



RISØR KOMMUNE

# BEFARINGSRAPPORT FOR STRANDSONEN PÅ KASTELLET OG TANGEN

HØSTEN 2018



**Vi skal vokse**

*- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet*



## INNHold

<b>1) Bakgrunn.....</b>	<b>3</b>
<b>2) Befarte eiendommer Kastellet-Flisvika .....</b>	<b>4</b>
2.1 Kastellveien 2: .....	4
2.2 Kastellveien 4 og 6: .....	5
2.3 Kastellveien 6, 8, 10 og 12: .....	6
2.4 Kastellveien 8: .....	6
2.5 Kastellveien 10, 12, 14 og 16: .....	7
2.6 Kastellveien 12: .....	8
2.7 Kastellveien 14: .....	8
2.8 Kastellveien 10: .....	11
2.9 Kastellveien 16 og 18: .....	11
2.10 Kastellveien 16: .....	12
2.11 Kastellveien 18: .....	12
2.12 Kastellveien 18 og 20: .....	13
2.13 Kastellveien 20: .....	14
2.14 Kastellveien 28: .....	15
2.15 Kastellveien 30 og 32: .....	16
2.16 Kastellveien 30: .....	17
2.17 Kastellveien 32 og 34 .....	17
2.18 Kastellveien 32: .....	18
2.19 Kastellveien 34: .....	19
2.20 Kastellveien 36 og Tangengata 40:.....	20
2.21 Kastellveien 36: .....	20
2.22 Tangengata 40:.....	21
2.23 Tangengata 42:.....	21
2.24 Gustavs pønt- kommunal grunn: .....	22
<b>3) Befarte eiendommer Kastellet-Nygata .....</b>	<b>23</b>
3.1 Kastellveien 3 («Sjømannshjemmet»):.....	24
3.2 Kastellveien 1: .....	25
3.3 Tangengata 26A og B: .....	26
3.4 Tangengata 26 A og 24:.....	26
3.5 Tangengata 24:.....	27
3.6 Nygata 2:.....	28
3.7 Tangengata 23:.....	29
3.8 Båtplasser:.....	29

# 1) Bakgrunn

I møte for Miljø- og teknisk komite den 22.08.2018 ble det fremmet følgende forslag til Rådmannen:

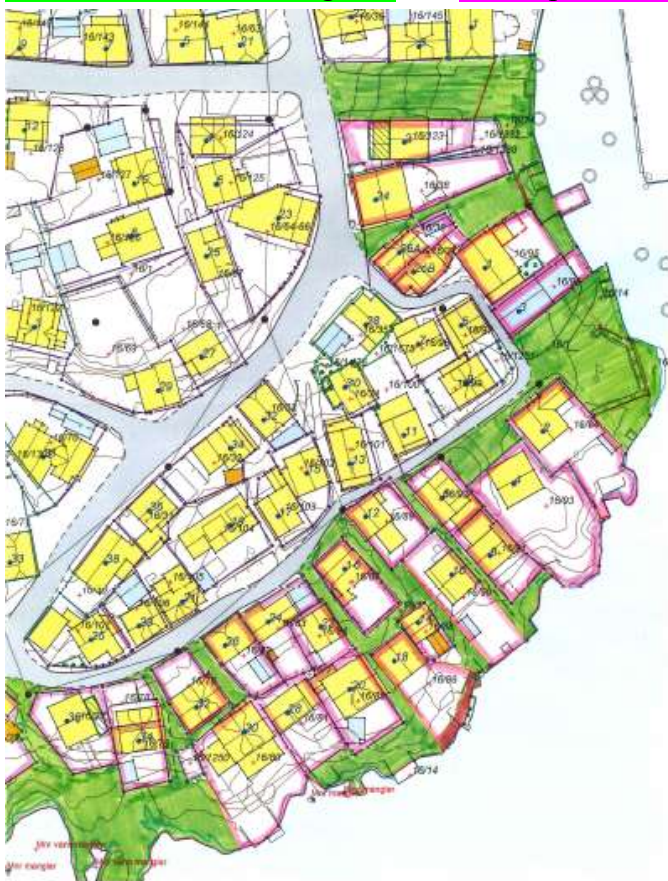
*Rådmannen legger fram en sak for Miljø- og teknisk komite, Formannskapet og Bystyret der det avklares bruk av og rettigheter til kommunal grunn i strandsonen på Tangen og Kastellet. Det avklares også hvordan allemannsretten gjelder i dette området. Dette vil gi grunnlag for å se om og eventuelt hvor private grunneiere har tatt seg til rette og om og eventuelt hvor allmennheten hindres og allemannsretten ikke er ivaretatt.*

*Saken bør konkretisere Miljødirektoratets retningslinjer om allemannsretten: «Allemannsretten er et gratis fellesgode. Retten er tuftet på hensynsfull oppreden i forhold til grunneiere, andre brukere og respekt for naturmiljøet.»*

Administrasjonen har foretatt en befaring av forholdene i strandsonen og sett dette i sammenheng med offentlig registrerte opplysninger for de berørte eiendommene. Dette er sammenfattet til en foreløpig rapport.

