



Arkivreferanse: 2022/4041-1

Saksbehandler: Bård Kotheim

Behandling:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskap
		Kommunestyret

Reguleringsplanarbeid Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr - Finansiering

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

Det settes ikke av midler til å regulere Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr til landbruksformål. En vurdering av å endre formålet fra bolig til landbruk for disse arealene, skjer gjennom neste revisjon av kommunedelplan Verdal by.

Relevante lenker (ikke vedlagt)

- Utvalg Plan og Samfunn sak 46/22 – Kommunedelplan Verdal by – Vurdering av tilbakeføring av areal fra boligformål til LNFR
- Utvalg Plan og Samfunn sak 47/22 – Kommunedelplan Verdal by – Vurdering av tilbakeføring av areal fra boligformål til LNFR - Vinne

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Utvalg plan og samfunn gjorde i møte 23. august 2022 likelydende vedtak om å igangsette reguleringsplanarbeid for Nestvoldjordet 2 (angitt med blått) og Bergsmyr (angitt med rødt). Områdene er vist som B6 og B4 i kommunedelplan for Verdal by. Vedtakene ble vedtatt med 5 stemmer (SP/MDG). 4 stemte for kommunedirektørens forslag (AP/R/H).

Følgende to likelydende vedtak ble gjort for [Nestvoldjordet](#) og [Bergsmyr](#):

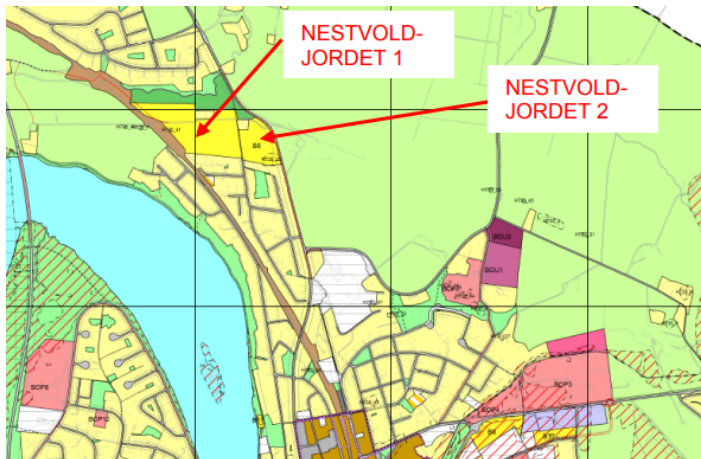
Et stadig økende krav og behov for matforsyning til egen befolkning, medfører at jordvern ikke er en landbruksinteresse, men en samfunnsinteresse. Det handler om god arealplanlegging å utnytte de arealene vi som kommune og samfunn har til samtlige formål. Dette gjelder om det er utbygging til boligformål eller om det er å prioritere matproduksjon til egen befolkning. [Nestvoldjordet består i dag av 16 dekar fulldyrka areal](#) / [Bergsmyr består i dag av 30 dekar](#) der jordkvaliteten er meget god og godt egnet til både matkorn og grønnsaker. Samtlige overordna og statlige retningslinjer taler for tilbakeføring av omdisponert areal som enda faktisk ikke er nedbygd. Senterpartiet kan ikke se at det i saksfremlegget eller diskusjonen for øvrig har fremkommet noen tungtveiende samfunnsmessige hensyn som taler for at formålet skal fortsette å være avsatt til boligformål. Utvalg plan og samfunn vedtar derfor følgende:

Utvalg plan og samfunn ber administrasjonen straks gå i gang med å lage en reguleringsplan for [Nestvoldjordet 2](#) / [Bergsmyr](#) der arealet reguleres til LNFR formål og matproduksjon.

Kommunedirektøren redegjorde i saksfremleggene til møtet i august om at dersom formålet i kommunedelplanen skal endres fra bolig til landbruk bør dette gjøres gjennom en revisjon av kommunedelplanen, der alle konsekvenser av formålsendringen kan drøftes helhetlig for sentrumssonen. Utarbeidelse av reguleringsplan for å endre formålet ble ikke foreslått fra kommunedirektøren som et alternativ, fordi regulering av et begrenset areal ikke er egnet for å belyse konsekvenser og eventuelle alternativer utenfor planområdet. Å ta ut en så stor boligreserve fra kommunedelplanen vil ha store konsekvenser for samfunnsutviklingen i kommunen og må vurderes i en større sammenheng enn det som normalt gjøres gjennom reguleringsplanlegging. Kommunedirektøren har sett nærmere på hvilke konsekvenser tiltakene kan ha og lagt dette til grunn for innhenting av pristilbud på arbeidet.

