barn og unges interesser

Se vurdering av uteopphold og trafikksikkerhet. Rekkefølgebestemmelse 6.1.6 om skolekapasitet kan synes unødvendig, da ny Stiklestad barneskole nylig er tatt i bruk, og løsning for ungdomsskole også forutsettes løst for boliger i samsvar med arealdelen.

Turveg og friområde

Gode intensjoner i bestemmelse 3.3.1 og 3.3.2 om tilgjengelighet for allmennheten på foreslåtte fellesarealene bør tinglyses på aktuelle grunneiendommer, dersom det er viktig å sikre dette på formell måte.

Turvegen kan dekke behovet for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, opp til Hallemsvegen. Herfra er det en kjent ferdselsåre for gående/syklende til Lyngåsen. Kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2025, viser framtidig G/S-veg på vestsiden av fylkesvegen, jf. kommunal temaplan for økt sykkelbruk vedtatt i 2016. I kommunens Handlingsplan trafikksikkerhetsplan 2026-2029, vedtatt 27.04.2026, har gang- og sykkelveg langs Fv. 759 fra Hallem til Leksdalen prioritet 6.

Planbeskrivelsen punkt 3.3 bør oppdateres ift. gjeldende trafikksikkerhetsplan fra 2026.

Turvegen er vist med bredde 3,0 m i plankartet, men opparbeidet bredde kan ifølge planbeskrivelse og bestemmelse bli noe smalere. Intensjon er brøytbart dekke.

Støy og luftkvalitet

Vedlagt støyutredning viser at boliger og uteoppholdsareal nærmest fylkesvegen blir berørt av gul støysone. Plankartet viser ikke hensynssoner for støy, men støyskjerm er vist på innsiden av turveg. Det er gitt bestemmelser om støyavbøtende tiltak (støyskjerm m.m.) for aktuell bebyggelse og uteopphold nærmest fylkesvegen. Kommunen forstår begrunnelsen for å ikke gi bestemmelse om minst 1,7 m høy støyskjerm, jf. støyutredning, da eventuell reduksjon av skiltet fartsgrense på fylkesvegen kan begrense omfang av støyavbøtende tiltak. Støyutrening kan med fordel gjøres juridisk bindende i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Flom- og skredfare er vurdert i geoteknisk vurdering (notat datert 01.07.2026). Notatet kan med fordel gjøres juridisk bindende i bestemmelse, da det forutsettes at tiltak løses som nevn i notatet. Øvrige råd i ROS synes i stor grad hensyntatt i planen.

Naturmangfold

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert i eget notat, i forhold til kjent kunnskap (NIN-kartlegging i 2022) og andre observasjoner/registreringer. Kommunen støtter de vurderingene som er utført i naturmangfoldrapporten, og kan ikke se at tiltaket vil få vesentlige konsekvenser for arter eller naturtyper. Det er gitt bestemmelser om å unngå spredning av fremmede arter.

Det er ikke påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2021, som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Nevnte rødlistearter er nordflaggermus i nærområdet, samt flere fugleobservasjoner i og ved planområdet. Det er ikke påvist naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2025. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området og det som kommer frem i planforslag med tilhørende fagrapport, er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. Kommunen legger følgelig til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-1 eller forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.

Jordvern – Matjordplan - Massehåndtering

Matjordplan er vedlagt planforslaget, og krav om matjordplan før igangsetting er nevnt i bestemmelse 2.2 og 6.1.5.

Matjordplanen er vurdert av kommunens landbruksavdeling, med følgende tilbakemelding:

«Matjordplanen for Hallemskorsen vurderes som faglig solid og er utarbeidet i tråd med Veileder til matjordplaner i Trøndelag. Den planlagte jordflyttingen vil gi en reell jordforbedring på mottaksarealene. Mottaksareal 1-3 anbefales ifølge planen. Areal 4 og 5 krever tillatelse etter nydyrkingsforskriften. Denne godkjenningen ble gitt 08.07.2025, saksnummer 2025/1119. Så lenge jorda håndteres sjiktvis i tørt vær, bakkeplaneringen blir godkjent og det er faglig oppfølging underveis vil jordflyttingen være et godt avbøtende tiltak.»

Handlingsrom

Planforslaget kan sendes på offentlig ettersyn, sendes tilbake for justering eller avslås. Da planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kan eventuelt avslag kreves forelagt kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Økonomi

Ifølge planbeskrivelsen skal det legges nye vann- og avløpsledninger og etableres to brannkummer. Eierskap, med ansvar for drift- og vedlikehold, vil overdras til Verdal kommune. En ledning skal også legges som.

Det legges ikke til rette for samferdselsanlegg som skal overtas eller driftes av kommunen. Offentlig samferdselsformål gjelder fylkesveg og gang- og sykkelveg ved krysningspunkt på fylkesvegen. Øvrige veger er felles/privat.

Klima, energi og miljø

Ifølge Statlig planretningslinje for klima og energi punkt 4.3 m) skal planbeskrivelse og saksframlegg vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt.

Flere relevant forhold er vurdert i planbeskrivelse og fagrapporter. Klimagassutslipp ved omdisponering er beregnet i planbeskrivelsen. Klimaendringer er vurdert ifb. overvannshåndtering. Forholdet til naturmangfoldloven, og fremmede arter ifb. massehåndtering, er vurdert. Støy og luftkvalitet er vurdert og hensyntatt. Det legges til rette for effektiv arealutnyttelse, spesielt da dyrka jord tas i bruk til boligutbygging. Det er ikke registrert plantesykdommer eller forurenset jord.

VAO-plan anbefaler at reguleringsplanen har bestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak i tråd med VAO-planen blir vurdert i den enkelte byggesøknad. VAO-planen bør vurderes angitt som juridisk bindende i bestemmelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. kommunedirektørens forslag til vedtak i saken.