



Verneområdestyret for
Oksøy-Ryvingen og
Flekkefjord
landskapsvernområder

Møteinnkalling

Utvalg: Verneområdestyret ORF
Møtested: Geitodden, Flekkerøy (Kristiansand)
Dato: 19.09.2023
Tidspunkt: 14:00

Eventuelt forfall må meldes snarest til verneområdeforvalter.

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Lukket	Arkiv- saksnr
ST 21/23	Godkjenning av innkalling. Protokoll fra forrige møte er allerede godkjent.		
ST 22/23	Valg av ett medlem som skal underskrive protokollen sammen med styreleder		
ST 23/23	Oksøy - Ryvingen landskapsvernområde - Søknad om ettergodkjenning av sjøbod ved Skåleviga på Flekkerøy - Kristiansand kommune		2023/8419
ST 24/23	Orienteringssaker		
RS 8/23	Referat saker		
ST 25/23	Eventuelt		

**ST 21/23 Godkjenning av innkalling. Protokoll fra forrige møte er allerede godkjent.
ST 22/23 Valg av ett medlem som skal underskrive protokollen sammen med styreleder**



Arkivsaksnummer: 2023/8419-0

Saksbehandler: Ronny Skansen

Dato: 12.09.2023

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Verneområdestyret ORF	23/23	19.09.2023

Oksøy - Ryvingen landskapsvernområde - Søknad om ettergodkjenning av sjøbod ved Skåleviga på Flekkerøy - Kristiansand kommune

Innstilling fra forvalter

Verneområdestyret gir dispensasjon til utbedring og fornyelse av sjøbod på gnr/bnr. 2/55 ved Skåleviga på Flekkerøy i Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde. Dispensasjon gis med hjemmel i naturmangfoldlovens § 48, jfr. § 4 generelle dispensasjonsbestemmelser i verneforskriften for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde.

Verneområdestyret har bare vurdert søknaden etter verneforskriften. Vi forutsetter at det innhentes nødvendige tillatelser etter andre lovverk.

--- slutt på innstilling ---

Dokumenter i saken

Vedlegg:

- 1 Søknad - Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde - Kristiansand 2/55 - Skåleviga på Flekkerøy - reparasjon av sjøbod
- 2 Ber om redegjørelse for tiltak - Skålevik - 2/55 Kristiansand - Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde
- 3 Bilde sjøbod
- 4 Kristiansand - 2/55 - tilbakemelding vedrørende tiltak på Flekkerøy
- 5 Kristiansand - 2/55 - utfyllende informasjon - tiltak på Flekkerøy
- 6 reg plan alt I bjørn egerdahl.pdf
- 7 VS Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde Aspøya Grøheia - Oversendelse av søknader for ønskende tiltak innenfor verneområdet.msg
- 8 171019 Søknad, utvidelse av bod på 2-55
- 9 A1, oversiktskart over landskapsvernområdet Oksøy-Ryvingen
- 10 A2, oversiktskart del av Flekkerøy
- 11 A3, kart over området
- 12 B1, Foto illustrasjon, utvidet bod
- 13 B3, situasjonskart
- 14 C1, bilder fra 1960
- 15 C2, flyfoto 1979
- 16 C3, flyfoto 2014
- 17 C4, Aktuelle bilder
- 18 D1, Brev fra forsvaret datert 16.08.95
- 19 D2, Brev fra forsvaret datert 15.09.95
- 20 D3, tillatelse til oppsatte boder
- 21 D4, brev fra K-eiendom til kommunen, dokumentasjon på rettigheter
- 22 Oppfølging søknader til styret for verneområdet.msg
- 23 ~ 2022000151-19 Gråheia statlig sikra friluftslivsområde - svar på revidert søknad om makeskifte 2744038 1 1.PDF

Saksopplysninger

Ole Lunde søker om tillatelse til ettergodkjenning av en sjøbod ved Skåleviga, der mesteparten materialer er skiftet ut. Det er i tillegg ordnet på grunnmuren. Det har tidligere vært en diskusjon med kommunen om dette er å anse som vedlikehold. Det har blitt konkludert fra kommunen sin side at dette er ikke vedlikehold, men et søknadspiktig tiltak. Verneområdeforvalter har vært på befaring sammen med søker og støtter kommunens vurdering, med at dette ikke er å anse som vanlig vedlikehold. Størrelse på sjøbod er den samme, samme størrelse på vinduer og samme takvinkel som den tidligere sjøboden. Sjøboden er på ca 6 m² (BRA). Verneområdestyret behandlet en lignende sak på Krossholmen i 2020 i sak 31/20 den 14.12.20.

Hjemmelsgrunnlag

- Forskrift om Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, Kristiansand, Søgne og Mandal kommuner, Vest-Agder, fastsatt ved Kronprinsreg.res. 29. april 2005 (verneforskriften).
- Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.06.2009 (naturmangfoldloven/nml.).
- Forvaltningsplan for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, godkjent i oktober 2010 (forvaltningsplanen).

Verneforskriften

Formålet med vernet fremgår av verneforskriften § 2, som lyder:

«Formålet med Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde er å ta vare på et sammenhengende og egenartet skjærgårdslandskap lite preget av tekniske inngrep, og som er representativt for sørlandskysten. Dette skjærgårdslandskapet karakteriseres av en sjøoverflate som brytes opp av mange lave, avslepne øyer, holmer og skjær, med tilhørende naturtyper, flora, fauna, kulturminner og kulturlandskap, herunder kystlynghei og de karakteristiske uthavnene.

Allmennheten skal ha mulighet til naturopplevelser gjennom utøvelse av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging».

«Området er vernet mot inngrep som vesentlig kan endre eller virke inn på landskapets art eller karakter», og innenfor området er det, med unntak av tiltak nevnt i verneforskriften § 3 punkt 1.2, forbud mot inngrep som bl.a. «oppføring og ombygging av bygninger», jf. verneforskriften § 3 punkt 1.1.

Etter § 3 punkt 1.2 er bestemmelsene i pkt. 1.1 er ikke til hinder for blant annet vedlikehold av bygninger.

Forvaltningsmyndigheten kan etter verneforskriftens § 3 punkt 1.3 b gi tillatelse til ombygging og mindre tilbygg til eksisterende bygninger.

Det finnes ikke en spesifisert dispensasjonshjemmel for kunne tillate dispensasjon til å rive eksisterende sjøbu og sette opp ny tilsvarende eller lignende i verneforskriften. Søknaden må derfor vurderes etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen naturmangfoldloven (nml.) § 48. Nml. § 48 skal være en sikkerhetsventil for tiltak som ikke kunne forutses eller spesielle/særskilte tilfeller som ikke ble vurdert på vernetidspunktet. Bestemmelsen åpner for at det kan gis dispensasjon dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig. Verneforskriften må ikke uthules gjennom omfattende dispensasjonspraksis.

Vilkåret om at tiltaket ikke strider mot formålet med vernet, eller legger grunnlaget for en utvikling som på sikt kan skade verneinteressene, innebærer at det skal vurderes om tiltaket strider med de overordnede målsettinger for verneområdet eller mot verneformålet samlet sett. Tiltak som er i strid med verneverdiene vil med få unntak også være i strid med verneformålet. Det skal vektlegges at verneformålet ikke skal svekkes ved en bit- for-bit forvaltning, og at tiltak som i seg selv ikke har negativ verdi kan generere annen uheldig virksomhet.

Konsekvensene av en dispensasjon, for eksempel om andre kan tenkes å søke dispensasjon på samme grunnlag, skal vektlegges.

Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven § 7, skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen skal fremgå av beslutningen.

Forvaltningsplanen

I forvaltningsplanen kapittel 4.7.1, er det angitt retningslinjer for tiltak og drift knyttet til bygninger innenfor verneområdet.

Andre hensyn ved gjennomføring av tiltak Det er ønskelig at eksisterende bygg og nye bygg tilpasses omgivelsene slik at de blir minst mulig dominerende innenfor landskapsvernområdet. Det bør brukes mørke naturtilpassede og ikke reflekterende farger og materialer. Materialer bør være av ikke-giftig kvalitet.

Vurdering

Det er uheldig at det er gjennomført tiltak i verneområdet uten at dette er avklart i forhold til verneforskriften for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde først. Tiltaket som det nå søkes om ettergodkjenning til, må behandles som at det ikke allerede har blitt gjennomført. Ved eventuelt avslag på søknad om ettergodkjenning av tiltak, vil verneområdestyret kunne pålegge retting etter naturmangfoldloven § 69, dersom det ulovlige forholdet ikke, av eget tiltak, blir rettet opp.

Offentlig beslutningstaking som berører naturmangfoldet skal bygge på et vitenskapelig kunnskapsgrunnlag så langt dette er rimelig, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foreligger ingen registrerte arter, naturtyper i umiddelbar nærhet til det planlagte tiltaket. Verneområdeforvalter mener at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig informasjon om tiltakets konsekvenser for naturmiljøet i Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde til at det kan fattes vedtak i saken. Det legges her vekt på opplysninger som kommer frem i Naturbase, forvaltningsplan, informasjon i forbindelse med forarbeidet til vernet, samt informasjon i forbindelse med utarbeidelse av ny forvaltningsplan og besøksstrategi. «Føre-var-prinsippet» etter nml. § 9 har liten relevans i saken.

Det søkes om ettergodkjenning av å fundamentere en grunnmur til sjøboden, skifting av tak, vinduer og vegger. Sjøboden er på samme sted og størrelse. Takvinkel er den samme. Bakgrunnen for søknad er fordi sjøboden har hatt omfattende behov for vedlikehold på det meste. Etter verneforskriften er det tillatt med vedlikehold av sjøbua uten søknad, men det kan ikke gis tillatelse til nybygg etter verneforskriften. Saken må derfor behandles etter § 48 i naturmangfoldloven, der tiltaket ikke må stride med verneformålet eller påvirke verneverdiene nevneverdig.

Verneområdeforvalter har forståelse for at behovet for reoperasjon og utbedringer på denne sjøboden, deriblant ny grunnmur. Tiltaket vurderes som at utbedring/fornyelse av denne sjøboden på samme sted og innenfor forvaltningsplanens retningslinjer ikke påvirker

verneverdier og verneformål i nevneverdig grad. Tiltaket vil ikke endre landskapets art eller karakter. Grunnlaget for å kunne gi dispensasjon er derfor tilstede.

I forhold til naturmangfoldlovens § 10, økosystemtilnærming og samlet belastning vil den omsøkte tiltaket ikke bidra til noe vesentlig belastning på naturen. Etter § 12 i naturmangfoldloven, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder blir den nye sjøbua tilsvarende nesten identisk utseende som den forrige.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene som er gjort i saken vil utbedring/fornyelse av denne sjøboden på samme sted og innenfor forvaltningsplanens retningslinjer ikke påvirke verneverdiene og verneformål i nevneverdig grad. Dispensasjon kan derfor gis med hjemmel i naturmangfoldlovens § 48.

Klagerett

Dette vedtaket kan påklages til Miljødirektoratet av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd, jf. § 2 tredje ledd. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, ev. fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd. En eventuell erklæring om klage skal fremsettes for verneområdestyret for Oksøy-Ryvingen og Flekkefjord landskapsvernområder, og være undertegnet samt nevne det vedtak det klages over og den endring som ønskes, jf. forvaltningsloven § 32. Klagen bør begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Fra: Ole Lunde[ole@mergel.no]
Sendt: 15.06.2023 11:25:15
Til: Skansen, Ronny[ronny.skansen@statsforvalteren.no]
Tittel: VS: Reparasjon av sjøbod på gbnr. 2/55 (tilhørende gbnr. 2/117)

Hei Ronny,

Viser til forespørsel om tidligere kommunikasjon med kommunen.

Saken er som sagt på telefon, at de lærde har vært uenige om tiltaket var søknadspliktig eller ikke.

Gudveig kom først til at tiltaket ikke var søknadspliktig, men etter intern gjennomgang kom de til at den likevel var det.

Mine konsulenter har vært uenig (ment at dette ikke trengte søknad. Bua ble aldri revet), og Gudveig er også enig i at dette er veldig ressurskrevende for en bitte liten sak, og man skyter spurv med kanoner, men kommunens oppfatning er altså at det formelt sett er søknadspliktig.

I mitt tilsvarende på henvendelsen fra Jorun i november 2022, gir jeg en ganske grundig beskrivelse av at vi har hatt en lang og konstruktiv dialog med både kommunen og områdeforvalter tidligere.

Vi har vært enige om ganske store endringer (ny brygge på 2/35, utvidelse av eksisterende brygge og ny stor sjøbu på 6 * gammel størrelse), og vi hadde formelt sett sendt inn tydelige formelle søknader på alt som skulle gjøres.

Det falt meg derfor aldri inn at vernestyret skulle kunne ha noe imot at jeg vedlikeholdt den lille sjøbua som allerede stod der.

Jeg er også veldig tydelig på at jeg har ment at det som er gjort har vært innenfor vedlikeholdsretten som jeg har etter verneforskriften (§3, 1.2)

Husk: vedlikeholdet ble utført ved at vi byttet ut vegg for vegg. Bua ble aldri revet for så å bygges opp igjen.

Slik jeg oppfatter det så trenger kommunen en bekreftelse fra Vernestyret på at tiltaket mitt er OK for dere, før de formelt kan behandle saken min videre etter plan og bygningsloven.

Når dere nå får kikket på saken, så håper jeg dere kommer til samme konklusjon som meg (innenfor vedlikeholdsretten) og gir meg et positivt svar på det. Alternativt at saken får et positivt vedtak etter pkt 1.3.b.

I min redegjørelse til Jorun, nov 2022, er det ganske godt forklart hvorfor noe måtte gjøres og hva som ble gjort. Mye av det samme er fremført i dialogen med kommunen.

I min mail til Gudveig, 31/5/2022, har jeg en lang liste med argumenter for en eventuell disp-søknad.

Det var meg selv som kontaktet kommunen 11. april 2022, se mail som er limt inn nederst i mailen her.

Du nevnte noe om en mulig befarings, og det er du selvsagt hjerteligvelkommen til. Bare ring meg, så skal jeg vise deg rundt.

Sett gjerne av 15 – 30 min ekstra, så skal jeg gi deg en rask innføring i hva alle vi grunneiere rundt Stegehei ønsker å bidra med, slik at kystlyngheia kan bli reetablert.

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde

Phone +47 91 386 486

Fra: Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>

Sendt: tirsdag 31. mai 2022 20:18

Til: Ole Lunde <ole@lhinvest.no>

Emne: SV: Reparasjon av sjøbod på gbnr. 2/55 (tilhørende gbnr. 2/117)

Hei.

Det er dispensasjonsforholdene til plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealformål som gjør at det kreves søknad i denne saken. Unntakene som du viser til er hjemlet i saksforskriften § 4-3. En klar forutsetning for at tiltak skal være unntatt søknadsplikt, er imidlertid at tiltakene er i tråd med gjeldende plangrunnlag, jamfør veileder til saksforskriften; «*Det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6."*»

I din sak er ikke tiltaket i tråd med gjeldende plan og plan- og bygningsloven § 1-8, og dermed er ikke tiltaket unntatt søknadsplikt.

Jeg kan være enig med deg i at dette fremstår som ressurskrevende, men regelverket er klart. Vi kan ikke unnta fra saksbehandlingsregler, og dermed kan vi ikke unnta fra dispensasjonsbehandling. Tiltaket er dermed avhengig av at det gis dispensasjon.

Når det gjelder arbeidene som er utført, som du omtaler som reparasjon, fremstår dette litt uklart. Så vidt jeg oppfatter så er hele boden nå ny, altså alt er byttet. Hvorvidt dette er skjedd vegg for vegg er av mindre betydning, men så er det heller ikke tiltaket eller dets størrelse som utløser søknadsplikten. Det er forholdet til plan- og bygningsloven § 1-8 og formål i kommuneplanen. Det gjøres også oppmerksom på at en flytting av vegg, under eksisterende takutstikk, vil gi en endring i bruksareal. Det må dermed legges ved tegninger der endringene fremgår klart.

Byggesaksavdelingen har gjort en ny vurdering slik du ba om. Vi mener fremdeles tiltaket er avhengig av to dispensasjoner. Dette må altså omsøkes. Du viser til at vi gjerne kan ha et møte og gå gjennom saken, men dette ser jeg ikke helt hensikten med. Tiltaket er avhengig av dispensasjon, og denne vil bli behandlet så fort den foreligger. Dessverre har vi store restanser, og det er vanskelig å prioritere tiden til å avholde et møte da loven og forskriften er klar på at for at et tiltak skal være unntatt søknadsplikt, så må dette være i henhold til gjeldende plan og lovens § 1-8.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker

Avdelingsleder byggesak

Plan og bygg

Telefon: (+47) 91 88 76 48 | Sentralbord: (+47) 38 07 50 00

E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kristiansand
kommune

Fra: Ole Lunde <ole@lhinvest.no>

Sendt: tirsdag 31. mai 2022 15:10

Til: Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>

Emne: SV: Reparasjon av sjøbod på gbnr. 2/55 (tilhørende gbnr. 2/117)

Hei Gudveig,

Vi kan gjerne ta en møte for å gå gjennom saken, for jeg ønsker å bestride konklusjonen jeg mottok i dag.

