

Vår saksbehandler  
Frank Olav Gauslå, tlf 37013738**Saksgang:**

Pol. saksnr.	Politisk utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

**Gnr 44 bnr 527 - utvidelse - Lensmannsgården Småbåthavn - Vurdering av klage****Rådmannens forslag til vedtak:**

Planutvalget finner ikke å oppheve administrasjonens vedtak i saken.

Saken oversendes Fylkesmannen for behandling av klagen.

**Vedlegg:****Bakgrunn / Saksfremstilling:**

Administrasjonen har fattet dette vedtaket i denne saken:

*Søknad om dispensasjon fra arealformål NFFF i kommuneplan og søknad om tillatelse til tiltak avslås. Det vises til begrunnelse over.*

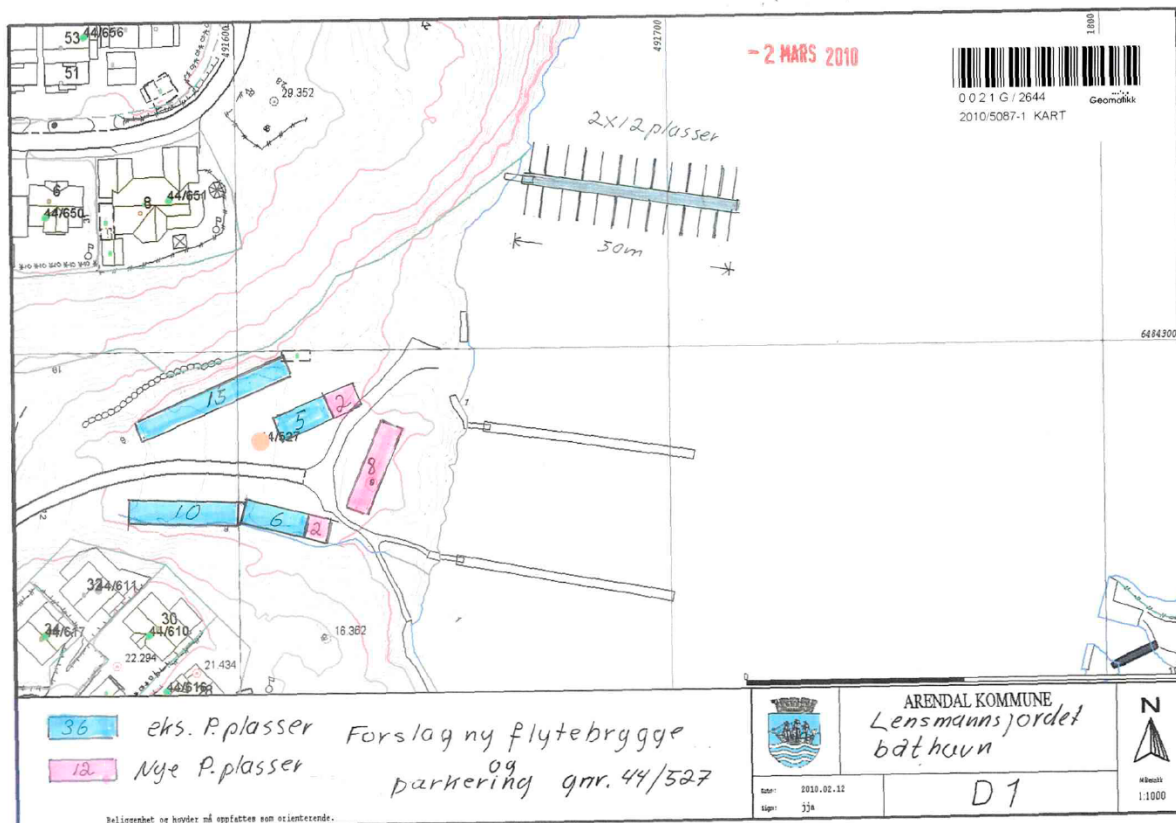
Vedtaket er påklaget av Lensmannsgården Småbåthavn v/Owe Lambrechts Waage. Klagene er mottatt rettidig og vedkommende er part i saken da småbåthavn er tiltakshaver. I klagen skriver man følgende:

Det vises til vedtak i ovennevnte sak hvor søknaden om dispensasjon fra arealformål i NFFF i kommuneplan og søknad om tillatelse til tiltak avslås.