Grønt areal= kommunal grunn

Rosa= private eiendomsgrenser



Befaringene og rapport er utført av:

Enhet for plan- og byggesak v/Thorvald A. Garthe og Marita H. Halvorsen

Befaringsdato: 24.08.2018 og 09.10.2018

Rapportdato: 08.11.2018

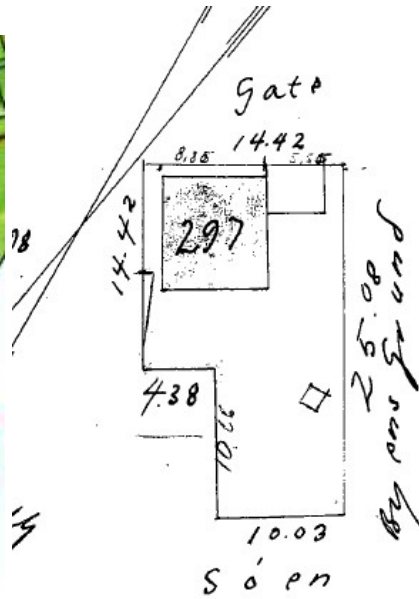
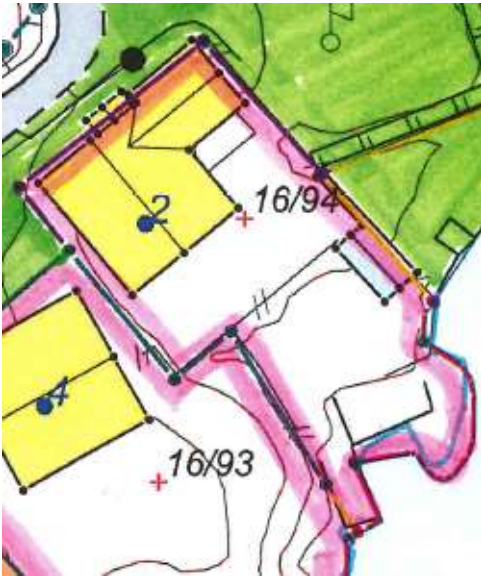
## 2) Befarte eiendommer Kastellet-Flisvika

På Kastellet er det et stort, kommunalt areal til allmenn benyttelse.  
Her er en pent opparbeidet badeplass som er mye benyttet.



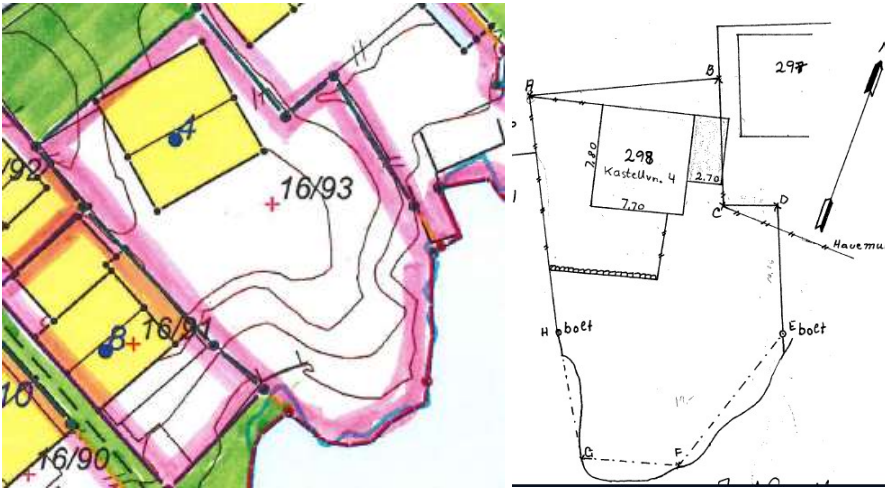
### 2.1 KASTELLVEIEN 2:

Denne eiendommen ble målt opp i 1919, og har eiendomsgrense til sjø.



## 2.2 KASTELLVEIEN 4 OG 6:

Kastellveien 4 ble sist målt opp i 1949, og har også eiendomsgrense til sjø.

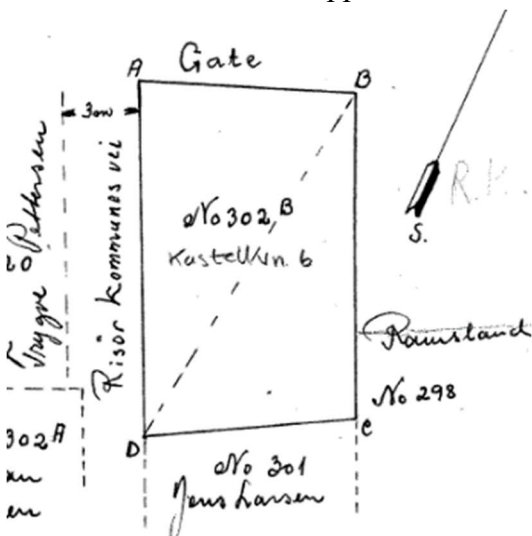


Arealet foran Kastellveien 4 og arealet mellom nr. 4 og 6 er kommunal grunn.

Kollen «Knollen» mellom nr. 4 og 6 er tidligere søkt om å få kjøpt, men søknaden ble avslått.



Kastellveien 6 ble målt opp i 1951.



### 2.3 KASTELLVEIEN 6, 8, 10 OG 12:

Det er en kommunal grunn/ gangvei til sjøen mellom nr. 6, 8, 10 og 12 (se pilmarkering i kart).