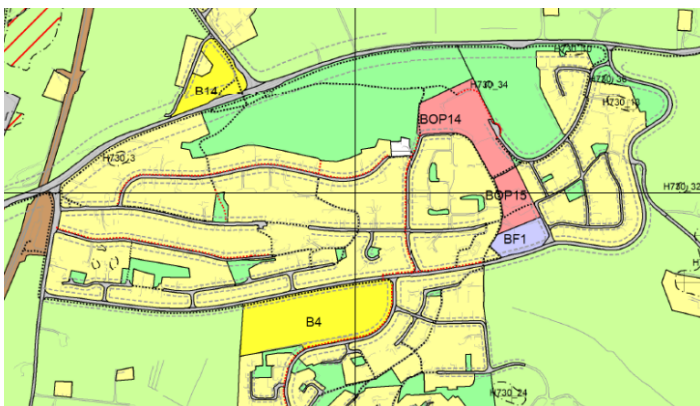
B6 - Nestvoldjordet 2

Område B6, Nestvoldjordet 2 er ca. 16 daa og benyttes i dag til kornproduksjon. Nestvoldjordet 1 er snart ferdig utbygd. Kommunen har mottatt planforslag fra utbygger av Nestvoldjordet 1 som ønsker å fortsette utviklingen av området gjennom å detaljregulere B6 i tråd med overordnet plan. Det er planlagt småhusbebyggelse tilsvarende Nestvoldjordet 1 med totalt ca. 70 boenheter på området. Dette gir en tetthet på ca. 4,3 boliger per daa.



B4 - Bergsmyr

Område B4, Bergsmyr er ca. 30 daa og benyttes i dag til kornproduksjon. Her foreligger i dag ingen konkrete planer om utbygging. Kommunedelplanen fra 2017 setter krav om 2 boenheter per daa (dvs. min. 60 boenheter). Det lave kravet til utnyttning har vært med fra tidligere kommunedelplaner, området var med allerede i 2001. Det forventes annet krav til utnyttning i dag og det vil derfor være mer riktig å legge tilsvarende utnyttning som for Nestvoldjordet til grunn. Småhusbebyggelse på B4 med tetthet 4,3 per daa vil gi ca. 130 nye boenheter.



Samlet sett utgjør de to avsatte boligarealene en boligreserve på ca. 200 boenheter hvis det legges samme tetthet til grunn på begge. Hovedmålgruppen er unge etablerere og barnefamilier. Innbyggertallet i Verdal forventes å ligge konstant i årene som kommer. Samtidig har Aker Solutions varslet at det vil være stort behov for arbeidstakere i årene som kommer. Boligtilbudet i kommunen og sentrumsområdet spesielt, har betydning for rekruttering av arbeidskraft. Nestvoldjordet ligger 7-800 m fra Verdalsøra barne- og ungdomsskole. Like ved Nestvoldjordet i Ydsedalen, er det nylig vedtatt detaljreguleringsplan

for ny stor barnehage. Bergsmyr ligger 4-500 m fra Vinne barneskole som er nylig pusset opp og utvidet. Kommunen har varslet oppstart av planarbeid for ny stor barnehage på den tidligere butikktomta ved Vinne skole, ca. 300 m fra Bergsmyr. For begge områdene er det god kapasitet mht. offentlig infrastruktur som vann- og avløp. Det er gang- og sykkelavstand til sentrum og mange funksjoner og det er gå/sykkelavstand (ca. 1,6 km) til togstasjon i sentrum fra Nestvoldjordet og Bergsmyr ligger kun 5-600 m fra stasjonen Bergsgrav.

Konsekvensene av reguleringene som må vurderes er endringen fra planlagt boligformål i KDP til jordbruk i nye reguleringsplaner. Jfr. forskrift om konsekvensutredninger kommer ikke reguleringene inn under § 6 **Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding** eller § 8 **Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for samfunn** fordi forskriften i hovedsak er utformet for å kreve tilstrekkelige utredninger når det skal bygges stort på ubebygget mark. Tiltakene listet opp i vedlegg 1 og vedlegg 2 fanger ikke opp en endring fra planlagt utbygging av 200 boliger til jordbruk.

Kommunen står likevel fritt i å kreve konsekvensutredning når dette er nødvendig for å belyse konsekvenser for miljø og samfunn. I dette tilfellet vurderer kommunen at tiltaket har store samfunnsmessige konsekvenser og at det derfor er behov for å få belyst ulike konsekvenser av endringer for bl.a. boligreserve, barnehage- og skolestruktur. Selv om jordvern er prioritert må det også redegjøres for konsekvensen for jordbruket ved at disse arealene endres fra bolig til dyrka mark og om det er alternativer til foreslåtte endring. Konsekvensutredningen vurderes som den mest omfattende delen av dette oppdraget, siden det å regulere to arealer til jordbruksformål isolert sett er ganske ukomplisert.