Vi i småbåthavnen ønsker å klage

- vedtaket som motsetter en videre utbygging av havnen med 24 ekstra plasser.
- Årsaken til klagen er at det ikke har vært noen form for kommunikasjon mellom kommunen og styret i småbåthavnen. Det er gjennomført en befaring uten at noen av partene har fått uttale seg.
- Vi ønsker et møte med kommunen for å forklare at grunnlaget for dette vedtaket er gjort på feile premisser. Dette for å vise at det ikke vil bli noen som helst inngrep som kommer til å genere hverken brukere av nevnte badeplass eller andre som beveger seg i området. Bryggen kommer lengre fra nevnte badeplass som eksisterende brygge gjør i dag.
- De endringene vi ønsker er at det gjøres et nytt vedtak at det kan utbygges en ekstra pir med en gangvei ovenfor badeplassen slik at den ikke blir berørt i det hele tatt.

Situasjonskartet som fulgte søknaden:



Vedtaket er basert på denne bakgrunnen og vurdering (**sitat**):

Kommunen mottok 2.3.2010 søknad om tiltak for utlegging av ny flytebrygge med plass til 24 småbåter, samt opparbeiding av nye parkeringsplasser. Det er i tillegg omsøkt dispensasjon fra NFFF formålet i sjøen.

En beklager lang saksbehandlingstid, som skyldes stor saksmengde.

Tiltaket behandles etter byggesaksdelen fra plan- og bygningsloven (pbl) av 1985 loven, samt plandelen fra plan- og bygningsloven av 2008.

Kommunen har foretatt befaring av området i forbindelse med befaring av andre saker. Ingen av partene i saken var til stede på befaringen.

Tiltaket bygges på eiendommen 44/527 eid av Arendal kommune. Vedlagt søknaden følger kopi av skjøte for eiendommen. Under rubrikk for særskilte avtaler er følgende anført:  
*Det er inngått avtale med om at Alt i bygg AS, 415 Saltrød, (foretaksnummer 970985182) skal ha rett til å opparbeide småbåthavn på eiendommen i.h.h.t. godkjent reguleringsplan. Rettighetshaver har også rett til salg av de opparbeidede båt plasser.*

Det er mottatt merknad fra Martin Hammering 20.11.2009 og 12.8.2010. Han skriver blant annet:

*Det er min forståelse at John Magne Råbu har søkt kommunen om å anlegge en fjerde pir til Lensmannsgården småbåthavn. I den forbindelse vil jeg be om at eb eventuell godkjenning blir gitt med forbehold at veien ned gjennom boligfeltene sikres.*

*Bakgrunnen for denne anmodningen er ikke å sabotere en utvidelse av havnen, men en økende bekymring for sikkerheten til barna som leker ved tilkomstveien.*

*Denne veien deler lekeplassen fra den delen av boligfeltet som er Lensmannsbakken og er ikke sikker nok til å betjene de eksisterende 72 båt plassene. Mange av trafikantene til og fra havna som ikke har tilhørighet i boligfeltet utviser lite aktsomhet i kjøringen.*

*Med en uoversiktlig sving, barn som må krysse veien for å komme til lekeplassen, samt at det ikke er et eneste skilt som viser at barn leker her, er bekymringen stor for at en ulykke skal skje.*

*En utvidelse av havna fra 72 til 94 båtplasser vil øke belastningen ytterligere og jeg ber derfor om en sikring av veien, som burde blitt gjort for lenge siden, nå blir satt som forbehold for godkjenning av utvidelsen.*

Hammering har ikke krav på nabovarsling ved tiltak på denne eiendommen, men anses å være part i saken jfr. forvaltningsloven § 28.

Ansvarsforhold:

Foretaket Aspholms Bygghjelp søker ansvarsrett for søker rollen. Foretaket søker lokal foretaksgodkjenning. Foretaket oppfyller kravene for godkjenning av foretak for omsøkte ansvarsforhold.

Foretaket Sørlandsbrygga AS søker ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering, samt for utførelse og kontroll av utførelse. Foretaket har avgitt kontrollerklæring som bekrefter at man har avsluttet prosjekteringen. Foretaket er sentralt godkjent og godkjenningen er i samsvar med omsøkte foretaksgodkjenning.