Sjøbua er i kommuneplan og på alle kommunale kart markert med 12 m2 bygningsmasse. Dette forholdet er ikke endret.

Takkonstruksjon (vinkel og størrelse) er det samme som tidligere, 12 m2.

Jeg er av den oppfatning at det å vedlikeholde og sikre bygningsmassen mot forfall er noe som jeg er i min fulle rett til å gjøre, selv om sjøbua står i ett uregulert LNF område.

Etter min oppfatning utløser det ikke søknadsplikt å skulle fikse på noe som allerede står der, selv om jeg måtte heve bygningsmassen noe og flytte den ene vegg innenfor samme takkonstruksjon. Dette ble gjort for å unngå at bunnstokken og kledningsbordene råtner igjen.

Presiserer igjen at bua aldri ble revet i sin helhet. Vegg for vegg ble det utført vedlikehold.

Jeg stiller som sagt gjerne opp i ett møte for å få dette avklart, da jeg anser det som sløsing av ressurser for alle involverte parter å skulle kjøre «full søknadspakke» på denne saken.

Realitetene endrer seg ikke om det blir kjørt full disp.søknad.

- Det er ingen realitetsforandringer eller ulemper for allmenheten.
- Området med bryggen er privat og sjøboden er lovlig oppført på bakgrunn av tinglyste rettigheter som er stadfestet av både kommunen og Miljødirektoratet. Derfor er bygningskroppen også markert gul i alle offentlige kart.

- Statsforvalteren vil ved en eventuell søknad se at den lille utvidelsen skjer bakover mot terreng, og innenfor samme takkonstruksjon. Helt i tråd med deres retningslinjer.
- Fordelene med å få fikset opp i noe som bokstavelig råtner på rot er åpenbare.
- Ei bedre dør sikrer verdiene våre mot tyveri og besøk i bua av fremmede.
- Teiner og utstyr som kommer inn og får stå tørt er åpenbart en fordel, fremfor at det står under takutstikket og midt i synet til folk som går forbi.
- Endringene er jo minimale, og ingen ville sannsynligvis reagert om ikke jeg selv hadde meldt fra.

Kontakt meg gjerne om vi skal ta ett møte eller noe trenger en avklaring.

Opprettholder mitt syn på at denne saken ikke er søknadspliktig, og ber kommunen ta en ny vurdering.

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Dir. Mob +47 91 386 486

Fra: Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>
Sendt: tirsdag 31. mai 2022 11:49
Til: Ole Lunde <ole@lhinvest.no>
Emne: Reparasjon av sjøbod på gbnr. 2/55 (tilhørende gbnr. 2/117)

Det vises til deres henvendelse datert 11.4.2022. angående søknadsplikt for reparasjon av sjøbod.

Sjøboden er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF – formål, innenfor 100m beltet og ligger i båndleggingssone for naturvern, friluftsområde og bevaring kulturmiljø. Dette medfører at det er krav til dispensasjon fra både plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens formål.

På bakgrunn av dette kan ikke en heving, samt utvidelse av boden unntas søknadsplikt. Det må derfor omsøkes som tiltak uten ansvarsrett med dispensasjoner.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/slik-soker-du/>

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak
Plan og bygg

Telefon: (+47) 91 88 76 48 | Sentralbord: (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kopiert inn fra mail sendt 6/5/2022

Hei Gudveig,

Viser til dialogen omkring denne.

Oppfattet at du fikk saksnr i forrige uke, og håpte du kunne få sendt meg bekreftelsen.

Skal du ha ferie lenge?

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Dir. Mob +47 91 386 486

Fra: Ole Lunde
Sendt: mandag 11. april 2022 16:17
Til: gudveig.tonnesol.dalaker@kristiansand.kommune.no
Emne: Reparasjon av sjøbu på 2/117 - unntak fra søknadsplikt

Hei Gudveig,

Jeg forsøkte å ringe deg, etter at jeg tidligere i dag, først hadde snakket med Bjørn Harald.

Jeg startet i fjor høst med å reparere ei lita sjøbu som hører til gnr/bnr 2/117 på Flekkerøy. 2/117 har vært i familiens eie siden 80-tallet, men ble i fjor overtatt av meg og mine barn.

Sjøbua har stått siden tidlig 90-tall (godkjent i egen byggesak – løsrevet fra hyttene), og det var påtrengende med reparasjoner.



Trodde i utgangspunktet at vi bare skulle reparere litt. Dvs bytte kledning og bytte ut noen dårlige stolper i reisverk, (gjorde det på den andre bua vi reparerte på eiendommen i fjor), men her var skadene mer omfattende og mye mer måtte byttes ut. Det var først da vi fjernet gammel innredning og fikk se alle veggene og hele det gamle tregulvet, at vi så at skadene var mer omfattende enn forutsett.

Bestemte oss der og da for at bunnstokken måtte heves opp fra terreng. (Bunnbjelken og tidligere innvendig tregulv, lå tidligere rett på terreng.)

Mange år med vanntilsig fra terreng og jordmasser som hadde lagt seg oppetter kledningen på utsiden, hadde medført større skader enn forutsatt. Da vi skulle reparere måtte vi velge en bedre og mer langsiktig løsning.

Bua ble aldri revet i sin helhet. Vi reparerte bit for bit.

Taket og takvinkelen er det samme gamle, og bredden på bua er den samme som tidligere.

Vinduene og dør er plassert nøyaktig der hvor de alltid har stått på de ulike veggene. Ikke noe av dette er flyttet.

Høyden er imidlertid hevet noen decimeter, da vi bygde ny og bedre grunnmur, og sørget for at vi kunne ha ei standard dør på 2,1 m uten at døra tok imot takutstikket på fremsiden, når den ble åpnet.

Jeg har ikke nøyaktige mål, men antar det er snakk om 20 – 40 cm høyere møne.

På baksiden av bua var det tidligere en lagringsplass under takutstikket. Her var det størst problemer med vanntilsig og råte, og ett veldig skrått terreng med mye løsmasser og stein i bakkant.

Treteinene råtnet selv om de stod under tak.

Det mest fornuftig ble derfor å flytte grunnmuren lengre bak, men fortsatt under det samme taket.

Realiteten ble at utvendig lagerplass under utvendig tak, havnet på innsiden. Forsatt samme størrelse på bua når du ser den ovenfra.

Halve bakveggen ble derfor støpt og den andre halvdel er fortsatt treverk. Forsatt skråterreng på baksiden. Fordi vegg er flyttet lengre bak, ender nå terreng midt på vegg.

Sti ned til sjøbua er helt uforandret.

Bak bua og på sidene, er det nå lagt ned dreneringsrør og grunnmurspapp. Problemene med at treverket råtner på grunn av tilsig og jordmasser som blir liggende oppetter kledning, forutsettes nå å være løst.

Innvendig gjenstår det å legge nytt gulv. Og det håpte jeg å få gjort før ferien.

Straks sjøbua blir malt, vil den for forbipasserende fremstå som uforandret. Verken i fra sjø eller land, vil forbipasserende tenke at sjøbua er forandret. Endringene er minimale.

Som nye eiere har vi bare ønsket å sette ting i stand, og å stanse forfallet.

I utgangspunktet slo det meg ikke at denne reparasjonen var søknadspliktig eller meldepliktig til kommunen, men i ettertid er jeg gjort oppmerksom på at forholdet bør avklares med kommunen og eventuelt behandles som en §20-5 g sak.

Så derfor sender jeg denne henvendelsen.

Legger ved noen flere bilder. Se vedlegg.

Sjøboden er lovlig oppført, har stått der i mer enn 30 år, er godt under 15 m2, og ingens interesser er skadelidene av de små endringene.

Det positive er at forfallet er stanset, sjøbua er blitt reparert, bruksopplevelsen blir mye bedre, vanninntrengning stanses, de nye teinene får plass inne og hindrer tyveri, og alt annet som oppbevares i sjøbua blir bedre tatt vare på i ett mindre fuktig klima.

Ber konkret om bekreftelse på at det som er gjort ikke er søknadspliktig, alternativt at det kan behandles som en §20-5.g sak, og unntas søknadsplikt.

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Dir. Mob +47 91 386 486



Verneområdestyret for
Oksøy-Ryvingen og
Flekkefjord
landskapsvernområder

Postadresse
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Besøksadresse
Fløyveien 14
Arendal

Kontakt
Sentralbord: +47 37 01 75 00
Direkte: +47 +47 37 01 75 96
fmavpost@statsforvalteren.no
<https://www.nasjonalparkstyre.no/oksoy-ryvingen>

Ole Lunde

Saksbehandler Jorunn Haugen

Vår ref. 2022/7698-0

Deres ref.

Dato 25.10.2022

Ber om redegjørelse for tiltak - Skålevik - Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde

I forbindelse med at Statens naturoppsyn har gjennomført befaringer i Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, har vi blitt oppmerksomme på at det er utført tiltak i verneområdet som vi ikke kan se er omsøkt til verneområdestyret for Oksøy-Ryvingen og Flekkefjord landskapsvernområde.

Så langt vi kan se er følgende tiltak innenfor Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde gjennomført uten søknad på eiendommen gnr/bnr. 2/55 i Kristiansand kommune:

- Riving og nybygg av sjøbod med støpt mur ved brygge på nordsiden i Skålevik.

Etter vår forståelse ligger det en bruksrett for omtalt brygge og sjøbod på gnr/bnr. 2/55 for grunneiere av gnr/bnr. 2/117.

Vi ber i denne omgang om en redegjørelse for om tiltakshaver tidligere har vært i kontakt med verneområdestyret i forbindelse med de tiltakene som er nevnt gjennomført på gnr/bnr. 2/55.

Vi benytter anledningen til å minne om at deler av Flekkerøya ligger i Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og at planlagte tiltak innenfor verneområdet må avklares og eventuelt behandles etter verneforskriften.

Frist for tilbakemelding med en redegjørelse for ovennevnte tiltak settes til 15. november 2022.

Med hilsen

Jorunn Haugen
verneområdeforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
KRISTIANSAND KOMMUNE

Postboks 4 4685 NODELAND



From: Ole Lunde[ole@lhinvest.no]
Sent: 14.11.2022 12:29:00
To: Postmottak SFAG[sfagpost@statsforvalteren.no]
Subject: Melding fra Statsforvalteren
Hei Jorunn,

Jeg har forsøkt å ringe deg ved ett par anledninger (senest i dag) for å utveksle noen ord før jeg besvarer henvendelsen din.

Det hadde vært nyttig å vite hvor mye av historikken du kan, for å besvare så presist som mulig.

Det har aldri vært min intensjon å gjøre noe jeg ikke hadde lov til, og den dagen det ble reist tvil om tiltaket var søknadspliktig eller ikke, så tok jeg egenhendig tak i saken, og kontaktet Kristiansand Kommune.

Uten å gå i detalj i denne mailen, men la meg understreke at :

- Sjøbua har akkurat de samme takplatene som tidligere (taket er ikke blitt utvidet).
- Takvinkel er den samme
- Vinduene har akkurat samme plassering og strørrelse som tidligere (det ene vinduet ville jeg helst tatt bort, men gjorde det ikke fordi jeg ikke skulle endre noe)

Vennligst ring meg for en prat, slik at jeg besvarer henvendelsen i tråd med behovet

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Dir. Mob +47 91 386 486

Fra: sfagpost@statsforvalteren.no <sfagpost@statsforvalteren.no>
Sendt: tirsdag 25. oktober 2022 13:50
Til: Ole Lunde <ole@lhinvest.no>
Emne: Melding fra Statsforvalteren

Vår ref 2022/7698

Vennlig hilsen
Jorunn Haugen | verneområdeforvalter
e-post: johau@statsforvalteren.no

Fra: Ole Lunde[ole@lhinvest.no]
Sendt: 18.11.2022 01:13:00
Til: Postmottak SFAG[sfagpost@statsforvalteren.no]
Tittel: Svar på: Melding fra Statsforvalteren, 2022/7698

Hei,

Viser til telefonsamtale hvor jeg ble bedt om å komme med mer utfyllende informasjon i løpet av uken og hvor jeg fikk forståelse av at du ikke var kjent med tidligere prosess rundt en rekke forhold, så jeg skal forsøke å fatte meg i korthet om også dette i denne besvarelsen.

Innledningsvis vil jeg imidlertid påpeke at jeg i den konkrete saken kun har reparert og vedlikeholdt den gamle sjøbua som ble satt opp av forrige eiere (samme slekt) tidlig på 90-tallet.

For omtrent 20 år siden startet en dialog mellom forrige eier (mine foreldre og min onkels familie) og Kristiansand kommune. Bakgrunnen var at kommunen hadde noen utviklingsplaner for Asperøya, og for å løse disse var man avhengig av å komme til enighet med eierne av 2/35 og 2/117. Eiendommene som i dag eies av Lunde eiendom Flekkerøy AS (eid av meg og mine barn).

- Etter flere år med samtaler så avtaler man i 2010 at man skal lage en felles reguleringsplan. Arbeidet igangsettes etter enighet om hva som skal være sluttresultatet på planarbeid som igangsatt, som ett felles initiativ. Av ulike årsaker stopper arbeidet opp, og kommunen skal avklare diverse forhold. Blant annet ble det avholdt felles møter (oss og kommunen) med Fylkesmannen hvor de opprettholder tidligere bekreftelse på at eiendommene 2/459 og 2/460 (som også eies av oss) skal kunne bebygges med to nye hytter. Andre forhold tar tid, årene går, eiendomsmassen vår forfaller (for reguleringsplanen skulle gi føringer for ombygginger uten disp søknader), mens vi tålmodig venter på kommunen. Planen i 2010 ble varslet og innspill kom inn. Ett utkast til arealformål i plan fra 2010 ligger vedlagt, men kom aldri til politiskbehandling.
- I 2017 blir vi så av din forgjenger rådet til å sende konkrete søknader til verneområdestyret for å stadfeste at verneområdestyret er positiv til noe av det som var foreslått i reguleringsarbeidet, men som lå under verneområdestyret å godkjenne. Slik at dette ikke ble en diskusjon etter reguleringsarbeidet og i byggesøknader.
 - De 3 forholdene som berørte verneområdestyret ble delt opp i hver sin søknad, som ble sendt til verneområdestyret, 19/10/2017.
 - Vedlagt følger del 3 av søknaden som omhandlet utvidelse av sjøbu til BYA 45m² og BRA 31 m². Dette var en utvidelse fra dagens BYA 12 m² + 7,5 m² (bu ved strand som da var forutsatt revet. Ligger utenfor verneområde, men kloss inntil)
 - Del 1 og del 2 omhandlet utvidelse av kaifront på dagens brygge og ny brygge på 2/35 i på motsatt side av bukta (Brygge på 2/35 er regulert til bryggeformål under Stegehei planen og strengt tatt ikke nødvendig regulert på nytt, men kommunen ville den gang ha det slik.)
 - Vedlagt oversendes mailkorrespondanse (nov 2017) mellom meg og ansvarlig søker, etter at jeg hadde fått tilbakemelding fra din forgjenger.

- Signalet var at verneområdestyret, kommunen og fylkesmannen var positiv til våre ønsker og det påtenkte makeskifte.
- I 2018 sender så Kristiansand kommune et konkret forslag om makeskifte til Direktoratet. Det er bifalt av både din forgjenger og fylkesmannen.
- Ett år senere får vi ett delvis positivt svar fra Direktoratet. De godkjenner løsningen på betingelse av at vårt areal blir vesentlig redusert, og kun en brøkdel av det arealet vi gir fra oss. Den endrede løsningen ble ikke godkjent av oss
- Tidligere i høst gjorde Kristiansand kommune ett nytt forsøk på å endre Direktoratets avgjørelse, men de opprettholdt sitt svar fra 2019 om at vi må ta til takke med ett langt mindre areal enn det vi avgir. Se vedlegg.

Vi har altså hatt en positiv og konstruktiv dialog med verneområdestyret i mange år.

(Selv har jeg vært en pådriver for at det flotte kystlyngheilandskapet innenfor verneområdet skal bli reetablert og komme tilbake til slik det var for 35 og 50 år siden. I de mer enn 35 årene jeg har holdt til ved Asperøya er det bare trist å se hvordan naturen sakte men sikkert endrer karakter, kystlynglandskapet forsvinner og tidligere jordbruksareal blir fullstendig gjengrodd.)

En intern prosess i familien gjør at jeg (og mine barn) i 2021 overtar eierskapet til 2/35, 2/117, 2/459 og 2/460.