### 2.4 KASTELLVEIEN 8:

Eiendomsgrensene til denne eiendommen ble målt opp i 1864.

På utsiden av nr. 8 står det en bod plassert på kommunal grunn.



På kommunal grunn mellom nr. 8 og 10 står det plassert diverse kasser og beholdere. Gangveien og området her er ellers lett tilgjengelig og anvendelig for allmenheten.



## 2.5 KASTELLVEIEN 10, 12, 14 OG 16:

Området rundt/ langs disse eiendommene er også kommunal grunn.

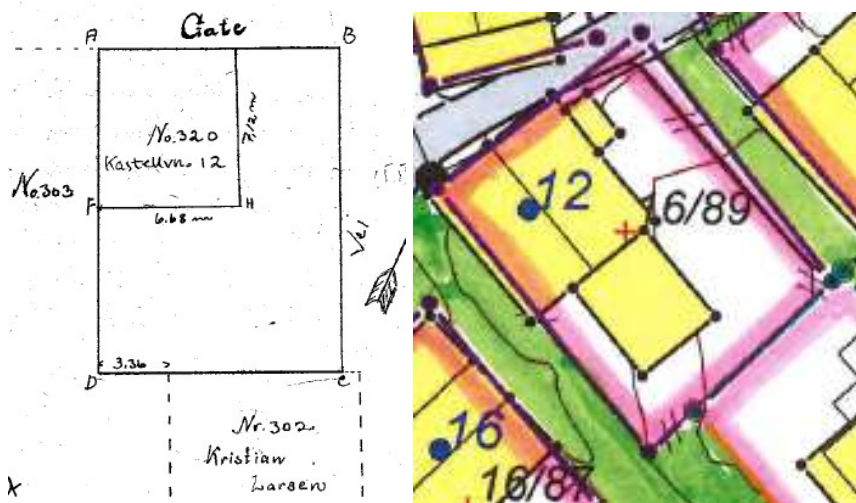
Det går en gangvei på kommunal grunn mellom nr. 12 og 16 og videre ned mellom nr. 10 og 14 og ned til sjøen (se pilmarkering i kart).



## 2.6 KASTELLVEIEN 12:

Denne eiendommen ble sist målt opp i 1949.

Det pågår gravearbeid ved nr. 12 som synes å være et dreneringsarbeid.



## 2.7 KASTELLVEIEN 14:

Gangveien på kommunal grunn mellom nr. 12 og 16 går videre ned mellom nr. 14 og 10. Denne passasjen er sperret med diverse steinmasse, prydbusker og planker, og det synes å pågå oppussingsarbeid på eiendommen.



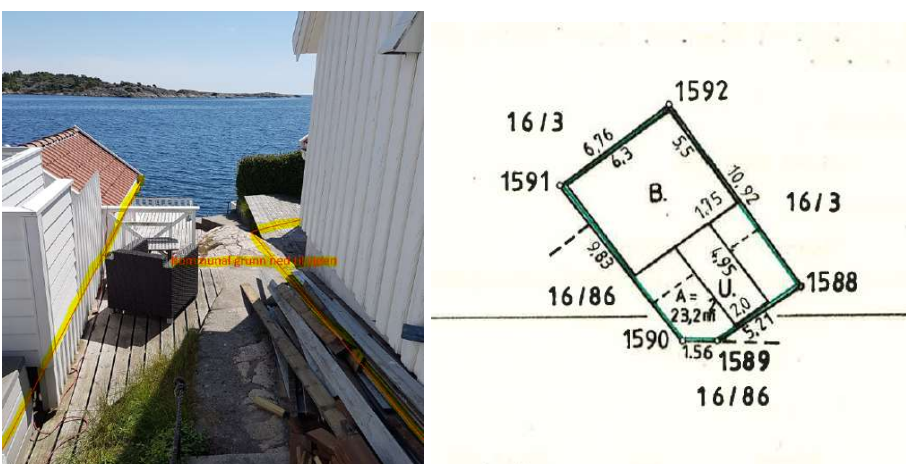




Nr. 14 har nylig fått tillatelse av formannskapet (Sak 28/18) til å kjøpe og grensejustere et areal på ca. 4m<sup>2</sup> av den kommunale gangveien (markert med blått i kartet). Arealet ligger nord for boligen, og bakgrunnen for kjøp av dette arealet er at eier skal bygge ut boligen sin. Det ble satt et vilkår i vedtaket om at gangstien måtte utvides/ opparbeides med tilsvarende bredde som det som kjøpes og tillegges nr.14.



Nr. 14 har tidligere anlagt en hellelagt uteplass og gjerde på kommunal grunn. Dette er anlagt i passasjen ned til sjøen. Videre nedover ser vi det er anlagt plattning og gjerde på deler av kommunal grunn. Eiendommens grenser ble sist målt opp i 1983.



► Befaringsrapport for strandsonen på Kastellet og Tangen Høsten 2018 side 10

Formannskapet gav også nr. 14 tillatelse til å kjøpe kommunal grunn ved sjøen hvor nr. 14 tidligere har anlagt plattform (markert med blått på kartet). Fradeling av areal innenfor 100- meters beltet krever dispensasjon, og det må innhentes en uttalelse fra Fylkesmannen på dispensasjonsvurderingen. Saken er oversendt Fylkesmannen, og dispensasjon er under behandling.



