



Møtereferat Purktrøa 12.01.2018

Forhåndskonferanse avholdt

Dato	12.01.2018
Sted	Rådhuset Levanger, Levanger kommune

Vedrørende tiltak/prosjekt

Eiendom/byggested/adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Detaljregulering Purktrøa	67	3		

Til stede

Tiltakshaver	Einar Myhr
Naboer gnr./bnr. 67/1	Geir Ketil Fostad Ingebjørg Grunnan Fostad Greger Fostad
Kommunens saksbehandler, plan	Mona Saurset
Plansjef i kommunen	Per Anders Røstad
Landbrukssjef i kommunen	Øystein Lunnan
Byggesaksbehandler i kommunen	Gunnar Vatn

1. Bakgrunnen for møtet

Ved 2. gangs behandling i Plan- og Utviklingskomiteen (PUK) den 15.11.2017 ble det vedtatt følgende:

«Saken sendes tilbake og det skal foretas en konsekvensanalyse. Det skal også gjøres en bedre utredning for alternativ plassering av ny gårdsbarnehage, og at en løsning med makeskifte tas opp på nytt.»

Saken ble dermed sendt tilbake til saksbehandler. Planavdelingen oppfattet det slik at PUK først og fremst var opptatt av at naboen på Voll Nordre skulle få en siste sjanse til å ta stilling til om han ville bli med på foreslått makeskifte. Tiltakshaver og nabo/grunneier på Voll Nordre ble dermed invitert til rådhuset for å diskutere muligheten for makeskifte.

2. Det som ble tatt opp i møtet

Kommunens saksbehandler innledet møtet med å orientere kort om status for saken, og hva som skjer videre rent prosessuelt. Avhengig av hva som ble utfallet av møtet måtte planforslaget revideres/oppdateres og dermed legges frem for PUK på nytt. Deretter må plansaken sluttbehandles i kommunestyret.

Saksbehandler orienterte kort om fordelene med makeskifte i dette tilfellet. Den største fordelene med å flytte barnehagen til skogholtet vestafor dagens plassering av planområdet (Se kart pkt. B) er

at man vil bevare det åpne åkerlandskapet mellom de to gårdene på Voll, slik at en ikke begrenser mulighetene for fremtidig utvikling av driftsapparatene. Man vil opprettholde dagens situasjon med to adskilte tun. Trafikksikkerheten vil forbedres sammenlignet med planområdet plassering i dag.

Dermed ble det kort orientert om hvordan et makeskifte foregår: Dersom tilsvarende arealer byttes likt mot likt, f. eks et 5 mål stort jordbruksareal mot et annet 5 måls stort jordbruksareal, kan dette gjøres med en enklere behandlingsprosess. Dvs. man slipper å gå gjennom jordlovsbehandling, men det må konsesjonsbehandles. Et makeskifte må foretas før det aktuelle arealet reguleres.

Dermed spurte kommunens saksbehandler grunneier Geir Fostad om hva hans holdning var til et slikt makeskifte. Geir Fostad bemerket at det var viktig at vi tok oss tid til å vurdere saken og at kommunen ikke hastet med å treffe en beslutning. Han ønsket at kommunen heller skulle se på andre muligheter for plassering av tiltaket enn at barnehagen plasseres slik at det vil komme til hinder for videre drift av gården Voll Nordre. Det ble spesielt trukket frem at foreslåtte makeskifte-plassering (B) vil medføre ulemper ikke bare for én nabo, men for to naboer da tiltaket også vil grense mot jorda til Andreas Bolstad. Geir Fostad mente at barnehagen bør bygges slik at kun tiltakshaver selv får konsekvensene av at barnehagen blir bygd. Han understreket samtidig at han ikke har opplevd plasseringen av barnehagen slik den er i dag som noe problem for dem.