Tidligere i fjor sommer/høst hadde jeg med hell reparert den litt mindre bua som står i kanten til verneområde på 2/117. Her er mye mer av det originale inntakt.

Når det gjelder den konkrete sjøbua ved vår brygge, så er den altså lovlig oppført langt tilbake i tid. Dokumentasjon på dette ligger i kommunale byggesaksarkiver og vedlegg til hver av våre 3 søknader fra 2017.

Til tross for de pågående prosessene, og tidligere positive tilbakemelding på at sjøbu skal kunne bli utvidet (4 x utvidelse) i fremtiden, så innså jeg at ting tar tid og utsatt vedlikehold ikke lengre kunne utsettes. Eksisterende sjøbu måtte repareres.

Deler av bakveggen var allerede forsøkt fikset engang, men var igjen svært dårlig. I tillegg var det omfattende råteskader på kledning, reisverk og ett generelt stort etterslep på vedlikehold, fordi man i årevis hadde ventet på avklaringer fra kommune og Direktorat på makeskifte og reg.plan.

I fjor høst satte jeg derfor i gang med reparasjoner.

Da jeg etter å ha fjernet innvendig innredning og tregulv, så hvor dårlig også bunnstokken var, skjønnte jeg at ting måtte utbedres på en bedre måte. Bunnstokken lå blant annet direkte på jord- og sandmasser.

Vegg for vegg ble møysommelig byttet ut og løftet opp på en ny solid ringmur.

På utsiden gravde jeg for hånd bort jordmasser, og la ned dreneringsrør for å lede vann fra bakenforliggende terreng bort.

3 forhold ble litt justert, men det var i aller beste hensikt og overhode ikke noe som påvirker allmenheten i negativ forstand.

- Problemene med at jordmasser raste ned og la seg inn under takutstikket på bakveggen, ble løst ved at den tidligere reparerte vegg ble flyttet ca 70 cm bakover, (fortsatt under takutstikket) og konstruert for at stein og jordmasser skulle

legges helt inntil. Utgravde masser ble til slutt lagt tilbake.

- Det andre var at det ble gjort plass til at vi kunne ha en normal dørhøyde på 2,1 m.
- Og det tredje var at sjøbua fikk ett godt fundament å stå på.

Det viktige er at Sjøbua er vedlikeholdt og har:

- de samme vindusstørrelsene og vindusplasseringer,
- den samme takvinkelen og de samme takplatene, men nå med takrenner og nye beslag
- samme overflateareal som tidligere
- og ny tilsvarende kledning som tidligere

Det siste vedlegget er noen bilder som viser litt før og etter reparasjonene.

Sjøbua er nå hvitmalt, som tidligere, men det hadde jeg ikke bilde av.

Etter min mening er arbeidene som er utført innenfor det jeg som eier må kunne tillate meg å gjøre, og jeg tenkte derfor aldri på at verneområdestyret skulle kontaktes.

Dersom jeg tar feil og du mener at dette ikke er innenfor vedlikeholdsretten min etter § 1.2.a, så ber jeg om ett dialogmøte med styreleder for verneområdestyret og deg. Dette tilsvaret er ført i pennen uten at jeg har rådført meg med verken tidligere ansvarlig søker på sakene fra 2017 eller annen juridisk kompetanse, så før verneområdestyret eventuelt behandler dette som en søknad i etterkant og etter §1.3.b, så må jeg eventuelt få anledning til å komme med ytterligere opplysninger.

Siden du ikke satt på våre 3 søknader fra 2017, så ber jeg om bekreftelse på at de er journalført hos dere og ligger og venter på behandling i verneområdestyret straks makeskiftesaken eventuelt er gjennomført.

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde

Dir. Mob +47 91 386 486

Fra: Ole Lunde

Sendt: mandag 14. november 2022 12:29

Til: sfagpost@statsforvalteren.no

Emne: SV: Melding fra Statsforvalteren

Hei Jorunn,

Jeg har forsøkt å ringe deg ved ett par anledninger (senest i dag) for å utveksle noen ord før jeg besvarer henvendelsen din.

Det hadde vært nyttig å vite hvor mye av historikken du kan, for å besvare så presist som mulig.

Det har aldri vært min intensjon å gjøre noe jeg ikke hadde lov til, og den dagen det ble reist tvil om tiltaket var søknadspliktig eller ikke, så tok jeg egenhendig tak i saken, og kontaktet Kristiansand Kommune.

Uten å gå i detalj i denne mailen, men la meg understreke at :

- Sjøbua har akkurat de samme takplatene som tidligere (taket er ikke blitt utvidet).
- Takvinkel er den samme
- Vinduene har akkurat samme plassering og strørrelse som tidligere (det ene vinduet ville jeg helst tatt bort, men gjorde det ikke fordi jeg ikke skulle endre noe)

Vennligst ring meg for en prat, slik at jeg besvarer henvendelsen i tråd med behovet

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Dir. Mob +47 91 386 486

Fra: sfagpost@statsforvalteren.no <sfagpost@statsforvalteren.no>

Sendt: tirsdag 25. oktober 2022 13:50

Til: Ole Lunde <ole@lhinvest.no>

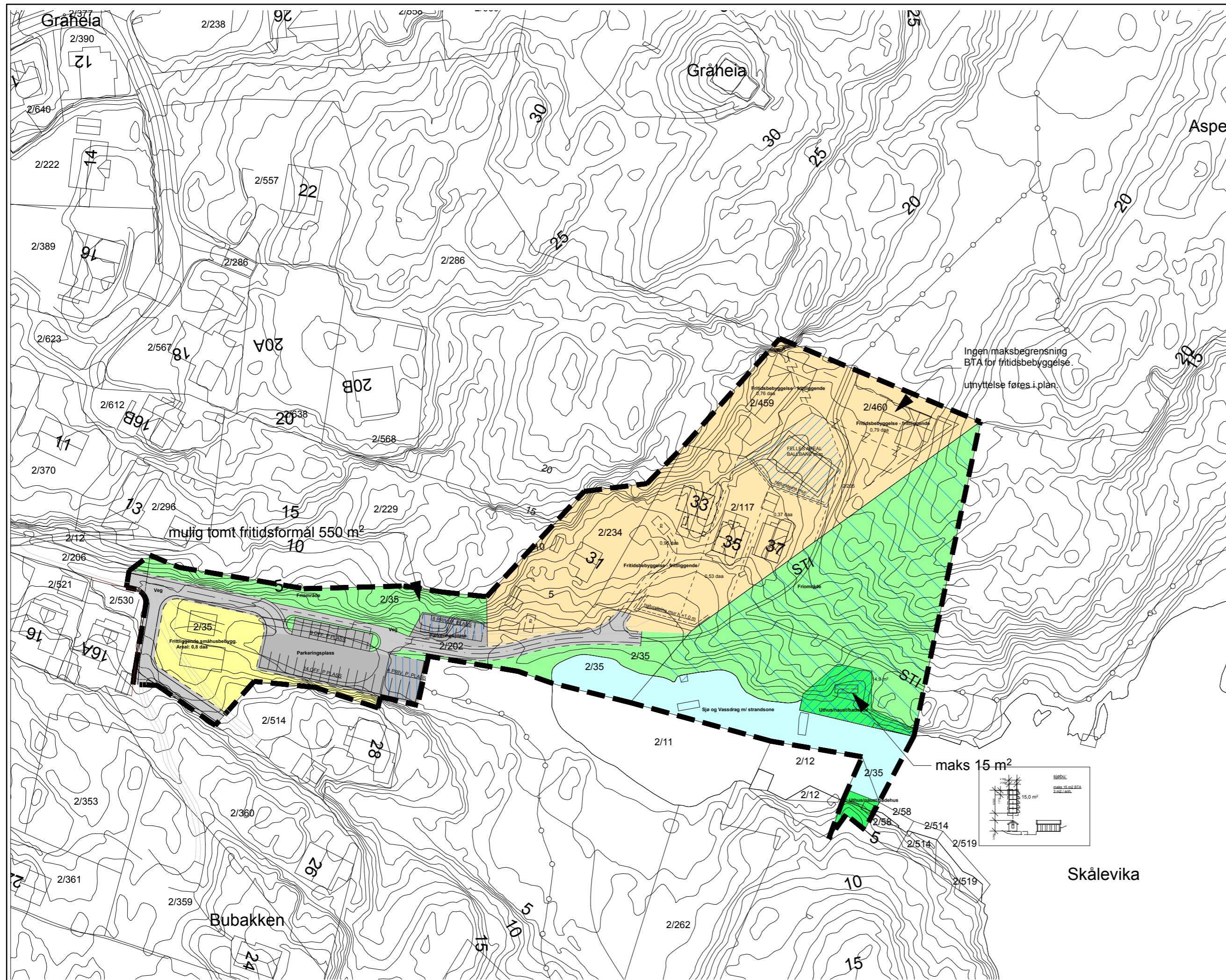
Emne: Melding fra Statsforvalteren

Vår ref 2022/7698

Vennlig hilsen

Jorunn Haugen | verneområdeforvalter

e-post: johau@statsforvalteren.no



TEGNFORKLARING

PBL § .. REGULERINGSPLAN

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Frittliggende småhusbebyggelse
Areal: 0,1 daa
- Uthus/naust/badehus
- Friområde
- Sjø og Vassdrag m/ strandsone
- Parkeringsplass
- Veg
- Landskapsvernområde
- Parkering privat
- Fellesareal

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Reguleringsplan for		Målestokk: 1:1000	
ASPERØYA / GRÅHEIA alt I		Kartblad:	
		Forslagstiller:	
		Dato:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
KRISTIANSAND KOMMUNE		Plan utarbeidet av: EGERDAHL & NORDBØ AS SIVILARKITEKTER MNAL	Saksbehandler BE Tegningsnr. 001

From: "Jens Birger Kristensen" <jens.birger.kristensen@oec.no>
Sent: Thu, 19 Oct 2017 10:51:45 +0000
To: "Maria-Victoria Solstrand (fmavmso@fylkesmannen.no)"
<fmavmso@fylkesmannen.no>
Cc: "Ole Lunde" <ole@lhinvest.no>
Subject: VS: Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, Aspøya, Grøheia - Oversendelse av søknader for ønskende tiltak innenfor verneområdet
Attachments: Søknad utvidelse bod 2-55.zip

Del 3 av 3

Med vennlig hilsen



Jens Birger Kristensen

Senior rådgiver

jens.kristensen@oec.no | +47 959 86 305

Tangen 11, 4608 Kristiansand

Store Elvegata 35, 4514 Mandal

Postboks 216, 4503 Mandal

firmapost@oec.no | oec.no

Fra: Jens Birger Kristensen
Sendt: torsdag 19. oktober 2017 12.18
Til: Maria-Victoria Solstrand (fmavmso@fylkesmannen.no) <fmavmso@fylkesmannen.no>
Kopi: Ole Lunde (ole@lhinvest.no) <ole@lhinvest.no>
Emne: Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, Aspøya, Grøheia - Oversendelse av søknader for ønskende tiltak innenfor verneområdet

Vedlagt oversendes oversendelsesbrev med tilhørende søknader.

Ber om at du tar kontakt med undertegnede, eller Ole Lunde dersom det er spørsmål til søknadene.

Søknadene følger i hver sin zip fil.

Med vennlig hilsen



Jens Birger Kristensen

Senior rådgiver

jens.kristensen@oec.no | +47 959 86 305

Tangen 11, 4608 Kristiansand

Store Elvegata 35, 4514 Mandal

Postboks 216, 4503 Mandal

firmapost@oec.no | oec.no

Verneområdestyret ORF
 Fylkesmannen i Aust. Og Vest-Agder
 Postboks 788 Stoa
 4809 ARENDAL

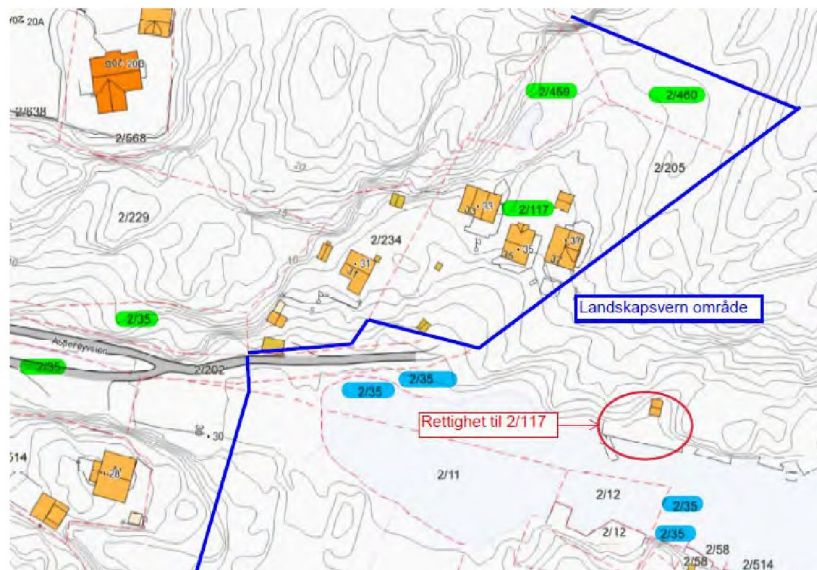
Kristiansand, 19.10.2017

OKSØY-RYVINGEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE ASPØYA, GRØHEIA GNR 2 BNR 55, SØKNAD OM UTVIDELSE AV BOD

OEC er engasjert til å bistå familien Lunde med å få avklart forholdene rundt deres eiendommer på Flekkerøy.

Som det fremkommer på kartutsnittet til høyre så har eiendommene til Lunde ulik tilknytning til landskapsvernområdet.

- Eiendommene 2/117, 459 og 460 grenser til området.
- Eiendom 2/35 ligger delvis innenfor området
- Eiendom 2/117 har rettigheter til etablering av båthavn, badestrand mv. innenfor landskapsvernområde. (En rettighet som kommer fra 2/35 via eiendommen til forsvaret 2/213 som nå sammenføyd til eiendom 2/55)



Kart 1: kart som illustrerer forholdet mellom Lundes eiendommer og verneområde

1. Bakgrunn

Lunde kjøpte i 1987 eiendommen 2/117, mens 2/35 ble kjøpt i 1990.

Forsvaret eide den gang store eiendommer i området og hadde vært gjennom en ekspropriasjon av privat eiendom (bl.a 2/213 som ble utskilt fra 2/35). Senere overtok Direktoratet for naturforvaltning disse eiendommene og ansvaret for forvaltning ble overført til Kristiansand Kommune.

Lunde har de senere år ønsket å bebygge og utvikle sin eiendom, mens Kristiansand kommune har ønsket å sikre noen offentlig tilgjengelige p-plasser på Lundes eiendom (2/35) for å kunne tilrettelegger for bruk av Asperøy. Det her i den forbindelse vært en dialog med kommunen i forhold til trase for tursti og etablering av p-plasser, og man har utredet alternative løsninger. Endelig løsning er ikke landet da det er behov for å se dette i et større perspektiv som også inkluderer landskapsvernområdet.

Dette er derfor et bakteppet når man nå ønsker en forhåndavklaring med verneområdestyre før man fortsetter den kommunale saksbehandlingen.

2. Problemstilling

Familien Lunde har i dag 2 mindre boder, en på ca 5 m² på egen eiendom (2/117), tett mot landskapsvernområdet og en bod på ~6 m² i tilknytning til brygga på 2/55.

Boden ved brygga er sammen med brygga oppført iht en tinglyst rettighet (*båthavn, badestrand, ferdsel i utmark samt gjerdning*), som 2/117 har hatt på 2/35. Denne rettigheten er da blitt med over til 2/213 som i dag er sammenføyd med 2/55.

Forsvaret var i perioden 91 - 95 negative til at Lunde skulle få oppføre en bod ved brygga, men etter en nærmere vurdering av de rettigheter 2/117 hadde på eiendommen konkluderte de i brev av 15.09.95 at man hadde rettigheter til brygge og badehus/bod på brygga.

Områdevullmester Agder har, etter en henvendelse fra naboer i området, foretatt en befaring av et brygge- og badeanlegg som er oppført i Skålevik på Flekkerøya.

Forsvaret er her eier av gnr 2 bnr 213, Gråheia. Fra tidligere tider har eier av gnr 2 bnr 117 hatt båtfeste og ferdselsrett over forsvarets grunn.

Nå har denne naboen oppført et bryggeanlegg med badehus på forsvarets grunn og mener sannsynligvis at båtfestet er en ganske omfattende rettighet.

Kontakt med teknisk etat i Kristiansand kommune viser at det ikke foreligger noen søknad om byggetillatelse for anlegget, og såvidt jeg har brakt i erfaring har det heller ikke vært noen kontakt med forsvaret om bygging.