Ved sjøen mellom nr. 14 og 10 er det kommunal grunn og badeplass med badestige og murt trappeadkomst. Ifølge beboere her benyttes dette området lite av allmennheten.



## 2.8 KASTELLVEIEN 10:

Nr. 10 har eiendomsgrense ned til sjøen, og fikk målt opp sine eiendomsgrenser siste gang i 1987. Deler av støpt brygge m/ treplattning er på kommunal grunn. Vi kan ikke se at det foreligger godkjenning på denne delen av brygga.



Grensene mot kommunal grunn er markert med rød strek på bildet.



## 2.9 KASTELLVEIEN 16 OG 18:

Det er i tillegg en annen adkomst på kommunal grunn ned til sjøarealet mellom nr. 14 og 10. Denne går først mellom nr. 16 og 22, og inn mellom nr. 16 og 18 (se pilmarkering i kart).

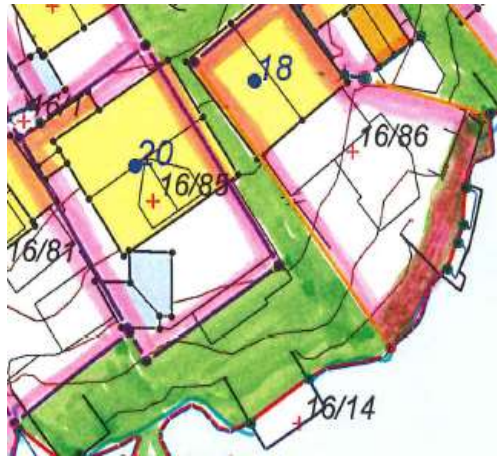
Ved nr. 18 er det anlagt skiferplattning på kommunal grunn foran inngangspartiet til nr. 18. I tillegg er det murte bed enkelte steder langs veien på venstre side som også er kommunal grunn.





## 2.12 KASTELLVEIEN 18 OG 20:

Det er adkomstvei på kommunal grunn ned til sjøen mellom Kastellveien 20 og 18. Det overbygde inngangspartiet til kjellerinngangen til nr. 20 står på kommunal grunn. Dette er byggesøkt og godkjent i 2005.

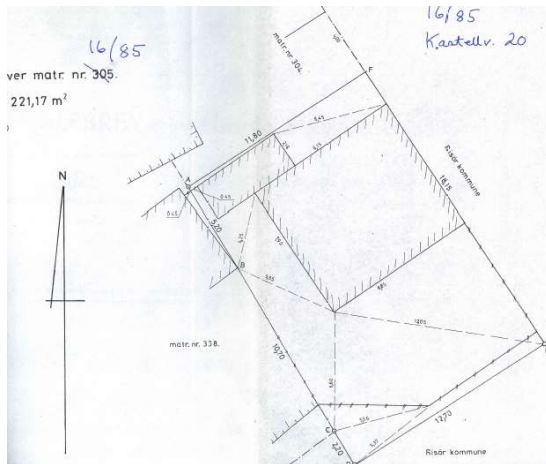


Her er det bl.a. plassert hagestol, putekasse, båter/ kano og et anker på kommunal grunn i / langs gangveien.



### 2.13 KASTELLVEIEN 20:

Denne eiendommen ble sist målt opp i 1972.



Samme år ble det inngått en avtale mellom tidligere eier og Risør havnevesen;

*«Thomas Salvesen har fått tillatelse og bygge brygge og ellers disponere og holde plassen foran huset ryddig og i orden. Denne strandtomt eies av havnevesenet men har ikke noen planer om å utnytte denne så inntil sådanne planer foreligger kan Thomas Salvesen fortsatt disponere over plassen.»*



Det er anlagt plattform mellom brygge og terrasse som er av nyere dato, og som ikke byggesøkt. Denne er anlagt på kommunal grunn, og stenger for tilgang til kommunalt areal /friareal ved sjøen bortenfor. Adkomst for å kunne benytte kommunal grunn/ friareal ved sjø går nå over plattformen. Dette er eneste tilgang til dette arealet. Ifølge beboere benyttes det kommunale arealet her i liten grad av allmennheten.



## 2.15 KASTELLVEIEN 30 OG 32:

Mellom Kastellveien 26, 30 og 32 er det gangvei på kommunal grunn (se pil i kart).

Her er det ved befaring parkert en bil.