Følgende tema må belyses i konsekvensutredningen:

Konsekvenser for samlet boligreserve

Hva er konsekvensene for kommunens samlede boligreserve ved å ta ut ca. 200 planlagte boenheter tiltenkt målgruppen etablerere/ barnefamilier? Kommunen har i dag nedgang i denne beboergruppen og kommer dårligere ut her i attraktivitet enn våre nabokommuner. Regnes det et snitt på 2,5 - 3 personer per boenhet vil dette utgjøre 5-600 innbyggere. Med utgangspunkt i forventet boligbehov og boligtilbud for ulike befolkningsgrupper må det redegjøres for konsekvensen av å ta ut boliger for 5-600 personer og om det er nødvendig å peke på alternativer.

Aker har signalisert behov for mellom 200 og 300 nye ansatte i de nærmeste 2-3 årene. Hvilke konsekvenser vil det ha for Aker og for bosted til ansatte at det tas ut så mange nye boliger i Verdal sentrum?

Konsekvenser for skolesituasjonen

Hva er konsekvensene for de nærliggende skolene til disse boligområdene? Det er i dag god kapasitet og for den nye Vinne skole også overkapasitet. Hvordan vil endringen påvirke skolestrukturen. Hvilke andre alternativer finnes eventuelt i samme skolekrets om et så stort antall boenheter fjernes?

Konsekvenser for barnehagesituasjonen

Hva er konsekvensene for de planlagte nye store barnehagene ved å ta ut hhv. 70 og 130 boenheter i nærheten? Knøttene barnehage i Ydsedalen er planlagt for ca. 150 barn. Den nye Vinne barnehage vil ha plass til ca. 120 barn.

Konsekvenser ved å måtte velge andre alternativer for utbygging for denne målgruppa

Hvis ikke Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr bygges ut – hvilke alternativer vil da finnes for denne målgruppen; nyetablerere og barnefamilier som ønsker ny sentrumsnær bolig? Hva er konsekvensene ved å velge andre løsninger med tanke på attraktivitet, investeringer i infrastruktur, miljøvennlig transport og øvrig tjenestetilbud i kommunen.

Konsekvensen for landbruket ved å endre fra boligformål til LNFR

Hvilken kvalitet har dyrkajorda på B6 og B4? Hvilken produksjonskapasitet har den? Hva er situasjonen for jordbruket samlet i kommunen? Hvor mye dyrka mark er omdisponert de senere årene og hva er status for nydyrking? Er det andre måter å eventuelt kompensere for tapet av dyrkajorda på Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr enn å ta ut disse avsatte boligarealene?

Konsulentene som har blitt forespurt om å gi pris på arbeidet har fått oppgitt at det finnes noe egnet kunnskapsgrunnlag som kan benyttes fra arbeidet med kommunedelplanen i 2017 og boligplanen i 2019. Det vil være behov for å skaffe ny statistikk og oppdaterte prognoser om befolkning og boligsammensetning for å kunne gjøre kvalifiserte vurderinger. Kommunen har statustall og prognoser for barnehage- og skolesektoren. Kommunen vil også kunne levere oppdaterte tall for situasjonen innen landbruket i kommunen.

Kommunen har sendt forespørsel til 4 firma vi har rammeavtale med på minikonkurranse. Det er innkommet ett tilbud. Dette tilbudet har en honorarramme på 1,125 mill.kr inkl.mva. En del av utredningene som vi ønsker kan skaffes fram av kommunen samt forenkles en del slik at kostnadsestimatet kan reduseres noe. Erfaring fra pågående reguleringsarbeid på Ørin Sør og Ørin Nord viser at det vil påløpe seg betydelige kostnader for å få utført nødvendig arbeid. Dersom en anslår at kostnadsrammen blir 60 % av tilbud vil kostnadsrammen for jobben bli kr. 675.000,- inkl.mva.

Vurdering av saken

Kommunedirektøren beskrev ikke reguleringsplanlegging som et alternativ for å endre områdenes status fra bolig til landbruk når sakene ble lagt frem i august. Endring gjennom endring av kommunedelplan er vanlig og anbefalt planprosess for å vurdere så store endringer som å ta ut 200 boenheter tiltenkt en konkret målgruppe. Gjennom en kommunedelplanprosess vil konsekvensene kunne drøftes helhetlig for et større område. Det vil også kunne gjøres vurderinger av om det er behov for å foreslå alternativer og i så fall sette av areal til disse i revidert plan.