Figur 1: Utsnitt av brev fra forsvaret til kommunen 16.08.95 [vedlegg D1]

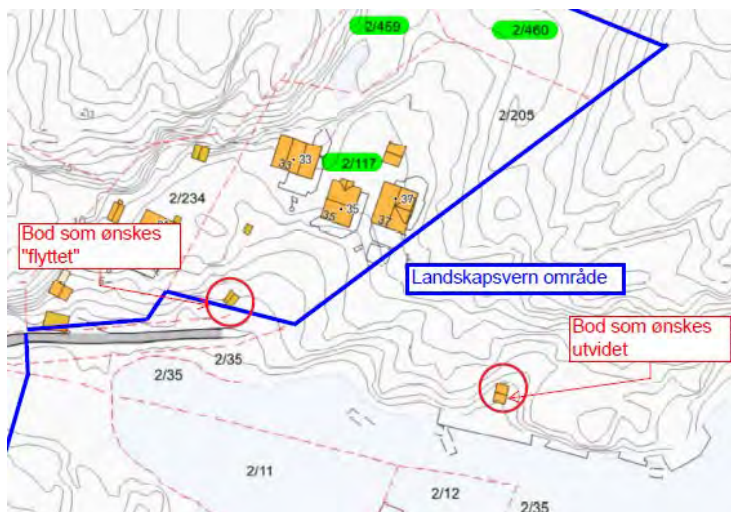
FLEKKERØY - KRISTIANSAND KOMMUNE - BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse som legges ved i kopi.
2. Etter klager og forespørsler fra naboer i området har vi fått saken til behandling. Forhold angår utbygging av brygge/ badehus på Forsvarets eiendom gnr 2 bnr 113 og klagen går ut på at nevnte anlegg virker unødvendig stort i en relativt liten og intim bukt.
2. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at eier av gnr 2 bnr 117, som er eier av nevnte anlegg, har større rettigheter på Forsvarets eiendom enn det en først var klar over. FBT/ST ser det dermed ikke som hensiktsmessig å forfølge saken videre herfra, direkte overfor grunneieren.

Figur 2: Utsnitt av brev fra forsvaret til kommunen 15.09.95 [vedlegg D2]

Kommunen ga 20.10.95 tillatelse til utført tiltak etter at det var sendt inn søknad i ettertid [vedlegg D3].

På 2/117 er det i dag 3 hytter, samtidig som der er gitt tillatelse til å skille ut 2 nye hyttetomter. Disse nye hyttetomtene har da de samme rettigheter på dagens 2/55 som 2/117 har.



Kart 2: Boders om ønskes flyttet / utvidet

Dette gjør da at det nå er 5 hytter som skal dele de 2 bodene, hvilket medfører at det blir liten plass.

Dette i kombinasjon med at en stor del av utstyret som skal oppbevares er knyttet til sjø og båtliv gjør at man ønsker å kunne samle bodene i ett bygg på brygga.

I tillegg til å flytte arealet fra den andre boden til brygga ønsker man en utvidelse slik at man samlet sett får en netto størrelse på i overkant av 31 m², dette for å gi hver av hyttene en bod på ~6 m²

Tiltaket vurderes til å være et mindre tilbygg til eksisterende bygning, hvilket forvaltningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til.

Dette i henhold til forskrift om Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde hvor det i bokstav b til § 1.3 fremkommer:

- 1.3 Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:
- b. Ombygging og mindre tilbygg til eksisterende bygninger

Dersom forvaltningsmyndigheten mener at tiltaket ikke kommer inn under nevnte punkt i forskriften så fremkommer det i naturmangfoldlovens §48 1. ledd at *Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra et vernevedtak dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.*

Søknadens sendes derfor inn for å få forvaltningsmyndighetens godkjenning til å utvide dagens bod på brygga på gnr 2 bnr 55 som omsøkt.. Tiltaket krever også tillatelse etter plan og bygningsloven og søknaden blir sendt til kommunen for behandling i ettertid.

3. Hovedmål

Dagens bod på brygge har en BYA på ~12 m² mens BRA er ~6 m². Denne benyttes sammen med en annen bod med BYA ~7,5m² og BRA på ~ 5 m² til oppbevaring av sjørelatert utstyr av dagens 3 hytter på 2/117.



Foto 1: Illustrasjon område hvor bod ønskes utvidet

Dagens 2 boder ønskes samlet på brygga

Dagens bod ønskes utvidet for å kunne dekke behovet til lagringsplass for 5 hytter.

Det er ønskelig at hver fritidsbolig får en bod med en størrelse på ca 6 m².

Basert på forslaget til planløsning får bygget en BRA på ~31,4 m², mens BYA blir på ~45 m², dette grunnet vegg tykkelser og taketutstikk.

Utvidelse av boden gjøres inn i slukten hvor dagens bod står. Dette gjøres ved at man graver ut noe mer løsmasse i bakkant.



Foto 2: oversiktsbilde

Som det fremkommer på bildet over, så er det en utvidelse av eksisterende bod, samtidig som man ser at det ikke er stor avstand til nærliggende hyttebebyggelse.

Familien Lunde ønsker styrets tillatelse til å utvide dagens bod på 2/55 som omsøkt. Søknaden vil deretter bli oversendt til kommunen for ordinær byggesaksbehandling.



4. Beskrivelse

Som det fremkommer av vedlagte tegninger så ønsker man ikke et dominerende bygg med stor takhøyde, men derimot et bygg med minimalt takfall for å unngå at bygget ruver i terrenget. Dette for å tydeliggjøre at det her er snakk om 5 mindre boder som er satt sammen til et bygg.

Bygget er tenkt utformet med relativt flatt tak (ca 15 grader) og uten vinduer. Dette for tydelig å vise at dette er lagerboder og at dette kun er til oppbevaring av utstyr.

Det er planlagt med 40 cm takutstikk utenfor veggene, dvs total bredde blir da 6,3 m.

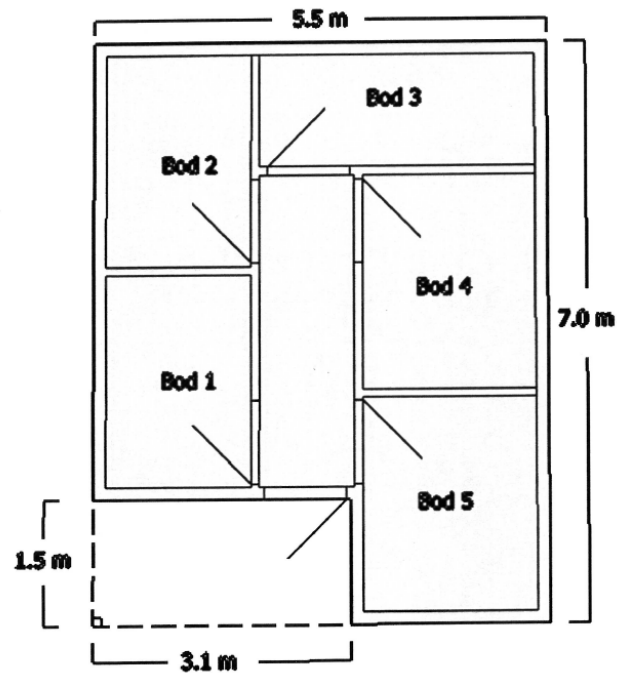
Samlet BYA blir ~45 m², mens BRA blir på ~31,4 m².

Mønehøyden blir da 3,5 m, med en gesimshøyde på 2,4 m.

Utvidelse av boden gjøres inn i slukten hvor dagens bod står. Dette gjøres ved at man fjerner vegetasjon og noe løsmasser som ligger ved siden av / bak dagens bod.

Denne plasseringen vil sammen med planlagt utforming sikre at bygget ikke fremheves i terrenget.

Endelig utforming vil bli gjort i dialog med forvaltningsmyndigheten og plan og bygningsmyndigheten.



Figur 3: plantegning

Bygget vil bli oppført på en måte som sikrer at det ikke tar skade om det blir høyvann i området.



Figur 4: Illustrasjon, utvidet bod er satt inn i bildet.



Under vedlegg B fremkommer det en sammenstilling av foto før og etter [Vedlegg B1], en skisse som viser plan og fasade mot sjøsiden [vedlegg B2] samt situasjonskart [vedlegg B3].

Under følger en gjennomgang av aktuelle punkter i naturmangfoldloven (§§8-12)

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

I dette konkrete tilfellet er det snakk om å utvide dagens bod inn i en naturlig slukt i terrenget. Tiltaket vil i noe grad påvirke steden vegetasjon, da man må fjerne noe løsmasser i området for å få plassert boden. Målsetningen er å kunne gjennomføre arbeidene med minst mulige terrengtilpasninger i området hvor bygget kommer.

Området på land er for øvrig under gjengroing, hvilket medfører en gradvis nedbrytning av kystlandskapet, sammenlignet med slik det var på 60 og 70 tallet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Tiltakshaver vil ved utvidelse av boden gjøre dette så skånsomt som mulig uten vesentlige terrenginngrep, dette sikres da ved at man fjerner nødvendig vegetasjon mv fra sjøsiden. Området har historisk sett vært uten kraftig vegetasjon da dette har vært i bruk til beitemark, hvilket tilsier at det de siste årene har vært en kraftig gjengroing med de utfordringer det gir i forhold til kulturlandskapet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Utvidelsen av dagens bod i området vurderes til å gi ingen økt belastning på økosystemet, hvilket da tilsier at det heller ikke blir noen økning av den samlede belastning.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Utvidelsen av boden vil bli utført på en så skånsom måte som mulig, dette for at man ikke skade påføre omkringliggende natur skade i gjennomføringen.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater

Tiltaket omfatter utvidelse av dagens bod for oppbevaring av utstyr knyttet til livet i fjæra. Tiltaket medfører ikke noen drift i området.

Konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres uten at dette har noen vesentlige effekt på naturmangfoldet.



5. Oversiktskart

Kartet under viser hvor i landskapsvernområde de aktuelle tiltak ligger



Kart 3: Oversiktskart over Landskapsvernområde

Kartet til høyre viser hvor på Flekkerøy tiltaket ligger.



Mens kartet under viser detaljert plassering av tiltaket.



Kart 4: kart over deler av Flekkerøy

Kart 5: Kart som viser hvor bod ønskes utvidet



6. Bilder



Bilde tatt ca 1960



Flyfoto 1979



Flyfoto 2014



Oversiktsfoto sett fra andre siden av bukta



Foto sett fra andre siden av bukta



7. Grunneiere

Under følger oversikt over grunneierne som er direkte involvert i de punktene som er angitt over.

Eiendom	Eiere	Andel
2/117 2/459 2/460	Lunde Holding Invest AS, Barstølveien 48, 4636 Kristiansand (kjøpt men ikke tinglyst)	1/1
2/55 2/202	Miljødirektoratet, Brattøkaia 15B, 7010 Trondheim	1/1

Under følger oversikt over naboer til Lunde

Eiendom	Eiere	Andel
2/11	Skålevig Holding as, Kvitefjellveien 4, 4625 Flekkerøy Vigdis Liaklev, Østerøya 207, 4625 Flekkerøy Gunvor Tønnessen, Kvitefjellveien 4, 4625 Flekkerøy	1/4 3/8 3/8
2/12	Unni Knutsen, ASPERØYVEIEN 8, 4625 Flekkerøy	1/1
2/234	Evy Solheim Osaas Golfbaneveien 52, 3173 Vear May Sigrun Solheim, Elisenhøyveien 17 B, 4617 Kristiansand	1/2 1/2

8. Kontaktpersoner

Under følger oversikt over alle kontaktpersoner

Interessent	navn	telefon	e-post	eiendom
Lunde Eiendom Flekkerøy AS	Ole Lunde	913 86 486	ole@lhinvest.no	2/35
	Jens Birger Kristensen	959 86 305	jens.kristensen@oec.no	
Verneområde				
Kristiansand Eiendom				
Parkvesenet				

Oversikt over vedlegg

- A. Kart
 - A.1 Oversiktskart over landskapsvernområde
 - A.2 Oversiktskart over del av Flekkerøy
 - A.3 Kart over området.
- B. Tiltaket
 - B.1 Foto illustrasjon, plassering av bod på 2/55
 - B.2 Plan og fasade skisser for utførelse av bod
 - B.3 Situasjonkart
- C. Bilder
 - C.1 Bilder fra ca 1960
 - C.2 Flyfoto fra 1979
 - C.3 Flyfoto fra 2014
 - C.4 Aktuelle bilder fra område
- D. Dokumenter vedr rettighet og bod på 2/55
 - D.1 Brev fra Forsvaret til kommunen 16.08.95
 - D.2 Brev fra Forsvaret til kommunen 15.09.95
 - D.3 Tillatelse til oppføring (fra kommunen)
 - D.4 Brev fra K-eiendom til kommunen, dokumentasjon på rettigheter



part of RPS Group

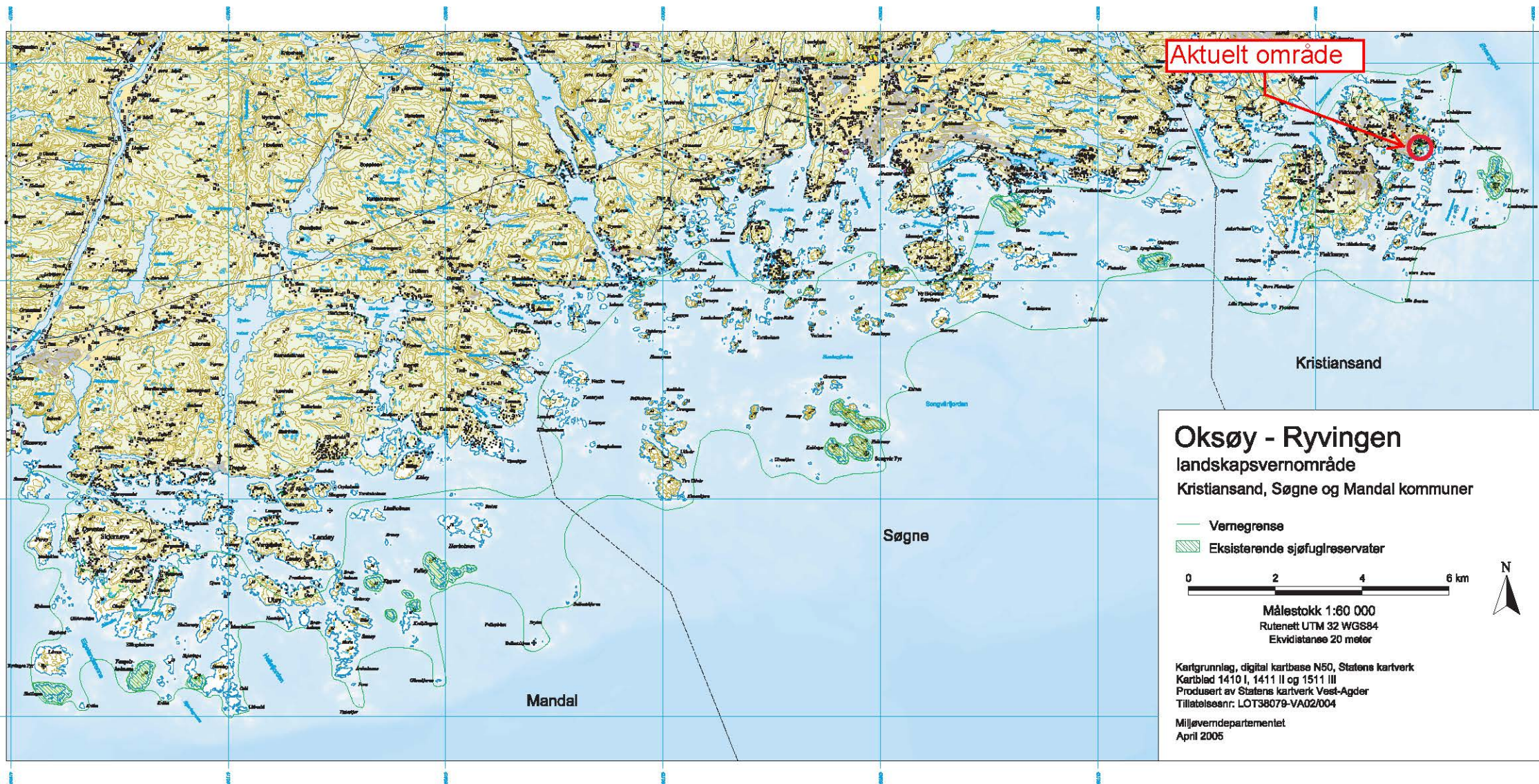
Med vennlig hilsen
OEC Gruppen AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Birger Kristensen'.

Jens Birger Kristensen
Senior rådgiver
Jens.kristensen@oec.no | +47 959 86 305

Kopi: Lunde Holding Invest.