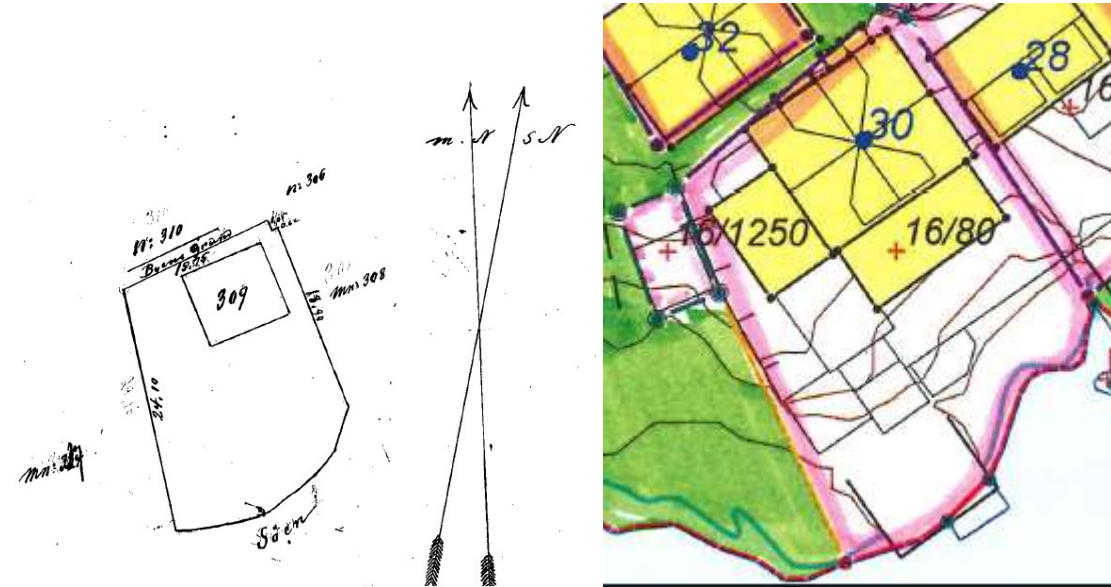
Denne gangveien går gjennom et smug mellom nr. 30 og 32 og ned til Gustavs pønt. Ved inngang til dette smuget er det satt opp en levegg som delvis hindrer gjennomgang. Leveggen er på kommunal grunn, og er knyttet til inngangspartiet til nr. 30. Denne er ikke byggesøkt.





## 2.16 KASTELLVEIEN 30:

Eiendommen har grenser til sjøen, og ble sist målt opp i 1892.



## 2.17 KASTELLVEIEN 32 OG 34

Det går offentlig grunn og gangvei mellom disse to eiendommene som fører ned til Gustavs pønt (se pilmarkering i kart).

Starten av gangveien er asfaltert, og videre er det anlagte trapper hvor deler er trapper som fører inn til Kastellveien 34 og deler er trapper som fører ned mot Gustavs pønt.



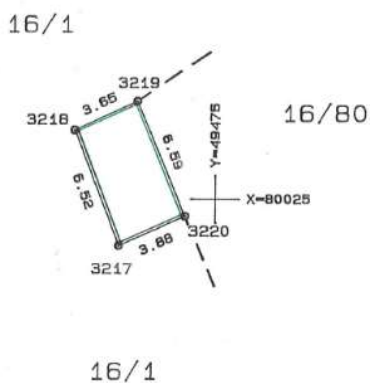
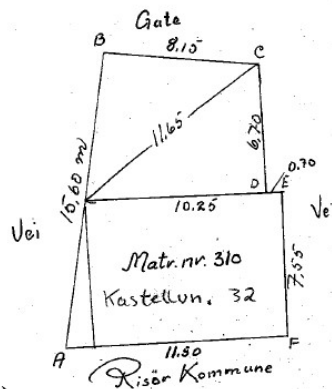
## 2.18 KASTELLVEIEN 32:

Eiendommen ble sist målt opp i 1951.

I 1988 ble det målt opp et tilleggsareal på 24m<sup>2</sup>. Det ble samtidig inngått en festeavtale (leieavtale) mellom kommunen og denne eiendommen på dette tilleggsarealet.

Festeavtalen er inngått på deklarasjonsvilkår hvor kommunen evt. kan ta arealet tilbake; «Risør kommune kan med 3 måneders varsel annullere leieforholdet og forlange parsellen ryddiggjort...».

På tilleggsarealet er det anlagt terrasseplattning (gnr. 16 bnr. 1250).





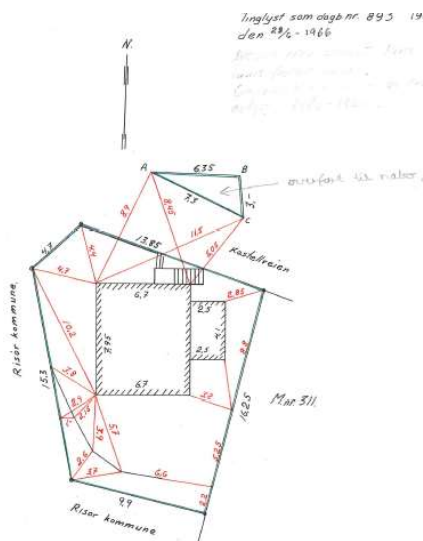
## 2.20 KASTELLVEIEN 36 OG TANGENGATA 40:

Det er også kommunal grunn og gangvei mellom nr. 36 og 40 som fører ned til Gustavs pønt (se pilmarkering i kart). Her er skiltet med «Friområde», men skiltet er lite synlig. Fri adkomst ned på svaberget.



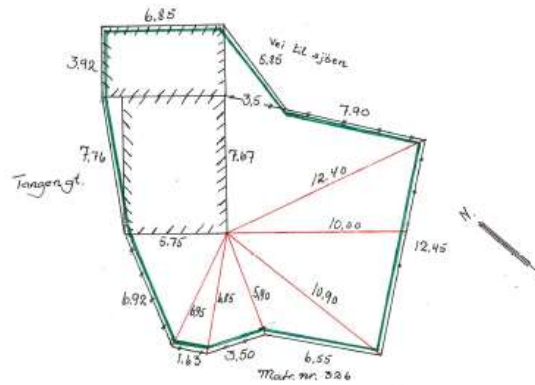
## 2.21 KASTELLVEIEN 36:

Eiendommen ble sist målt opp i 1966, og det ble grensejustert bort et areal i 2012. Eiendommen har ikke grenser mot sjø.