Høringsuttaler/behandlinger:

Kommunen har oversendt saken til uttaler og behandling 14.5.2010. Uttalen til Fylkesmannen er oversendt på nytt 9.7.2010.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har gitt uttale til tiltak mottatt her 12.10.2010. I uttalen er blant annet følgende anført:

*Området for flytebrygge er i kommuneplanen avsatt til NFFF-formål, og ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er ut fra dette avhenging av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen, og byggeforbudet i pbl § 1-8.*

*Det eksisterer i dag tre flytebrygger i området, det ønskes nå plassert en fjerde med totalt 24 båtplasser. Mellom de eksisterende flytebryggene og den omsøkte er det en liten sandstrand som vil bli inneklemt mellom flytebryggene dersom den nye bryggen blir godkjent.*

*Miljøvernnavdelingen finner dette uheldig. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre barns lekeområder, herunder badeplasser i sin planlegging. Ut i fra tilgjengelig skråfoto kan miljøvernnavdelingen ikke se at det er andre slike badeplasser i nærheten. Verdien av denne sandstranden for det bakenforliggende boligområdet må tillegges vekt før kommunen fatter vedtak i saken. Videre fremstår neset der flytebryggen ønskes plassert uten inngrep. Tiltakshaver har begrunnet søknaden med at tiltaket ikke vil vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Miljøvernnavdelingen mener dette er et argument som kan gjøres gjeldende i mange saker og at derfor ikke kan tillegges særlig vekt.*

Konklusjon:

*Omsøkte tiltak vil etter miljøvernnavdelingens vurdering medføre klare ulemper i forhold til de hensyn byggeforbudet er ment å ivareta.*

*Ut fra de strenge nasjonale føringene med hensyn til forvaltning av strandsonen, samt*

*ovennevnte vurdering finner miljøvernavdelingen å måtte fraråde at det gis dispensasjon som omsøkt i denne saken. Kommunen må nøye vurdere om vilkårene for å dispensere er oppfylt i dette tilfellet. Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er kun adgang til å gi dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.*

Aust-Agder Fylkeskommune har gitt uttale mottatt her 26.5.2010:

*Planavdelingen hos fylkesrådmannen har vurdert det omsøkte tiltaket og ser ikke at omsøkte tiltak i vesentlig grad berører regionale interesser og en kommer derfor ikke til å gi noen ytterligere uttale.*

Havnefogden har på vegne av Havnestyret foretatt behandling etter havne- og farevannsloven. Kopi av behandlingen er mottatt 1.7.2010.

Arealplanstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Helle som parkering, opplagsplass. Reguleringsplan har vært i kraft siden 15.7.1982.

Arealet der flytebryggen skal legges ut er vist til NFFF formål i kommuneplanen. Gjeldende kommuneplan er vedtatt 21.6.2007. Jfr pbl § 1-5 gjelder ny plan foran gammel dersom det er motstrid i disse planene. I NFFF-områder er det ikke tillatt å oppføre flytebrygger og tiltaket krever dispensasjon fra dette formålet.

Kommunen legger til grunn at tiltaket ikke krever dispensasjon fra forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. pbl § 1-8. Bestemmelsen vil jfr. overgangsbestemmelsene ikke være gyldig for byggeområder før ny kommuneplan trer i kraft.

Eiendommen er omtalt i kommunedelplan for småbåthavner:

Vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

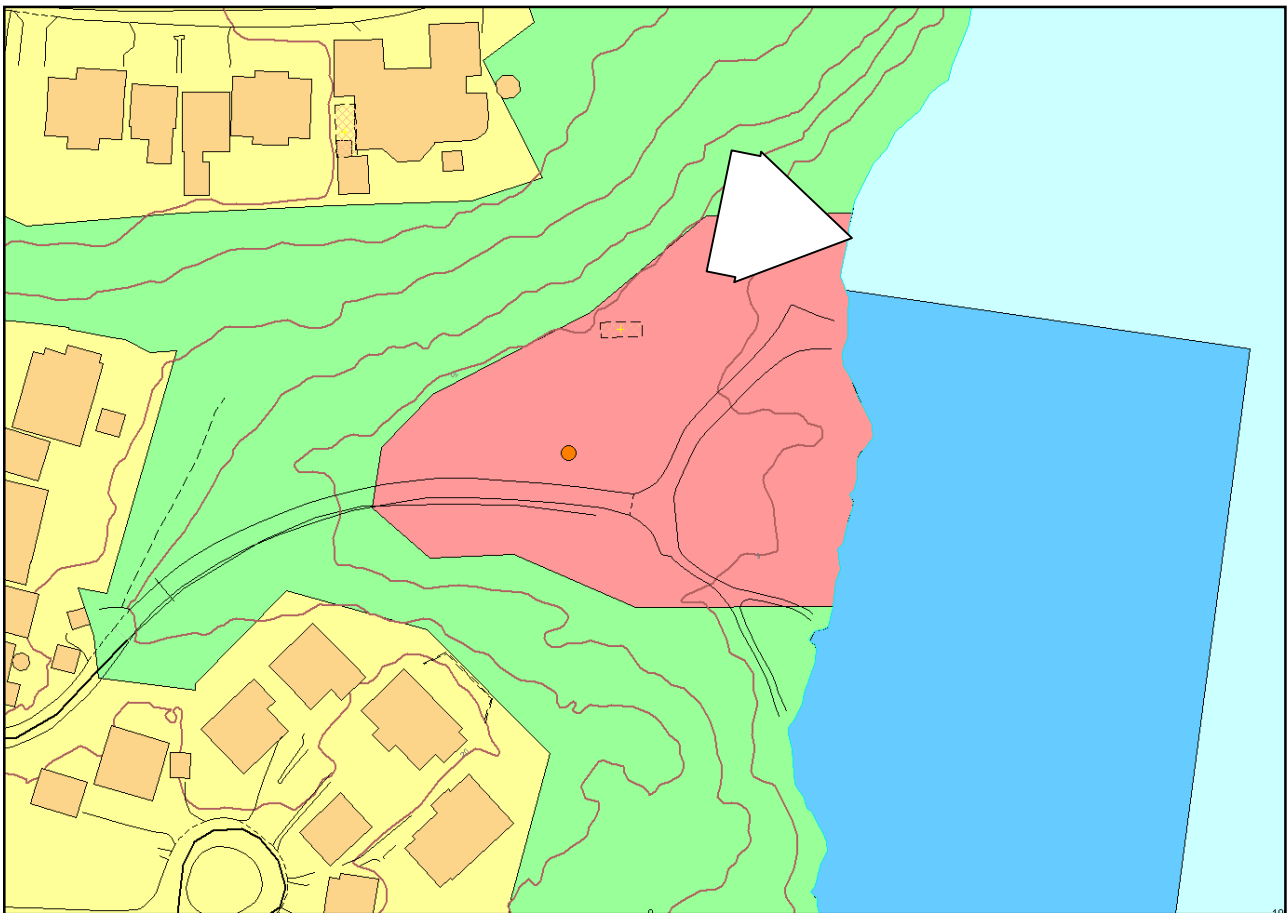
I dette tilfellet har bystyret vedtatt i kommunedel plan for småbåthavner vedtatt at anlegget skal videreføres med eksisterende kapasitet dvs. at anlegget ikke skal utvides ytterligere. Det er da et klart signal om at det ikke skal godkjennes ytterligere utvidelse.

I tillegg bør forhold til trafikk til havnen og forhold til badeplassen på stedet vurderes nærmere i en ny reguleringsplan for området.

Fylkesmannen har uttalt seg negativt til at det gis dispensasjon. Dette er også et forhold som medvirker til at dispensasjon ikke bør gis.

**(sitat slutt)**

Kommuneplanen er uendret for arealet der bryggen nå er omsøkt, det er fortsatt NFFF område;



Skråfoto:



**Vurderinger:**

En kan ikke se at klagen bringer frem nye opplysninger som ikke var kjent ved administrasjonens behandling.

Arealplaner er styrende for all byggevirkksomhet, og i dette tilfellet er ny kommuneplan identisk som tidligere for det der bryggen omsøkes.

Saksfremlegget er godkjent av kommunalsjef Geir Skjæveland 4. August 2011.