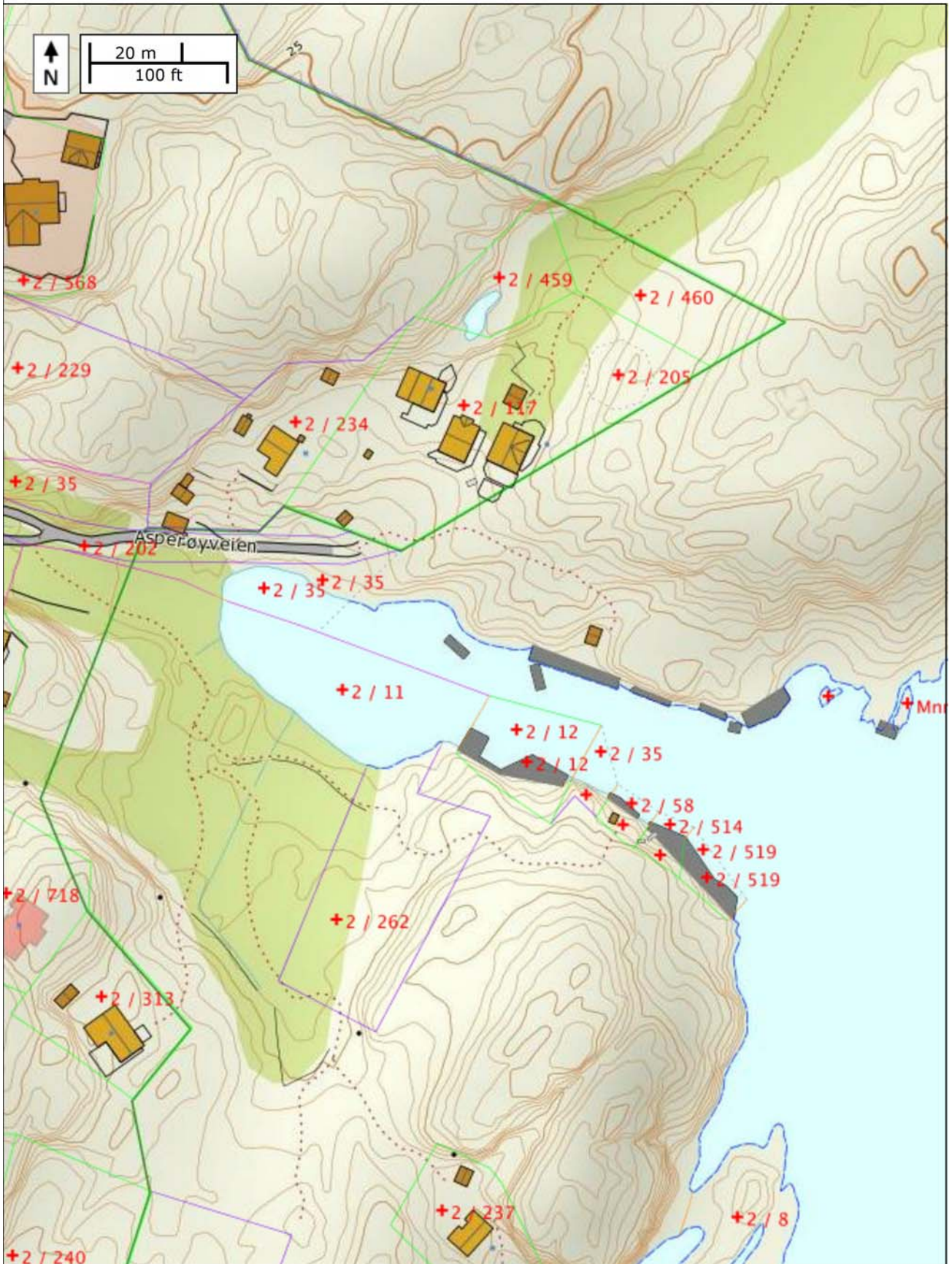




Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

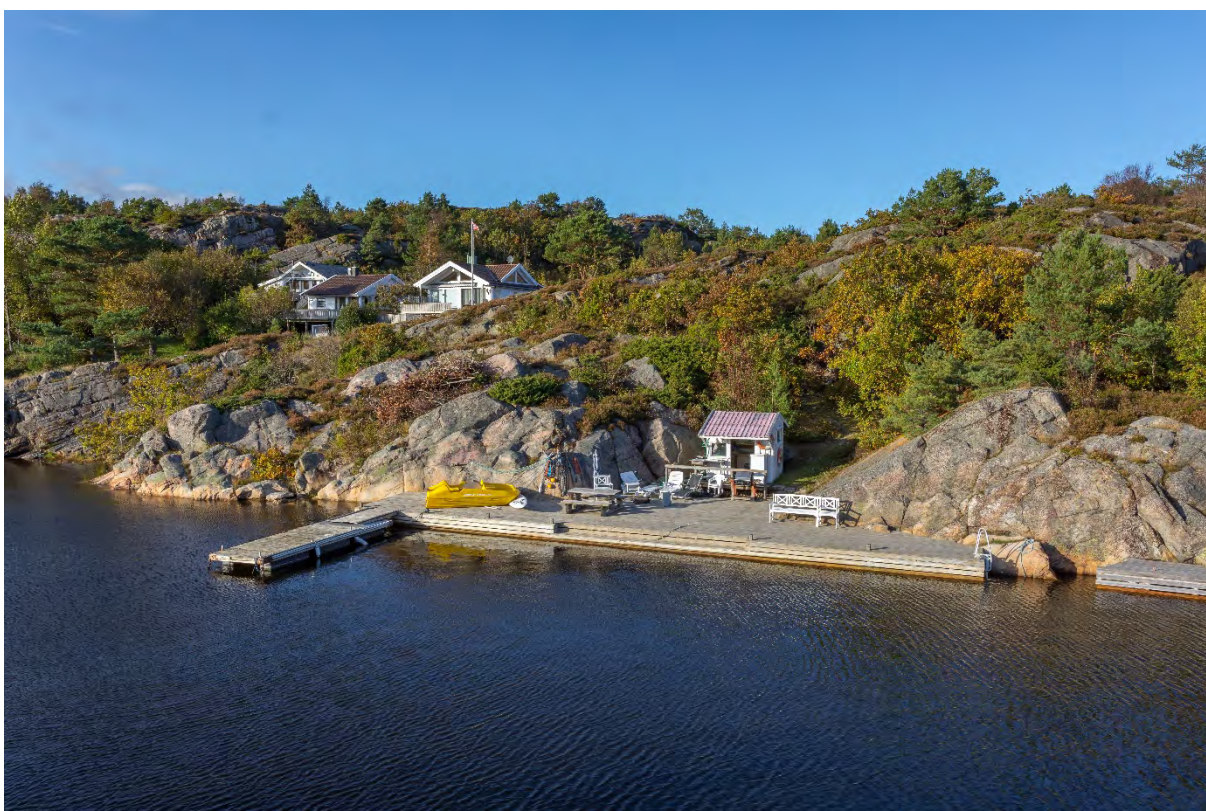
20/09 2017



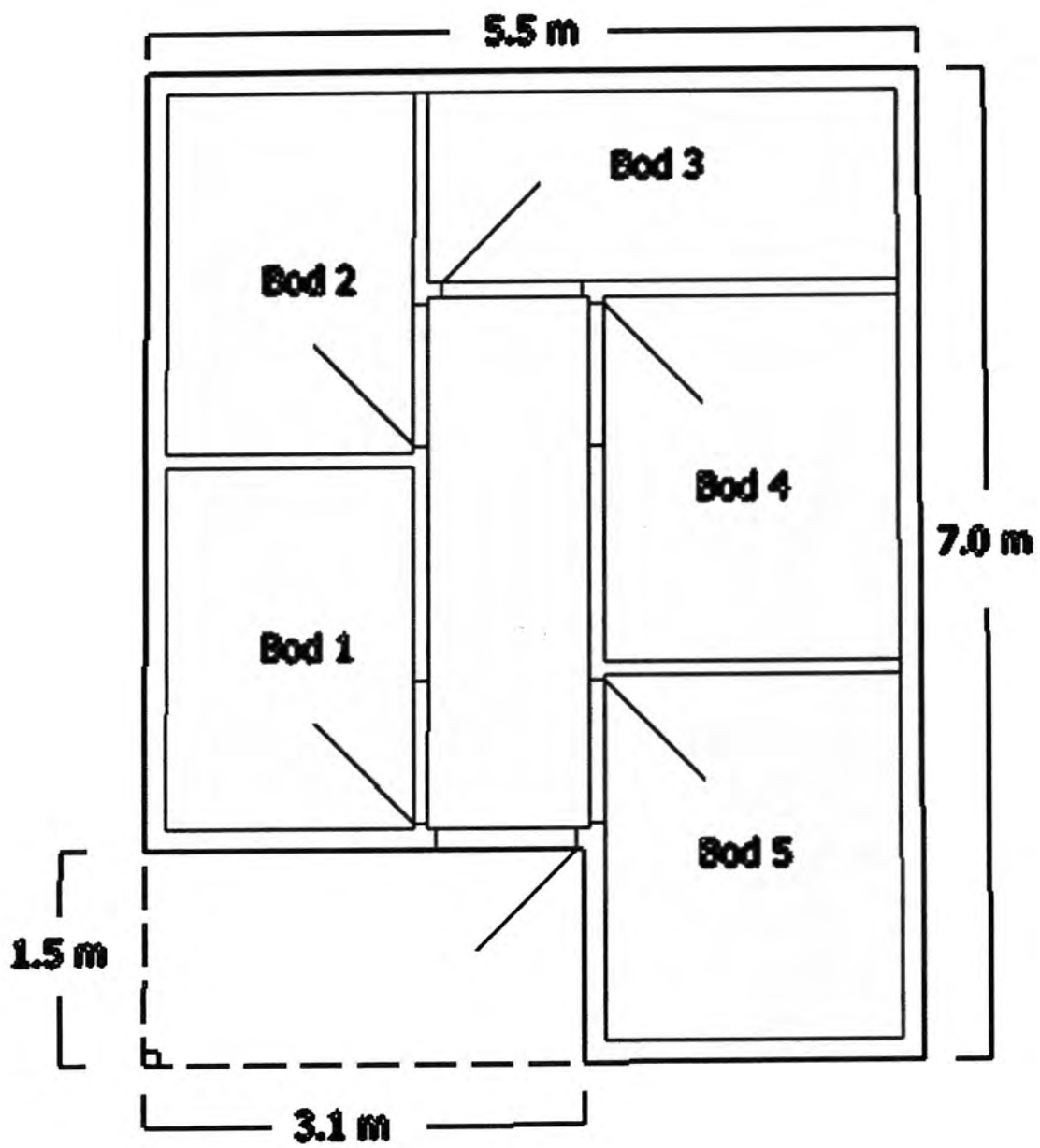
Vedlegg B1 – Foto illustrasjon ny situasjon mot dagens situasjon.

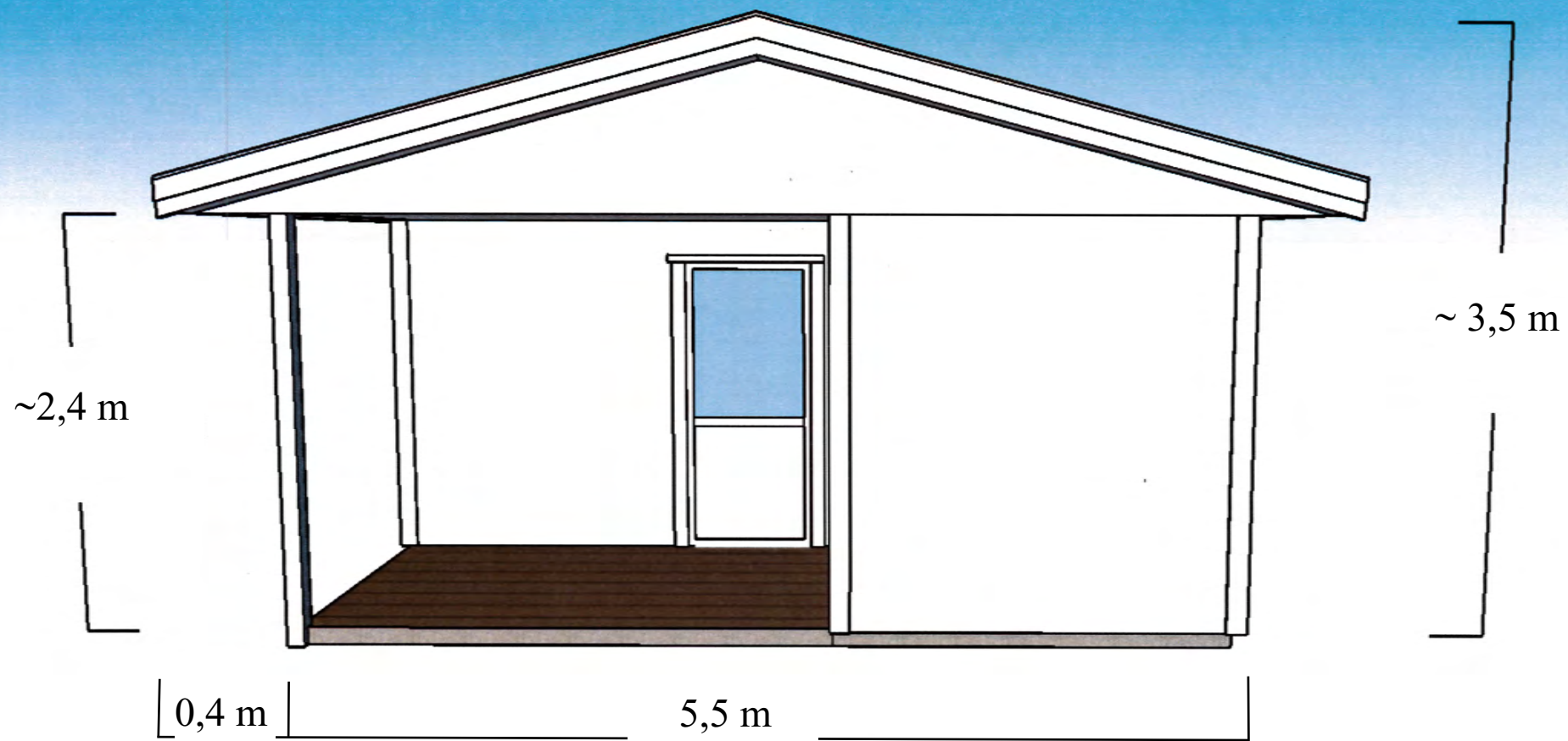


Illustrasjon på hvordan tiltaket blir seende ut etter at dette er utført.



Dagens situasjon.