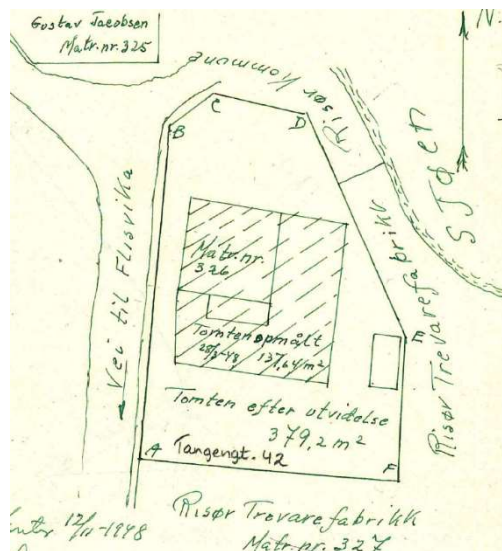
## 2.22 TANGENGATA 40:

Denne eiendommen ble sist målt opp i 1965, det ble senere foretatt en mindre grensejustering i 2015. Eiendommen grenser ikke til sjø.



## 2.23 TANGENGATA 42:

Eiendommen har ikke grenser mot sjø, og ble sist målt opp i 1948.



## 2.24 GUSTAVS PØNT- KOMMUNAL GRUNN:

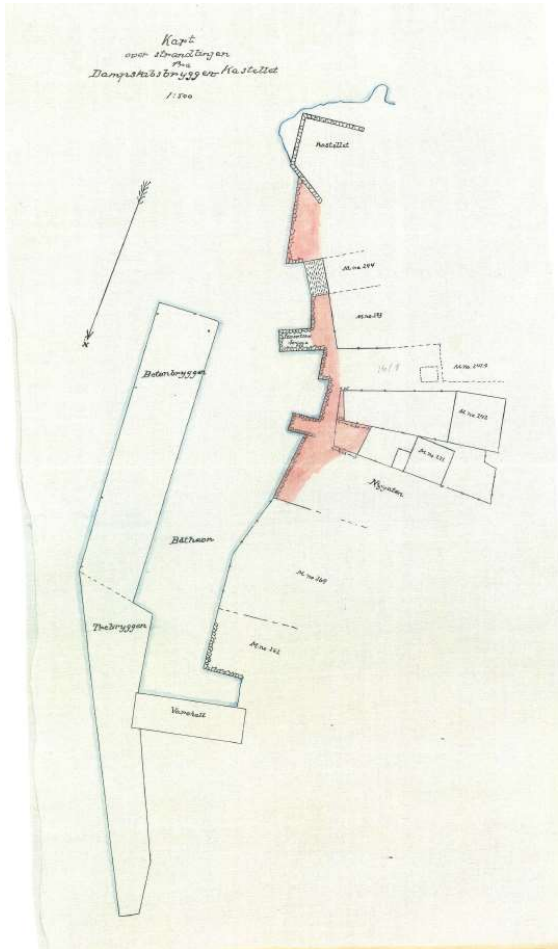
Her ligger flere båter lagret på kommunal grunn. Mange av disse er stablet på et stativ som er festet til grunnen med bolter. Fra eiendommen i Kastellveien 34 går det et innstøpt rør som munner ut i sjøkanten. Dette er en avløpsledning, og det er gitt utslippstillatelse til denne i 1984.



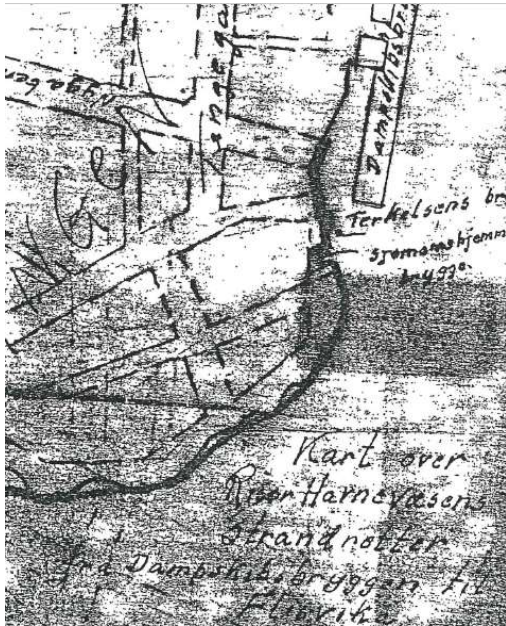
### 3) Befarte eiendommer Kastellet-Nygata



Risør kommune foretok en oppmåling av «byens grunn» (offentlig grunn) fra Kastellet til og med Dampskipsbrygga i 1926. På målebrevet ble byens grunn markert inn med rødt.



Det ble også foretatt en oppmålingsforretning i 1948 over Risør havnevesens (nå Risør kommune) «brygger og strandretter» fra Dampskipsbrygga til Flisvika.