Reguleringsplan som metode for å endre formål fra bolig til landbruk ble heller ikke foreslått fra kommunedirektøren fordi dette ikke endrer formålet i kommunedelplanen. En ny reguleringsplan som viser landbruk vil gjelde som nyeste plan, med den opphever ikke kommunedelplanen som ligger «bak». Dersom det på et tidspunkt fremmes en alternativ reguleringsplan som foreslår bolig vil denne være i samsvar med overordnet plan og kunne erstatte reguleringsplanen som viser landbruk. Det er kun gjennom endring av kommunedelplanen at det foretas varig formålsendring.

Kommunen har ikke egne ressurser som kan utføre et slikt omfattende planarbeid akkurat nå, verken som to reguleringsplaner med konsekvensutredninger eller som revisjon av kommunedelplanen. Dette ble ikke prioritert i planstrategien for denne perioden og planressursene brukes nå på revisjon av kommuneplanens arealdel som er prioritert. For å gjennomføre planrevisjonen må kommunen derfor leie inn hjelp.

Økonomi:

Forutsetningen for å kjøre dette som reguleringsplaner er at det utføres tilstrekkelige konsekvensvurderinger som en del av arbeidet. Kostnadene for å få gjort dette arbeidet kan vanskelig reduseres til lavere beløp enn hva konsulentbudsjettet er oppgitt til. Kommunen har mottatt et grovt prisanslag på hva konsulentbistand for å få utført arbeidet forventes å koste. Dette antas å koste ca. kr.675.000,- inkl.mva. I tillegg vil administrasjonen også måtte sette av tidsressurser til arbeidet.

Økonomiske konsekvenser utover planarbeidet vil være konsekvenser for barnehage- og skolesektoren. Overkapasitet ved barnehager og skoler som de 200 boligene ville sognet til kan gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Begge områdene er godt tilrettelagt med infrastruktur som offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger, vann- og avløpsløsninger med tilstrekkelig kapasitet. Alternative områder for tilsvarende boligreserver vil kunne medføre høyere kostnader til kommunal infrastruktur.

Miljø:

Både Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr har god beliggenhet med tanke på å redusere bilbruk da det er gang- og sykkelavstand fra området til skoler, ulike sentrumsfunksjoner og togstasjon. Utbyggingen vil utnytte allerede utbygd infrastruktur noe som sparer inngrep i natur. Det er uheldig at utbyggingen medfører nedbygging av god matjord. Noe av dette tapet vil kunne kompenseres gjennom å ta vare på matjorda.

Handlingsrom:

Alternativ 1

Kommunestyret bevilger kr.675.000,- inkl.mva til å utarbeide to reguleringsplaner i tråd med bestillingen i fra Utvalg plan og samfunn 23. august 2022. Ut fra gjeldende prognoser for inneværende år, bør eventuell finansiering være gjennom bruk av disposisjonsfond.

Alternativ 2

Det settes ikke av midler til å regulere Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr til landbruksformål. En vurdering av å endre formålet fra bolig til landbruk for disse arealene bør gjøres gjennom revisjon av kommunedelplan Verdal by.

Konklusjon:

Reguleringsplanlegging som plantype vil heller ikke gi varig endring. Kommunedelplanen vil fortsatt gjelde som overordnet plan om det kommer en alternativt detaljplanforslag. Pga. mange andre krevende planprosesser som kommunen er involvert i nå, er også tidspunktet for å sette i gang dette arbeidet krevende. Kommunedirektøren anbefaler at vurderingen av å endre formål for disse arealene tas i neste revisjon av kommunedelplanen. Det kan være aktuelt å sette i gang dette arbeidet når arealdelen er ferdig. Private planforslag kan avvises med henvisning til nye statlige signaler om jordvern og utsettes inntil avklaringer er gjort i kommunedelplan. I brev av 23. mars 2022 fra Landbruks- og matdepartementet oppfordres kommunene til å gjøre nye vurderinger av byggeareal på dyrkajord i forbindelse med *revisjon av kommunale planer*.

For å sikre en forsvarlig saksutredning, vil denne type reguleringsplanlegging kreve omtrent tilsvarende konsekvensutredning som revisjon av kommunedelplan. Den vil likevel ikke være egnet til å drøfte alternativer.

Kommunedirektørens konklusjon, med bakgrunn i det ovenfor, er at det ikke anbefales å sette i gang reguleringsplanarbeid med tilhørende bevilgning.