Situasjonskart



Kristiansand

Elendom:

2/117

Dato:

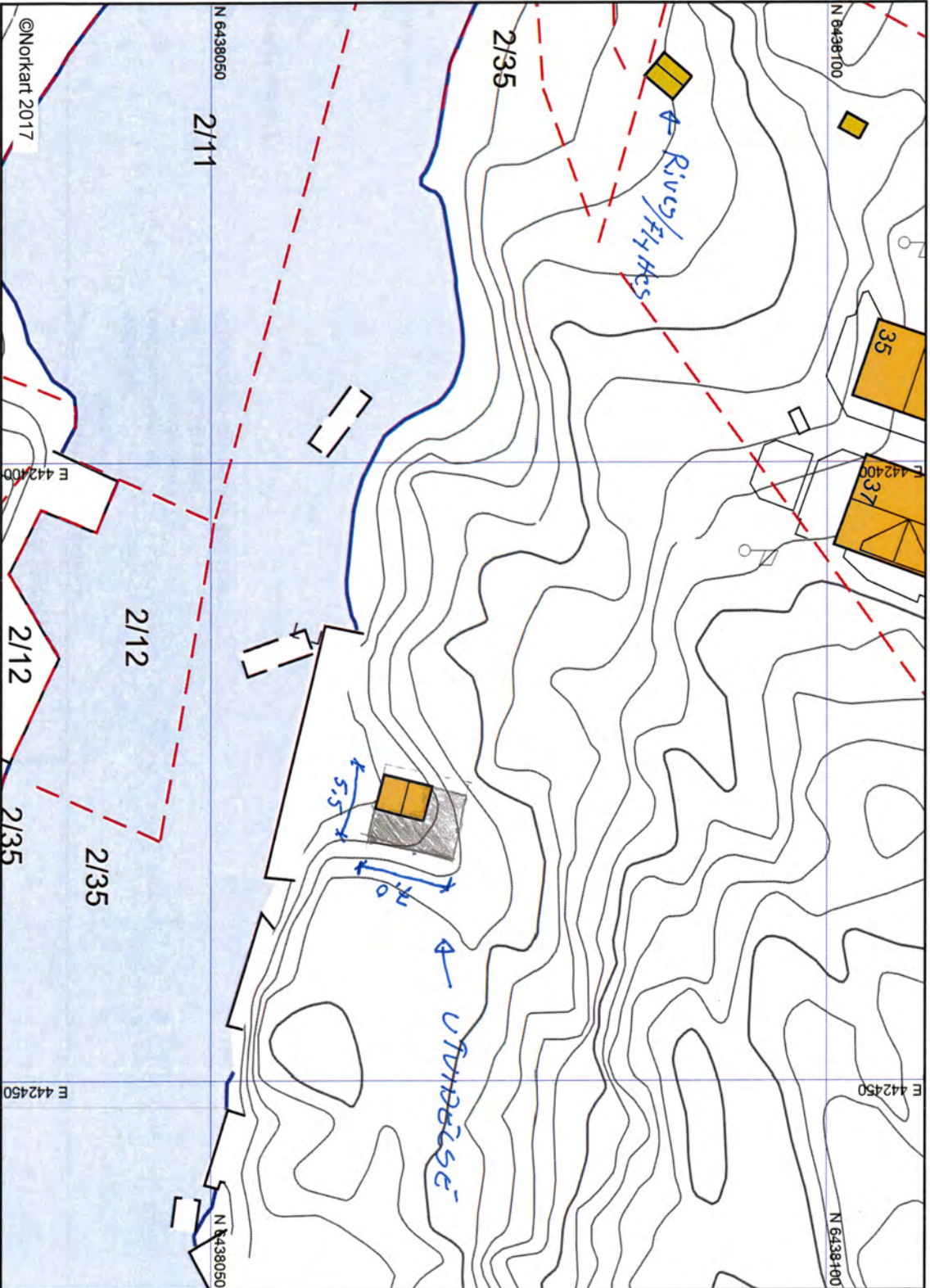
16.10.2017

Målestokk:

1:500

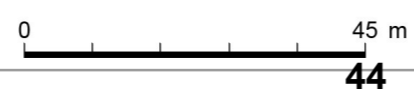


UTM-32











Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder





FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

Avdeling Stavanger
Områdevullmester Agder

Vår referanse
51/95/FBT/ST/OVA/ØF/802 - 803
Tidligere referanse

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato
16.08.95
Side 1 av

VEDLÆG 7

FBT / STAVANGER	
Skr <input checked="" type="checkbox"/> 30 år <input type="checkbox"/>	Bevares <input type="checkbox"/>
004044	22.08.95
SAKSNR. 800	BEH. AV E-1R

GL

Mottatt 19.09.1995

J.nr.

Forsvarets bygningstjeneste Avdeling Stavanger

Mappe Saksbeh.

BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK - GRÅHEIAOMRÅDET

Områdevullmester Agder har, etter en henvendelse fra naboer i området, foretatt en befaring av et brygge- og badeanlegg som er oppført i Skålevik på Flekkerøya.

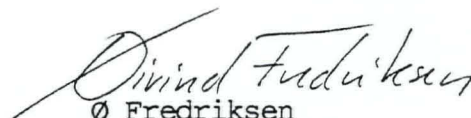
Forsvaret er her eier av gnr 2 bnr 213, Gråheia. Fra tidligere tider har eier av gnr 2 bnr 117 hatt båtfeste og ferdselsrett over forsvarrets grunn.

Nå har denne naboen oppført et bryggeanlegg med badehus på forsvarrets grunn og mener sannsynligvis at båtfestet er en ganske omfattende rettighet.

Kontakt med teknisk etat i Kristiansand kommune viser at det ikke foreligger noen søknad om byggetillatelse for anlegget, og såvidt jeg har brakt i erfaring har det heller ikke vært noen kontakt med forsvaret om bygging.

Da naboene reagerer svært negativt på anlegget og faktisk antar at vår tillatelse foreligger, mener OVA at denne saken må tas opp med Kristiansand kommune og utbygger for å få anlegget fjernet. Aksept av en slik utbygging vil kunne skape en presedens det vil være vanskelig å leve med for våre anlegg mot sjøen.

OVA ser helst at saken fremmes av FBT/ST på grunn av sakens faglige omfang, men er selvfølgelig behjelpelig med påvisning av anlegget og ved eventuell befaring.


Ø Fredriksen
Kaptein
Områdevullmester Agder

Vedlegg 1 sett	Saksbehandler Kaptein Øivind Fredriksen		Innvalgstelefon 945 87 486
Adresse: Kristiansand mil 4604 Kristiansand S	Telefon (sentral/innvalg): Sivil 38 03 64 61 Mil 530 64 61	Bankgiro 0631 06 00081	Postgiro 0807 5045760



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

Avdeling Stavanger

Vår referanse
4844/95/FBT/ST/GL/GL/800
Tidligere referanse
51/95/FBT/ST/OVA/ØF/802 - 803

Dato
15.09.95
Side 1 av 1

Kristiansand kommune
Teknisk etat
Postuttak

4604 KRISTIANSAND

Gjenpart
Områdevollmester Agder

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 19.09.1995

J.nr. 95/10159
Ark.nr. 654 d 02
Mappe 91/2957 Saksbeh.

Intern fordeling

E
002/0117

FLEKKERØY - KRISTIANSAND KOMMUNE - BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse som legges ved i kopi.
2. Etter klager og forespørsler fra naboer i området har vi fått saken til behandling. Forhold angår utbygging av brygge/ badehus på Forsvarets eiendom gnr 2 bnr 113 og klagene går ut på at nevnte anlegg virker unødvendig stort i en relativt liten og intim bukt.
2. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at eier av gnr 2 bnr 117, som er eier av nevnte anlegg, har større rettigheter på Forsvarets eiendom enn det en først var klar over. FBT/ST ser det dermed ikke som hensiktsmessig å forfølge saken videre herfra, direkte overfor grunneieren.
3. Imidlertid er det klart at det ikke for noen del av byggverket er inngitt byggemelding slik Plan og bygningsloven påbyr. Det er mulig at Forsvaret og andre naboer kunne ha protestert på størrelsen på et langt tidligere tidspunkt, dersom slik melding hadde vært innlevert. En hadde dermed kunnet unngå en utbygging som kan virke overdimensjonert og unødig prangende overfor naboer og andre brukere.

Vedlegg
2

Saksbehandler Gorm Lyng	Innvalgstelefon 51 65 87 31
----------------------------	--------------------------------

Adresse:
Kongshaugveien 4
Postboks 159
4050 SOLA

Telefon(entral/innvalg):
Sivil : 51 65 87 01, 51 65 + lj. nr.
Mil : 535 8701, 535 + lj. nr.

Telefax :
Sivil : 51 65 26 82

Postgiro :
0807 5045760

4. FBT/ST ber på bakgrunn av dette om at kommunen ser på forholdet i lys av ovennevnte og ser på mulighetene til i ettertid å gjenopprette balansen i forhold til naboene i området.

Etter fullmakt



Jan Inge Røyland
Kontorsjef
Sjef Eiendoms kontor



Gorm Lyng
Cand jur



Kopi

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

John Lunde
Østre Strandgate 67
4610 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 20.10.1995

PD/95/11181/91/2957/L42

002/0117 OG 0213. GODKJENNING AV ALLEREDE OPPSATTE BODER

Det vises til din søknad av 10.10.1995 samt til brev fra Forsvarets bygningstjeneste av 15.09.1995.

Teknisk styre behandlet saken i møte 19.10.1995 hvor det etter befaring ble fattet følgende vedtak:

- "1. Teknisk styre viser til befaring og finner å kunne tillate at de to oppsatte bodene blir stående som omnsøkt 10.10.1995. Tillatelsen er gitt som dispensasjon fra Flekkerøyplanen.
2. Det påtales at bodene ble oppsatt uten at tillatelse ble innhentet på forhånd."

For saksbehandlingen må det innbetales et behandlingsgebyr kr 530,-. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Peder Dalen
byggesaksleder

Kopi: Forsvarets bygningstjeneste, avd. Stavanger, Postboks 159, 4050 Sola



Kristiansand Kommune
Oppmålingsvesenet
Markensgt. 47

4612 KRISTIANSAND

Att: Erik Tønnessen

JHH/mf

Kristiansand 26.03.91

AD GNR. 2, BNR. 117 I KRISTIANSAND

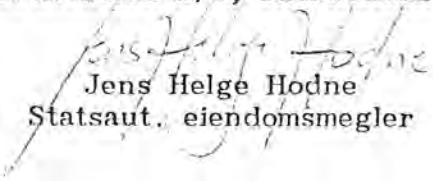
Vårt kontor formidlet 18.09.87 salg av ovennevnte eiendom til Jon Lunde m/flere. Med eiendommen fulgte strandrett eiendommen hadde på gnr. 2, bnr. 35 i Kristiansand. I ettertid har det vært hevdet at nevnte strandrett ikke eksisterer. Vårt kontor har forsøkt å klargjøre forholdet, hvoretter vi kan gi følgende orientering:

Nevnte strandrett ble gitt eiendommen i kjøpekontrakt og skjøte av 24.06.1939 (vedlegg 1). Dokumentet ble tinglyst slik at retten fremkommer av grunnboksbladet på gnr. 2, bnr. 35 (vedlegg 2). Den 6.11.1957 ble det avholdt ekspropriasjonsskjønn vedr. en rekke eiendommer i Skålevik. Det Kongelige Forsvarsdepartement var saksøker. Den angjeldende strandrett er omhandlet i ekspropriasjonsskjønnet. I ettertid viser det seg imidlertid at ekspropriasjonen av strandretten aldri ble gjennomført og at det derfor ikke ble foretatt nødvendige endringer i angjeldende grunnbøker. Adv. Arne Sætra tilskrev på våre vegne Forsvarets Bygningstjeneste 8.10.1990. Forsvarets Bygningstjeneste har i brev av 20. d.m. bekreftet at ekspropriasjonen ikke er gjennomført, og at en antar at ekspropriasjonen derved er frafalt (vedlegg 3).

Vårt kontor forutsetter at forholdene med dette er avklart og at eier av rubriserte eiendom kan benytte sin strandrett, slik denne frekommer av de tinglyste dokumenter.

Med vennlig hilsen

K-Eiendom A/S, Kristiansand


Jens Helge Hodne
Statsaut. eiendomsmegler

Kopi sendt Forsvarets Bygningstjeneste og Jon Lunde

Vedlegg

Kjøpekantbrakt og Skjøte

fra Timine, Gunhild, Olga og Tekla
Jakobsen selger hermed til Overkandaktør
Toralf Myrseten født 18 1897 fra gr nr 2.
nr 35 i Oddernes tinglag en persell i
Skollvikvikken nærmere avmerket i
jordfosse stener ved innhugget krys
og kan gjordes inn.

Samt rett til båthavn, Bøstebryggen
kaldet, badestrand og ferdes i vår
utmark, samt medbestemmelsesrett
for opretholdelse av god orden på
vår eiendom i Skollvikken.

Kjøpesummen for dette er kr 230.-
40 hundre og toti kroner som i dag er
betalt kontant hvilket hermed
kviteres for.

Kjøpekantbrakt og Skjøte lever hos kjøperen
Skylddeling er beholdt den 24/7-1939.
og persellen har fått navnet "Kvill"

Flekkefö den 24/6 1939.

Tom kjøper
Toralf Myrseten

Tom selger
Timine Jakobsen
Gunhild Jakobsen
Olga Jakobsen
Tekla Jakobsen

Det bevidnes at dokumentet er
underskrevet i nært nærvær og at
underskriverne er over 21 år.

Thomas J. Samundsen
Henrik Eliassen

Utpel. for 2,50 krasi.
17-7-39 av T. J.

Kjøpskontrakt.

Jeg Gunhild, Olga og Thakla Jakobsen
selger til Myrsetøl fra gr. nr. 2 br. nr. 33
i Oddernes tinglag, en parcel 12 x 15 m. i
Skållerigbakken, for et kjøpssum av kr 200
to hundre kroner. (i utmarken)

Der medfølger ret til å grave brønd
og ret til en båtplass med den såkaldte
Barkebrygge.

Kontrakten beror hos kjøperen.

Flekkerå den 24-6-1939.

Som kjøper:

Som selger:
Gunhild Jakobsen
Olga Jakobsen.
Thakla Jakob.

Til vitnelighet:
Thomas J. Benumsen
Henrik Christensen

Navn: Skålerak

Dagboks nr.	Dagbok-fort	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
1		Skylddeling bgl 27-3-1909 REG bnr 12	17-168	142 ² 122 ⁺	Udstalt fra bnr 12
2		Hjemmelshav fra skifteretten i Trondine Amalie og hansen Jakobens bo - stors 10-26- til de 4 døtre Tomine, Gunhild, Olga og Tekla Jakobsen for kr. 4600. herpå og bnr 9. 14/19-8-1927	31-146		x arvingh
1761-1948	28-10-1948	Udbytte skylddeling vedt. bnr 145. er skylden		0-29	
2017-	9-11-	" " " " 146 " "		0-28	
112-1949	21-1-1949	Ved retterns hjemmelser av 21-1-1949 er Tomine Jakobsen satt under ansvar. Som ansvar er beskrevet Arvid H. Havelid. Reg 27-1-49			
2432-1948	8-12-1949	Hjemmelsoverføring til Gunhild, Olga og Tekla Jakobsen på avd. Tomine Jakobsens andel av d. l. som testamentararvinger eller henn. Tomine Jakobsen døde 28-8-1949. Reg 14-12-49	670-323		
	30-8-1952	Udbytte skylddeling vedt. bnr. 166/167 er skylden		0-29	
	21-12-1950	" " " " 198 " "		0-24	
	3-6-1957	" " " " 202 " "		0-23	
2809 1958 4738 1961	8-1958 9/1901	Skylddeling hvorid d. l. er formålt ca 33 dekar. ca 0,75 de	616-42 23	0-18 4-24	bnr. 2/3 0.10. bnr. 234 Solhylla
5333	6-71	Skifteakt, dat. 30/6-71, omringer etter Olga Jakobsen og Tekla Jakobsen og Gunhild Jakobsen, gift 1/8-71. for hjemmelssiden, neste blod	A121		Førtatt for oppmåling
Heftelser					Forendringer, utsattelse og ann.
		Vedt. bnr 12			
1		Utsattelse, bgl 18-2-1864	7-346		
		Vedt. bnr 12			
2		Utsattelse bgl 18-9-1909	17-262		
3		Overenskomst, bgl 17-8-1912 ang sætning av Rendebetten	19-258		
4		Skylddeling bgl 3-9-1926 vedt. bnr 78 med bestem om arveid	30-37		
5		Skylddeling bgl 22-7-1939 vedt. bnr 117	504-203		
6		Hjemmelshav og stykke bgl 29-7-1939 vedt. bnr 117 har bestemt om bakkeare, kullstrand, ferdsl. i utmarston samt gjerdning	504-251		op. Overført fra O 1343
1761-1948	28-10-1948	Skylddeling av bnr 21-10-1948. Reg 30-10-48			
		Havelidens boholden " 0.33			Bnr 35 her
		Foster- eller arvtiden faldt " 0.03	650-368		" 145 Fjellheim
		Dantism 35 er skyldt ut 0.33			
2017-	9-11-	Skylddeling av bnr 6-11-1948. Reg 9-11-48			Bnr 35 her
		Havelidens boholden " 0.32			
		Foster- eller arvtiden faldt " 0.01	640-353		" 146 Fjellheim
		Dantism 35 er skyldt ut 0.32			
237-1949	26-2-1949	Hjemmelshav og stykke av 25-2-1949 h vedt. bnr 146			
		har bestemt om arveid og grunn om v. Reg 2-3-49	650-233		
361-	2-3-1949	De av 1-11-1948 med påtegning av 25-1-1949 vedt. bnr 146			
		har bestemt om arveid om v. Reg 7-3-49	650-234		
2433-	8-12-1949	Forklaring av 22-7-1946 ang. uttøpsning av Strommyr			
		Reg 14-12-49	670-323		



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE
AVDELING STAVANGER

Kongshaugveien 4, Postboks 159, 4050 SOLA
Telefon: (04) 65 15 55
Telefax: (04) 65 26 82

Dato 20 MARS 1991

Vår referanse
1485/91/B/FBT/ST/ØB/800

Tidligere referanse

- a. Sørlandsbanken/10.okt-90/AS/gst/1877f
- b. FBT/ST/7.des 1990/6096/ØB/800
- c. Sørlandsbanken/11.feb-91/AS/ko/0065q
- d. FBT/ST/25.feb-91/1237/ØB/800
- e. FBT/ST/25.feb-91/0888/ØB/800
- f. SSD/6.mars -91/1826/JL/870

Sørlandsbanken A/S
Postboks 202

4601 KRISTIANSAND S

Gjenpart
Sørlandet sjøforsvarsdistrikt

Intern fordeling
E(2)

VEDRØRENDE STRANDRETT FOR FOR GNR 2 BNR 117 PÅ BNR 35 PÅ
FLEKKERØY I KRISTIANSAND

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse, samt telefonsamtaler
2. Forsvaret har ingen dokumentasjon for at ekspropriasjonen av ovennevnte strandrett er gjennomført, og må derfor anta at ekspropriasjonen er frafalt.