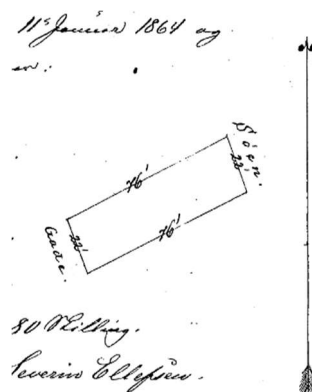


### 3.1 KASTELLVEIEN 3 («SJØMANNSHJEMMET»):

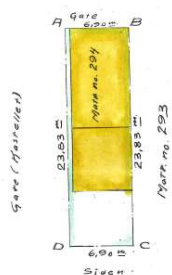
Eiendommen har eiendomsgrense til sjø, og ble sist målt opp i 1923.



Kastellv. 3



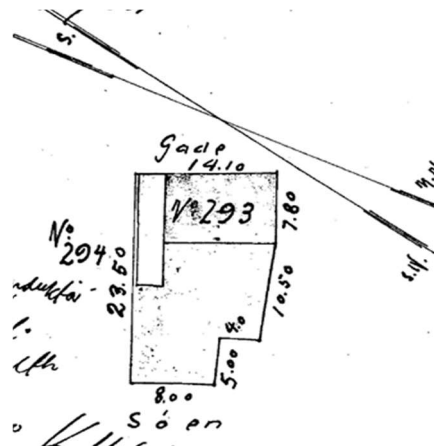
KART  
over  
Matr. no. 294, Tangen.  
SKALA 1:250



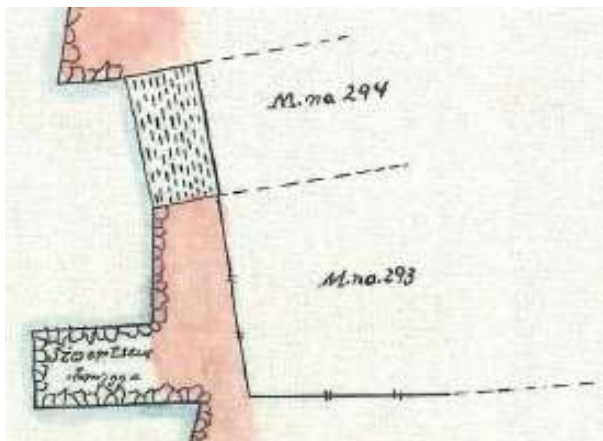


### 3.2 KASTELLVEIEN 1:

Denne eiendommen ble målt opp i 1915. Eiendommen grenset da mot sjøen.



Oppmålingen av byens grunn i 1926 og en senere oppmåling av strandrettighetene til Risør havnevesen i 1948 viser en annen eiendomsgrense for denne eiendommen mot sjøen (vist som matrikkel nr. 293 i kart. Rødt areal= offentlig grunn/ sort strek= Risør havnevesens strandrett).



Eiendommen har stakittgjerde mot kommunal gangvei langs sjøen. Den kommunale gangveien er her hellelagt.



### 3.3 TANGENGATA 26 A OG B:

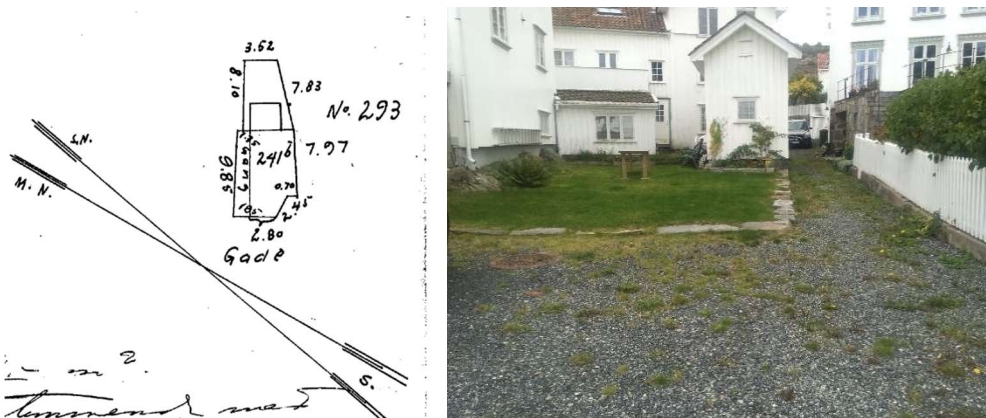
Disse eiendommene var opprinnelig en eiendom som ble målt opp i 1864.



Den ble så delt i 1915 og nr. 26B fikk da nytt målebrev.

Begge eiendommene grenser mot offentlig grunn.

Det er anlagt gressplen foran begge eiendommene, og store deler av denne er anlagt på offentlig grunn.



### 3.4 TANGENGATA 26 A OG 24:

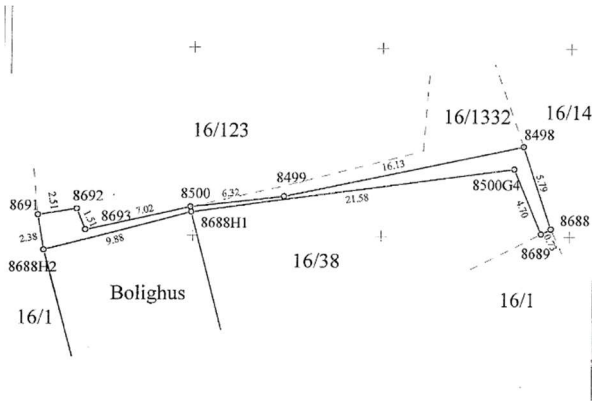
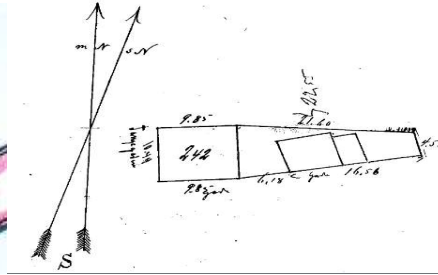
Mellom disse eiendommene er det gangvei på offentlig grunn som fører ned til offentlig grunn ved sjøen (se pilmarkering i kart)