Greger Fostad mente at gårdsbarnehagekonseptet er borte når tiltakshaver anser seg ferdig med barnehagen når evt. reguleringsplan er på plass. Da ville han selge seg ut. Dette ble gjentatt to ganger av tiltakshaver under møtet. Greger påpekte at det ikke er i sammenheng med argumentene som er brukt tidligere. Kommunen var uenige i denne påstanden – det at eierforholdet endres, gjør ikke nødvendigvis at barnehagen slutter å være en gårdsbarnehage. Det fins ingen entydig definisjon av gårdsbarnehage. En gårdsbarnehage er en gårdsbarnehage så lenge barnehagen bruker gårdsliv som konsept.

Greger ønsket skriftlig forsikring om ev bygging av korntørke og evt. annen driftsbygning ikke ville bli møtt med mottiltak fra kommunen på bakgrunn av barnehagen. Plansjefen forsikret om at kommunens byggesaksbehandlere ikke kan gi avslag uten hjemmel på byggesøknad. Det forutsettes at byggetiltaket er i samsvar med planformålet (LNFR) og er utenfor 4 meters grense fra nabogrensa.

Ingebjørg Fostad uttrykte sterk skepsis til kommunens saksbehandling, og påpekte at Fylkesmannens forhåndsuttalelse hverken ble lagt ved eller belyst i første behandling i PUK. Denne glippen kan ha bidratt til å skape forventninger blant politikerne som har preget den videre gangen i saken.

Det ble også bemerket at både kommunelegen, daværende barn- og ungerepresentant og byantikvaren har stilt seg negativt til planinitiativet ved planoppstart. Det ble imidlertid poengtert at kommunelegen og barnerepresentanten hadde forstått planinitiativet som en utvidelse av eksisterende barnehage, noe det aldri har vært snakk om. Kommunens landbruksavdeling og barnehagerådgiver derimot har stilt seg positivt til planinitiativet.

Diskusjonen dreide videre mot hvilke alternativer Geir Fostad mente at kommunen skulle vurdere. Både berget rett nord-øst for gårdstunet (C) ble nevnt og skogen ca. 600 m sør for gården (D) ble nevnt. Tiltakshaver Einar Myhr avviste begge disse forslagene med at delen som kunne vært aktuell for utbygging i skogen sørafor var for liten som følge av at det var planlagt nydyrking. Dessuten var dette det viktigste turmålet til barnehagen. Når det gjaldt berget nordøst for tunet var dette areal han trengte til anleggsområde for gårdsutstyr. Han var tydelig på at han ikke ville omdisponere noen av disse arealene. Dersom han ikke fikk gjennom reguleringsplanen ønsket han heller å bygge om kårhuset hvor barnehagen holder til i dag. Dette mente han ikke ble en like god løsning.

Samtalen ble igjen sporet inn på makeskifte. Geir Fostad uttalte at et makeskifte ikke ville løse problemet for ham, fordi: 1. To naboer istedenfor en får belastningen av tiltaket, 2. Ca. like mye dyrkajord går med til utbygging, 3. Ungene må settes først, og det stilles spørsmålstegn ved om en barnehage midt i dyrkajorda til 2 gårder hvor det sprøytes og kjøres med store landbruksmaskiner er til det beste for ungene.

Vi måtte til slutt runde av møtet med konklusjon om at vi ikke ble enige om et makeskifte. Det ble avtalt at Fostad skulle gis en rimelig frist til å komme med endelig avgjørelse i den saken. Det ble informert om at alternativet er at administrasjonen legger frem planforslaget på nytt for andre gangs behandling i PUK.

3. Følges opp videre

Geir Fostad gir tilbakemelding til saksbehandler hos kommunen innen utløpet av arbeidsdagen 25. januar om han ønsker å inngå makeskifte.

5. Videre saksgang

Hvis fristen for å svare har gått ut, og makeskifte fremdeles vurderes som uaktuelt, skal saksbehandler oppdatere planforslaget og legger det frem for ny sluttbehandling i PUK og kommunestyret.

Dersom partene beslutter å inngå makeskifte, må en gjennom en ny reguleringsplanprosess.

6. Merknader

Sted, dato	15.01.2018
-------------------	------------

Kommunens saksbehandler	Mona Saursaunet
--------------------------------	-----------------