Einar Rye
Avdelingsdirektør

Olav Rønhovde
Kontorsjef
Sjef Eiendoms-
kontor

Vedlegg 0

Saksbeh: 1.kons Øyvind Bergsaker, app 329

John Lunde
Holbergsgt. 37

4614 KRISTIANSAND

AS/br1/1302e

Kristiansand, 11. desember 1990

Til Deres orientering vedlegges kopi av brev av 7. desember 1990
fra Forsvarets Bygningstjeneste, Avdeling Stavanger.

Med vennlig hilsen
p.p. CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Distriktsbank Sørlandet

for Arne Sætra

Børre Lunde

Vedlegg



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE
AVDELING STAVANGER

Kongshaugveien 4, Postboks 159, 4050 SOLA
Telefon: (04) 65 15 55
Telefax: (04) 65 26 82

Mottatt 6 DES. 1990

Vår referanse
6096/B/FBT/ST/ØB/800

Dato - 7 DES. 1990

Tidligere referanse
Sørlandsbanken/10.okt-90/AS/gst/1877f

Sørlandsbanken A/S
Postboks 202

4601 KRISTIANSAND S


Gjenpart
Sørlandet sjøforsvarsdistrikt

Intern fordeling
E(3)

VEDRØRENDE STRANDRETT FOR FOR GNR 2 BNR 117 PÅ BNR 35 PÅ
FLEKKERØY I KRISTIANSAND

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse.
2. Vi vil først nevne at vår eiendom som er utgått fra bnr 35 er bnr 213. Strandretten er av tinglysingsmyndigheten ved tinglysingen anmerket som hefte på skjøte til denne eiendommen.
3. Ved nærmere undersøkelser av vårt eiendomsarkiv kan det synes om ekspropriasjonen av bnr 117 s' strandrett er frafalt. Strandretten er med i ekspropriasjonsskjønnet av 1957. Teksten i skjøtet på bnr 213 er ".....sum utbetales mot tinglyst skjøte i heftefritt stand." Men vi kan ikke finne at omtalte strandrett er avlyst. Årsaken til at retten ikke er innløst er ukjent.
4. Imidlertid trenger vi litt mer tid før vi gir en endelig uttalelse. I den forbindelsen ber vi strandrettens beliggenhet dokumentert.


Einar Rye
Avdelingsdirektør


Olav Rønhovde
Kontorsjef
Sjef Eiendoms-
kontor

Vedlegg 0
Saksbeh: 1.kons Øyvind Bergsaker, app 329

Verneområdestyret ORF
 Fylkesmannen i Aust. Og Vest-Agder
 Postboks 788 Stoa
 4809 ARENDAL

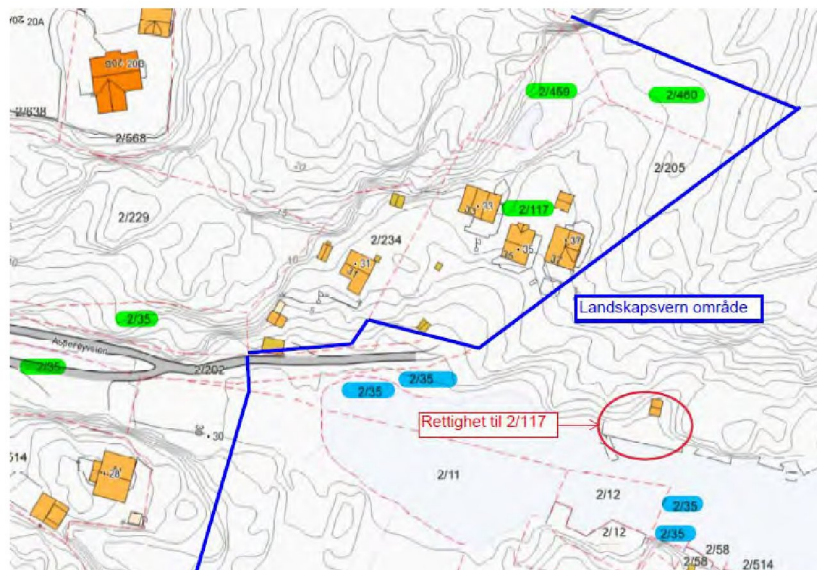
Kristiansand, 19.10.2017

OKSØY-RYVINGEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE ASPØYA, GRØHEIA GNR 2 BNR 55, SØKNAD OM UTVIDELSE AV BOD

OEC er engasjert til å bistå familien Lunde med å få avklart forholdene rundt deres eiendommer på Flekkerøy.

Som det fremkommer på kartutsnittet til høyre så har eiendommene til Lunde ulike tilknytning til landskapsvernområdet.

- Eiendommene 2/117, 459 og 460 grenser til området.
- Eiendom 2/35 ligger delvis innenfor området
- Eiendom 2/117 har rettigheter til etablering av båthavn, badestrand mv. innenfor landskapsvernområde. (En rettighet som kommer fra 2/35 via eiendommen til forsvaret 2/213 som nå sammenføyd til eiendom 2/55)



Kart 1: kart som illustrerer forholdet mellom Lundes eiendommer og verneområde

1. Bakgrunn

Lunde kjøpte i 1987 eiendommen 2/117, mens 2/35 ble kjøpt i 1990.

Forsvaret eide den gang store eiendommer i området og hadde vært gjennom en ekspropriasjon av privat eiendom (bl.a 2/213 som ble utskilt fra 2/35). Senere overtok Direktoratet for naturforvaltning disse eiendommene og ansvaret for forvaltning ble overført til Kristiansand Kommune.

Lunde har de senere år ønsket å bebygge og utvikle sin eiendom, mens Kristiansand kommune har ønsket å sikre noen offentlig tilgjengelige p-plasser på Lundes eiendom (2/35) for å kunne tilrettelegger for bruk av Asperøy. Det her i den forbindelse vært en dialog med kommunen i forhold til trase for tursti og etablering av p-plasser, og man har utredet alternative løsninger. Endelig løsning er ikke landet da det er behov for å se dette i et større perspektiv som også inkluderer landskapsvernområdet.

Dette er derfor et bakteppet når man nå ønsker en forhåndsavklaring med verneområdestyre før man fortsetter den kommunale saksbehandlingen.

2. Problemstilling

Familien Lunde har i dag 2 mindre boder, en på ca 5 m² på egen eiendom (2/117), tett mot landskapsvernområdet og en bod på ~6 m² i tilknytning til brygga på 2/55.

Boden ved brygga er sammen med brygga oppført iht en tinglyst rettighet (*båthavn, badestrand, ferdsel i utmark samt gjerdning*), som 2/117 har hatt på 2/35. Denne rettigheten er da blitt med over til 2/213 som i dag er sammenføyd med 2/55.

Forsvaret var i perioden 91 - 95 negative til at Lunde skulle få oppføre en bod ved brygga, men etter en nærmere vurdering av de rettigheter 2/117 hadde på eiendommen konkluderte de i brev av 15.09.95 at man hadde rettigheter til brygge og badehus/bod på brygga.

Områdevollmester Agder har, etter en henvendelse fra naboer i området, foretatt en befaring av et brygge- og badeanlegg som er oppført i Skålevik på Flekkerøya.

Forsvaret er her eier av gnr 2 bnr 213, Gråheia. Fra tidligere tider har eier av gnr 2 bnr 117 hatt båtfeste og ferdselsrett over forsvarets grunn.

Nå har denne naboen oppført et bryggeanlegg med badehus på forsvarets grunn og mener sannsynligvis at båtfestet er en ganske omfattende rettighet.

Kontakt med teknisk etat i Kristiansand kommune viser at det ikke foreligger noen søknad om byggetillatelse for anlegget, og såvidt jeg har brakt i erfaring har det heller ikke vært noen kontakt med forsvaret om bygging.

Figur 1: Utsnitt av brev fra forsvaret til kommunen 16.08.95 [vedlegg D1]

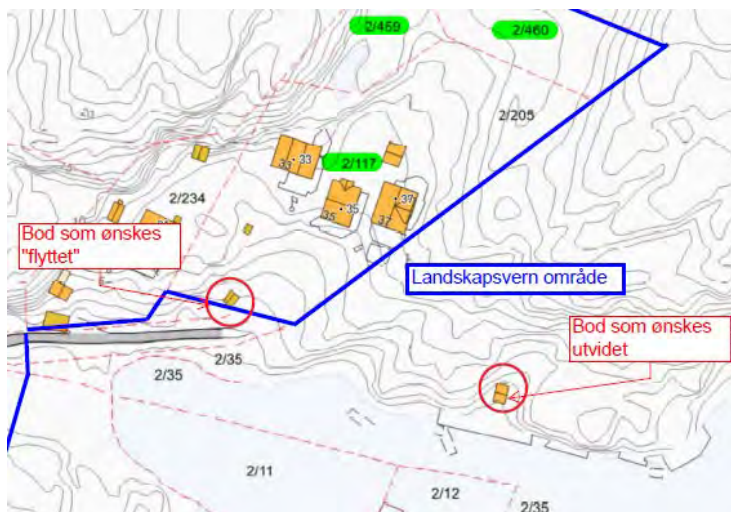
FLEKKERØY - KRISTIANSAND KOMMUNE - BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse som legges ved i kopi.
2. Etter klager og forespørsler fra naboer i området har vi fått saken til behandling. Forhold angår utbygging av brygge/ badehus på Forsvarets eiendom gnr 2 bnr 113 og klagen går ut på at nevnte anlegg virker unødvendig stort i en relativt liten og intim bukt.
2. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at eier av gnr 2 bnr 117, som er eier av nevnte anlegg, har større rettigheter på Forsvarets eiendom enn det en først var klar over. FBT/ST ser det dermed ikke som hensiktsmessig å forfølge saken videre herfra, direkte overfor grunneieren.

Figur 2: Utsnitt av brev fra forsvaret til kommunen 15.09.95 [vedlegg D2]

Kommunen ga 20.10.95 tillatelse til utført tiltak etter at det var sendt inn søknad i ettertid [vedlegg D3].

På 2/117 er det i dag 3 hytter, samtidig som det er gitt tillatelse til å skille ut 2 nye hyttetomter. Disse nye hyttetomtene har da de samme rettigheter på dagens 2/55 som 2/117 har.



Kart 2: Boders om ønskes flyttet / utvidet

Dette gjør da at det nå er 5 hytter som skal dele de 2 bodene, hvilket medfører at det blir liten plass.

Dette i kombinasjon med at en stor del av utstyret som skal oppbevares er knyttet til sjø og båtliv gjør at man ønsker å kunne samle bodene i ett bygg på brygga.

I tillegg til å flytte arealet fra den andre boden til brygga ønsker man en utvidelse slik at man samlet sett får en netto størrelse på i overkant av 31 m², dette for å gi hver av hyttene en bod på ~6 m²

Tiltaket vurderes til å være et mindre tilbygg til eksisterende bygning, hvilket forvaltningsmyndigheten etter søknad kan gi tillatelse til.

Dette i henhold til forskrift om Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde hvor det i bokstav b til § 1.3 fremkommer:

- 1.3 Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:
- b. Ombygging og mindre tilbygg til eksisterende bygninger

Dersom forvaltningsmyndigheten mener at tiltaket ikke kommer inn under nevnte punkt i forskriften så fremkommer det i naturmangfoldlovens §48 1. ledd at *Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra et vernevedtak dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.*

Søknadens sendes derfor inn for å få forvaltningsmyndighetens godkjenning til å utvide dagens bod på brygga på gnr 2 bnr 55 som omsøkt.. Tiltaket krever også tillatelse etter plan og bygningsloven og søknaden blir sendt til kommunen for behandling i ettertid.

3. Hovedmål

Dagens bod på brygge har en BYA på ~12 m² mens BRA er ~6 m². Denne benyttes sammen med en annen bod med BYA ~7,5m² og BRA på ~ 5 m² til oppbevaring av sjørelatert utstyr av dagens 3 hytter på 2/117.



Foto 1: Illustrasjon område hvor bod ønskes utvidet

Dagens 2 boder ønskes samlet på brygga

Dagens bod ønskes utvidet for å kunne dekke behovet til lagringsplass for 5 hytter.

Det er ønskelig at hver fritidsbolig får en bod med en størrelse på ca 6 m².

Basert på forslaget til planløsning får bygget en BRA på ~31,4 m², mens BYA blir på ~45 m², dette grunnet vegg tykkelser og taketutstikk.

Utvidelse av boden gjøres inn i slukten hvor dagens bod står. Dette gjøres ved at man graver ut noe mer løsmasse i bakkant.



Foto 2: oversiktsbilde

Som det fremkommer på bildet over, så er det en utvidelse av eksisterende bod, samtidig som man ser at det ikke er stor avstand til nærliggende hyttebebyggelse.

Familien Lunde ønsker styrets tillatelse til å utvide dagens bod på 2/55 som omsøkt. Søknaden vil deretter bli oversendt til kommunen for ordinær byggesaksbehandling.



4. Beskrivelse

Som det fremkommer av vedlagte tegninger så ønsker man ikke et dominerende bygg med stor takhøyde, men derimot et bygg med minimalt takfall for å unngå at bygget ruver i terrenget. Dette for å tydeliggjøre at det her er snakk om 5 mindre boder som er satt sammen til et bygg.

Bygget er tenkt utformet med relativt flatt tak (ca 15 grader) og uten vinduer. Dette for tydelig å vise at dette er lagerboder og at dette kun er til oppbevaring av utstyr.

Det er planlagt med 40 cm takutstikk utenfor veggene, dvs total bredde blir da 6,3 m.

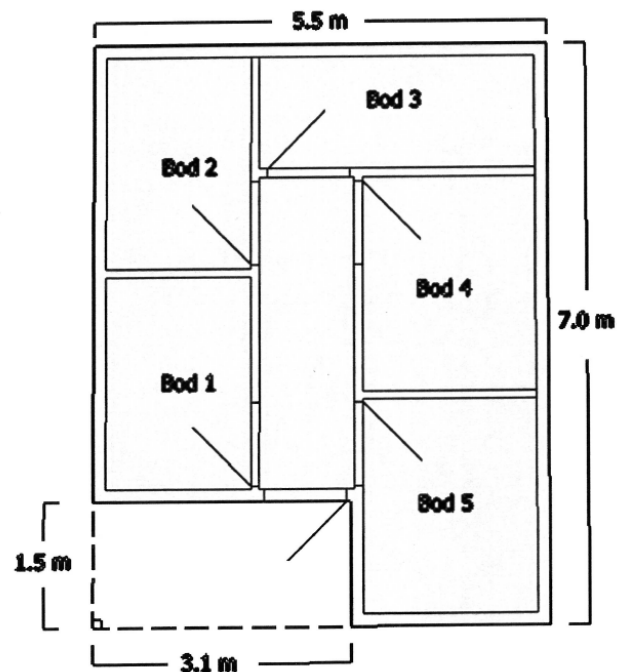
Samlet BYA blir ~45 m², mens BRA blir på ~31,4 m².

Mønehøyden blir da 3,5 m, med en gesimshøyde på 2,4 m.

Utvidelse av boden gjøres inn i slukten hvor dagens bod står. Dette gjøres ved at man fjerner vegetasjon og noe løsmasser som ligger ved siden av / bak dagens bod.

Denne plasseringen vil sammen med planlagt utforming sikre at bygget ikke fremheves i terrenget.

Endelig utforming vil bli gjort i dialog med forvaltningsmyndigheten og plan og bygningsmyndigheten.



Figur 3: plantegning

Bygget vil bli oppført på en måte som sikrer at det ikke tar skade om det blir høyvann i området.



Figur 4: Illustrasjon, utvidet bod er satt inn i bildet.



Under vedlegg B fremkommer det en sammenstilling av foto før og etter [Vedlegg B1], en skisse som viser plan og fasade mot sjøsiden [vedlegg B2] samt situasjonskart [vedlegg B3].

Under følger en gjennomgang av aktuelle punkter i naturmangfoldloven (§§8-12)

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

I dette konkrete tilfellet er det snakk om å utvide dagens bod inn i en naturlig slukt i terrenget. Tiltaket vil i noe grad påvirke steden vegetasjon, da man må fjerne noe løsmasser i området for å få plassert boden. Målsetningen er å kunne gjennomføre arbeidene med minst mulige terrengtilpasninger i området hvor bygget kommer.