### 3.5 TANGENGATA 24:

Eiendommen består av to matrikkelnummer: gnr. 16 bnr. 38 og gnr. 16 bnr. 1338. Ingen av disse har grenser mot sjø, men mot kommunal grunn/ gangvei langs sjøen.

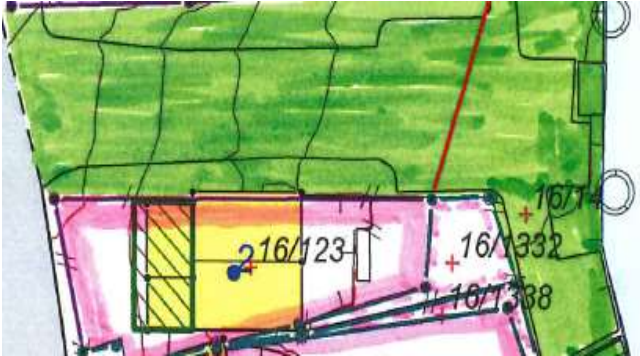
16/38 ble sist målt opp i 1896. Tilleggsarealet 16/1338 ble målt opp i 1999, og leies på deklarasjonsvilkår (spesielle vilkår).



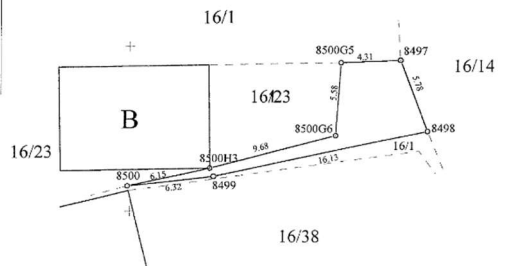
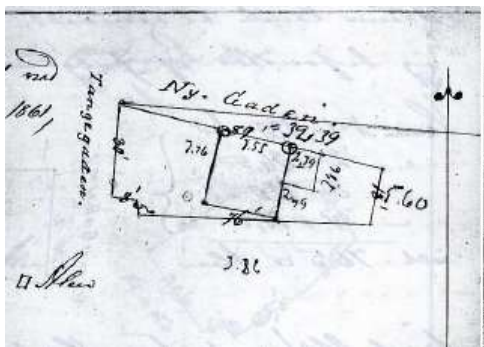
Det ble i 1996 inngått en avtale mellom eier av denne eiendommen og Risør kommune om rett til leie av båt plass nr. 14, 15 og 16 på kommunal grunn/ brygge nedenfor eiendommen.

### 3.6 NYGATA 2:

Eiendommen består av to matrikkelnummer: gnr. 16 bnr. 123 og gnr. 16 bnr. 1332. Ingen av disse grenser mot sjøen, men mot kommunal grunn/ gangvei langs sjøen og mot Nygata (branngate).



16/123 ble målt opp i 1861. Tilleggsarealet 16/1332 ble målt opp i 1998, og leies på deklarasjonsvilkår (spesielle vilkår).



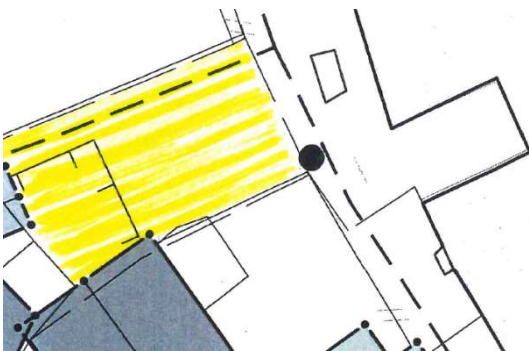
Denne eiendommen fikk i 2002 en midlertidig tillatelse til å etablere trapp på kommunal grunn og inn til boligens inngang.

### 3.7 TANGENGATA 23:

Denne eiendommen var opprinnelig et kornlager bestående av tomt til bygg/ bolig og tomt til brygge- «Kornbrygga». Målebrevet fra 1917 viser brygge og boligtomt. Ved tvangsauksjon i 1929 ble eiendommen overført til nåværende eiers familie. Det har i ettertid vært usikkerhet hvor eiendomsgrensen til kornbrygga slutter, og møter kommunal grunn.



Det ble i 2015 inngått avtale med eier av denne eiendommen og Risør kommune om tillatelse til båtopleg på offentlig grunn på anvist sted ovenfor brygga (anvist sted= område markert gult i kart nedenfor).



### 3.8 BÅTPLASSER:

På kommunens areal langs strandlinjen fra Nygata og frem til Kastellet, er det registrert totalt 24 båtplasser i kommunens register.

- 18 av disse båtplassene har ordinære leieavtaler med Risør kommune.
- 2 båtplasser tilhører Sjømannsforeningen
- 3 er det ukjente forhold rundt
- 1 båtplass er ledig