

Kommunestyrets behandling av sak 98/2022 i møte den 31.10.2022:

## Behandling

**Saksopplysning fra kommunedirektøren fremmet i møte;**

## Bakgrunn

Verdal kommunes administrasjon har mottatt 2 brev tilknyttet saken som går til behandling i dagens møte. Første brevet ble utsendt til formannskapets medlemmer og ble først kjent for kommunedirektøren etter behandlingen i formannskapsmøte. Siste brev ble utsendt til kommunestyrets medlemmer 27.10.22 og videresendt fra kommunedirektøren for å sikre lik informasjonstilgang til alle medlemmer i kommunestyret. **Ingen av brevene inngår dermed i saksutredningen som fremmes til behandling i dag.**

## Informasjon knyttet til saken til behandling

Saken som nå fremmes til behandling vedrører finansiering av et reguleringsplanarbeid og ikke en formell omregulering av området. Avsender av brevet er dermed ikke part i saken som går til behandling i dagens møte. En formell omregulering av området vil være neste steg i prosessen. Når det er sagt, så vil **formannskapets innstilling** medføre at saken også handler om utredningsnivået for reguleringsplanen som skal utarbeides. I saksfremlegget har kommunedirektøren vurdert behovet for utredning.

Så til kveldens behandling:

- Hvis kommunestyret vurderer at utsendt dokument (**brev fra advokat**) er avgjørende for spørsmålet om finansiering av reguleringsplanarbeidet, bør saken sendes tilbake for ytterligere utredning.
- Hvis kommunestyret vurderer at utsendt dokument (**brev fra advokat**) er avgjørende for spørsmålet om utredningsnivå for reguleringsplanarbeidet, bør saken enten sendes tilbake for ytterligere utredning eller følge kommunedirektørens anbefaling om utredningsnivå.

Kommunedirektøren vil derfor ikke kommentere detaljene i mottatt brev under dagens behandling. Dette krever mer tid enn perioden fra formannskapsmøte og frem til i dag. Kommunedirektøren har vært tydelig på at større endringer i kommunedelplanen bør skje gjennom revidering av kommunedelplanen. Vi finner likevel ikke eksempler på at reguleringsmekanismer er brukt slik tidligere og **kan ikke konkludere med tanke på lovligheten**. En fremtidig høring vil kunne avdekke eventuelle forhold knyttet til lovlighet. Uansett vil saken måtte behandles av kommunestyret før endelig vedtak om eventuell omregulering fattes.

**AP v/Jorunn Dahling fremmet følgende alternativt forslag til 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."*

Ved alternativ votering mellom formannskapets innstilling og forslaget fra AP, ble formannskapets innstilling vedtatt med 19 stemmer. 16 stemte for forslaget fra AP (AP, H, SV, R, FRP).

**Vedtak**

Med bakgrunn i vedtak 46/22 og 47/22 og begrunnelse gitt nedenfor bes kommunedirektøren straks starte arbeidet med å regulere Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr uten konsekvensutredning.

**Begrunnelse**

Det er på det rene at det er et politisk ønske å tilbakeføre dyrkajorda på Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr fra boligformål til LNF-formål, jf. vedtak i Plan og Samfunn sak 46/22 og 47/22.

Jmf. kommunedirektørens vurdering er det ikke krav om konsekvensutredning for dette, se 3 andre avsnitt.

Kommunedirektøren skriver også at det «å regulere to arealer til jordbruksformål isolert sett er ganske ukomplisert».

Det å regulere et boligområde til jordbruksformål er fullstendig reversibelt. Arealet det her er snakk om, er i dag i fulldrift og det dyrkes korn der. Behovet for en avgrenset konsekvensutredning er derfor tilsvarende liten.

Når det er på det rene at en konsekvensutredning ikke er nødvendig, er det opp til folkevalgte organ å avgjøre om saken er tilstrekkelig opplyst til at en beslutning kan fattes.

Dette i samsvar med forvaltningslovens § 17.

Skulle derimot samfunnet/ situasjonen endre seg på en slik måte at det vil være avgjørende nødvendig å ta denne dyrkajorda til boligformål, vil det fortsatt være mulig å foreta en reguleringsendring på et senere tidspunkt.

Når det gjelder de tapte boenhetene på henholdsvis Nestvoldjordet 2 og Bergsmyr, har Komité Plan og Samfunn vedtatt at Gomantomta kan/skal reguleres om til boligtomter. Dette vil være et nytt boligområde, og vil delvis kunne kompensere for mange av disse boenhetene.

I tillegg er det på Ørmelen og i Leklemsåsen tilgjengelig areal som er avsatt til boligformål.

I sentrum er det allerede regulert en boligreserve på opp mot 800 boenheter som ikke realisert enda.

I kommunedirektørens saksframlegg stilles det spørsmål om det er andre måter å kompensere for tapet av matjord på enn å ta den tilbake til LNF formål. Her er svaret nei. Nedbygd matjord er nedbygd matjord. Det er ikke mulig å kompensere for dette tapet ved å typisk nydyrke andre steder, da areal som kan nydyrkes er en matreserve helt uavhengig av om areal blir nedbygd andre steder i kommunen.

Utover dette er det selvfølgelig slik at den ideelle situasjonen er at underordnet plan er i samsvar med overordna plan. Men det er fullt lovlig å utarbeide en reguleringsplan som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Den nye reguleringsplanen er da rettsligbindende for det aktuelle området den regulerer. Reguleringsplanen må merkes av i kartet til kommunedelplan Verdal by slik at det framgår tydelig at her er det en reguleringsplan som er gjeldende. Kommunedelplan Verdal by vil da for det aktuelle området ikke være gjeldende.

Dersom det etter at ny reguleringsplan er vedtatt kommer forslag om å benytte det aktuelle området til boligformål, vil det da være et spørsmål om å endre gjeldende reguleringsplan, intet annet.

Det som må utarbeides er en helt enkel reguleringsplan, med særdeles enkle bestemmelser med tilhørende enkelt plankart.

En reguleringsplan av så enkel karakter bør det være rom for innenfor de ressursene som administrasjonen har tilgjengelig.