Området på land er for øvrig under gjengroing, hvilket medfører en gradvis nedbrytning av kystlandskapet, sammenlignet med slik det var på 60 og 70 tallet.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Tiltakshaver vil ved utvidelse av boden gjøre dette så skånsomt som mulig uten vesentlige terrenginngrep, dette sikres da ved at man fjerner nødvendig vegetasjon mv fra sjøsiden. Området har historisk sett vært uten kraftig vegetasjon da dette har vært i bruk til beitemark, hvilket tilsier at det de siste årene har vært en kraftig gjengroing med de utfordringer det gir i forhold til kulturlandskapet.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Utvidelsen av dagens bod i området vurderes til å gi ingen økt belastning på økosystemet, hvilket da tilsier at det heller ikke blir noen økning av den samlede belastning.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Utvidelsen av boden vil bli utført på en så skånsom måte som mulig, dette for at man ikke skade påføre omkringliggende natur skade i gjennomføringen.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater

Tiltaket omfatter utvidelse av dagens bod for oppbevaring av utstyr knyttet til livet i fjæra. Tiltaket medfører ikke noen drift i området.

Konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres uten at dette har noen vesentlige effekt på naturmangfoldet.



5. Oversiktskart

Kartet under viser hvor i landskapsvernområde de aktuelle tiltak ligger



Kart 3: Oversiktskart over Landskapsvernområde

Kartet til høyre viser hvor på Flekkerøy tiltaket ligger.



Mens kartet under viser detaljert plassering av tiltaket.



Kart 4: kart over deler av Flekkerøy

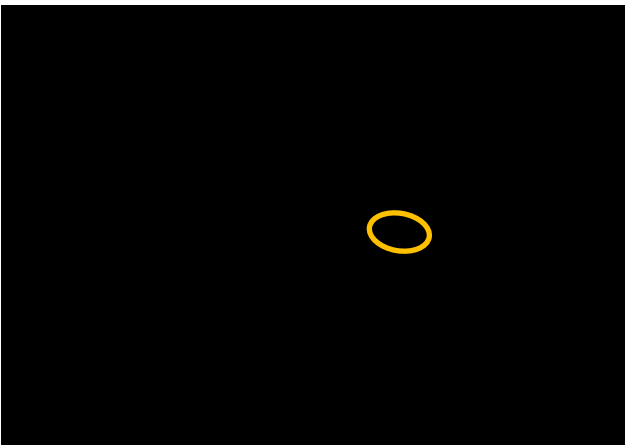
Kart 5: Kart som viser hvor bod ønskes utvidet



6. Bilder



Bilde tatt ca 1960



Flyfoto 1979



Flyfoto 2014



Oversiktsfoto sett fra andre siden av bukta



Foto sett fra andre siden av bukta



7. Grunneiere

Under følger oversikt over grunneierne som er direkte involvert i de punktene som er angitt over.

Eiendom	Eiere	Andel
2/117 2/459 2/460	Lunde Holding Invest AS, Barstølveien 48, 4636 Kristiansand (kjøpt men ikke tinglyst)	1/1
2/55 2/202	Miljødirektoratet, Brattøkaia 15B, 7010 Trondheim	1/1

Under følger oversikt over naboer til Lunde

Eiendom	Eiere	Andel
2/11	Skålevig Holding as, Kvitefjellveien 4, 4625 Flekkerøy Vigdis Liaklev, Østerøya 207, 4625 Flekkerøy Gunvor Tønnessen, Kvitefjellveien 4, 4625 Flekkerøy	1/4 3/8 3/8
2/12	Unni Knutsen, ASPERØYVEIEN 8, 4625 Flekkerøy	1/1
2/234	Evy Solheim Osaas Golfbaneveien 52, 3173 Vear May Sigrun Solheim, Elisenhøyveien 17 B, 4617 Kristiansand	1/2 1/2

8. Kontaktpersoner

Under følger oversikt over alle kontaktpersoner

Interessent	navn	telefon	e-post	eiendom
Lunde Eiendom Flekkerøy AS	Ole Lunde	913 86 486	ole@lhinvest.no	2/35
	Jens Birger Kristensen	959 86 305	jens.kristensen@oec.no	
Verneområde				
Kristiansand Eiendom				
Parkvesenet				

Oversikt over vedlegg

- A. Kart
 - A.1 Oversiktskart over landskapsvernområde
 - A.2 Oversiktskart over del av Flekkerøy
 - A.3 Kart over området.
- B. Tiltaket
 - B.1 Foto illustrasjon, plassering av bod på 2/55
 - B.2 Plan og fasade skisser for utførelse av bod
 - B.3 Situasjonkart
- C. Bilder
 - C.1 Bilder fra ca 1960
 - C.2 Flyfoto fra 1979
 - C.3 Flyfoto fra 2014
 - C.4 Aktuelle bilder fra område
- D. Dokumenter vedr rettighet og bod på 2/55
 - D.1 Brev fra Forsvaret til kommunen 16.08.95
 - D.2 Brev fra Forsvaret til kommunen 15.09.95
 - D.3 Tillatelse til oppføring (fra kommunen)
 - D.4 Brev fra K-eiendom til kommunen, dokumentasjon på rettigheter





part of RPS Group

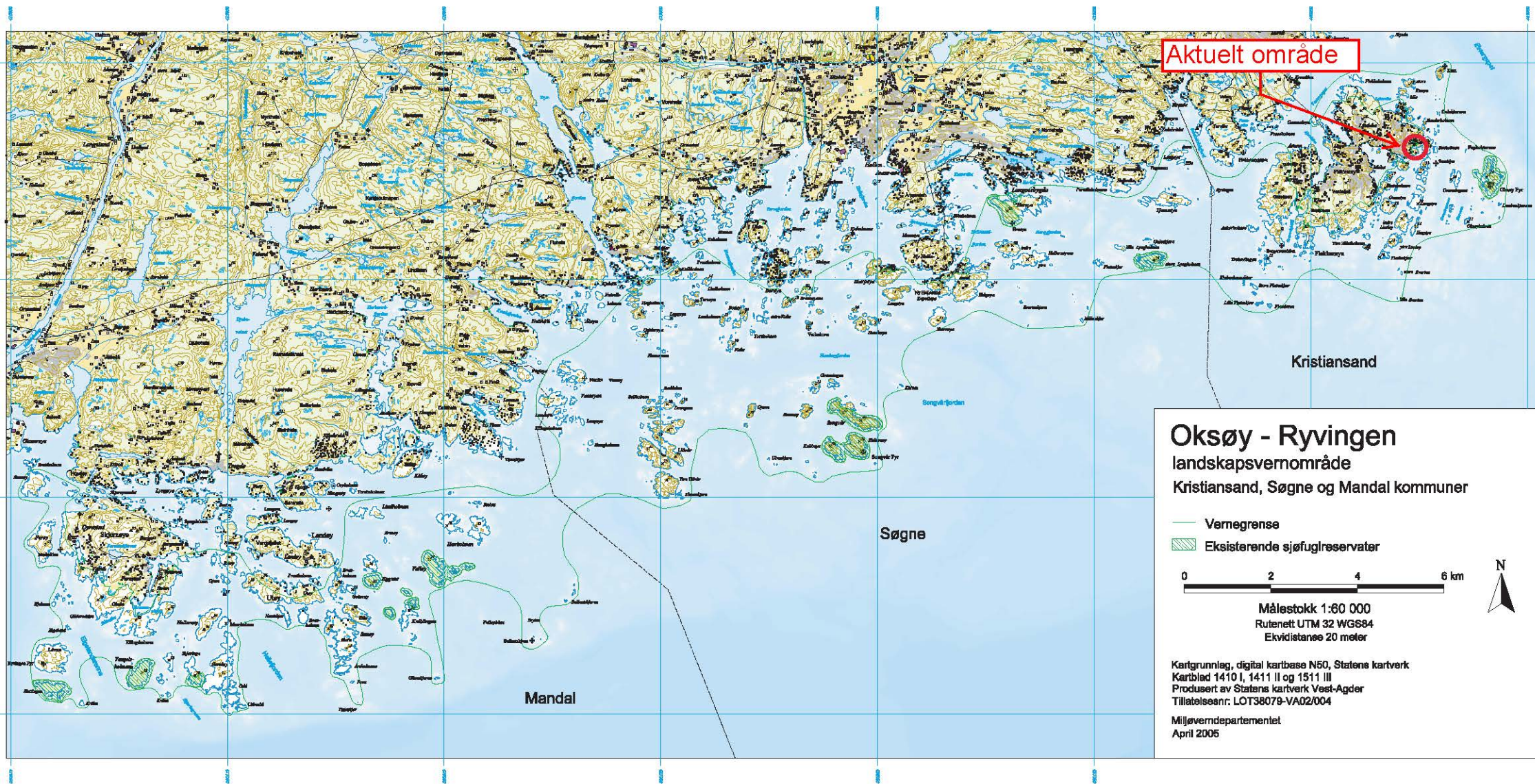
Med vennlig hilsen
OEC Gruppen AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JBK'.

Jens Birger Kristensen
Senior rådgiver
Jens.kristensen@oec.no | +47 959 86 305

Kopi: Lunde Holding Invest.





Aktuelt område

Kristiansand

Søgne

Mandal

Oksøy - Ryvingen

landskapsvernområde

Kristiansand, Søgne og Mandal kommuner

- Vernegrense
- ▨ Eksisterende sjøfuglreservater



Målestokk 1:60 000
Rutenett UTM 32 WGS84
Ekvidistanse 20 meter



Kartgrunnlag, digital kartbase N50, Statens kartverk
Kartblad 1410 I, 1411 II og 1511 III
Produsert av Statens kartverk Vest-Agder
Tillatelse nr: LOT38079-VA02/004

Miljøverndepartementet
April 2005



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

20/09 2017



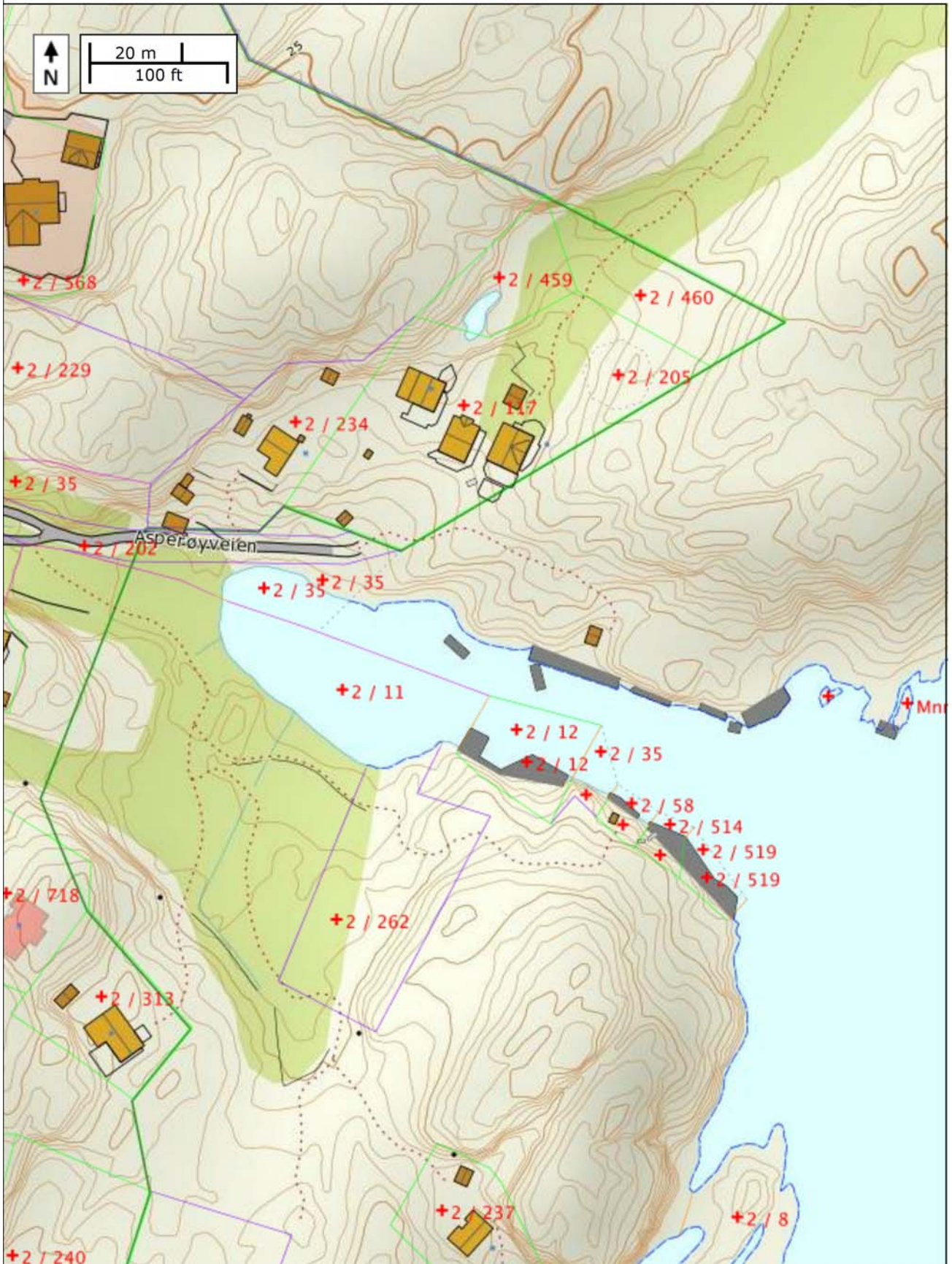
Kart levert av:
Norsk Polarinstutt
Kartverket



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

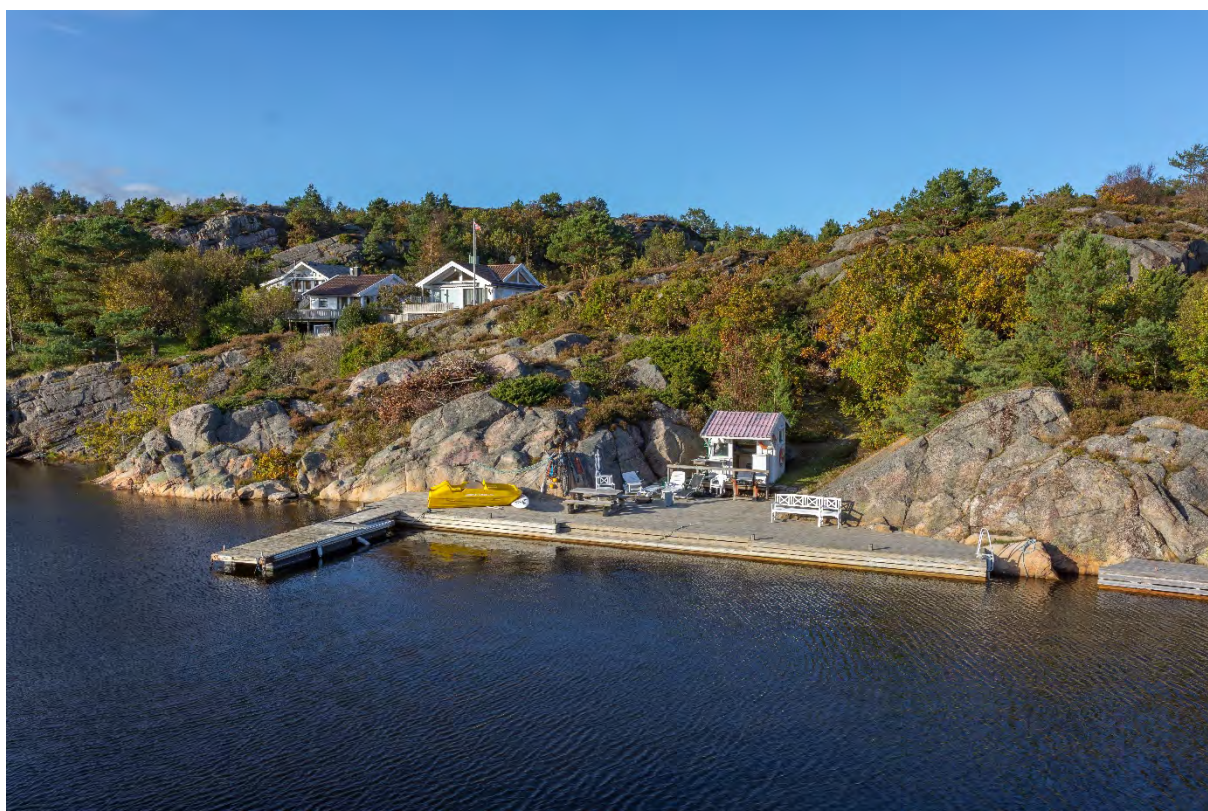
20/09 2017



Vedlegg B1 – Foto illustrasjon ny situasjon mot dagens situasjon.



Illustrasjon på hvordan tiltaket blir seende ut etter at dette er utført.



Dagens situasjon.

Situasjonskart



Kristiansand

Elendom:

2/117

Dato:

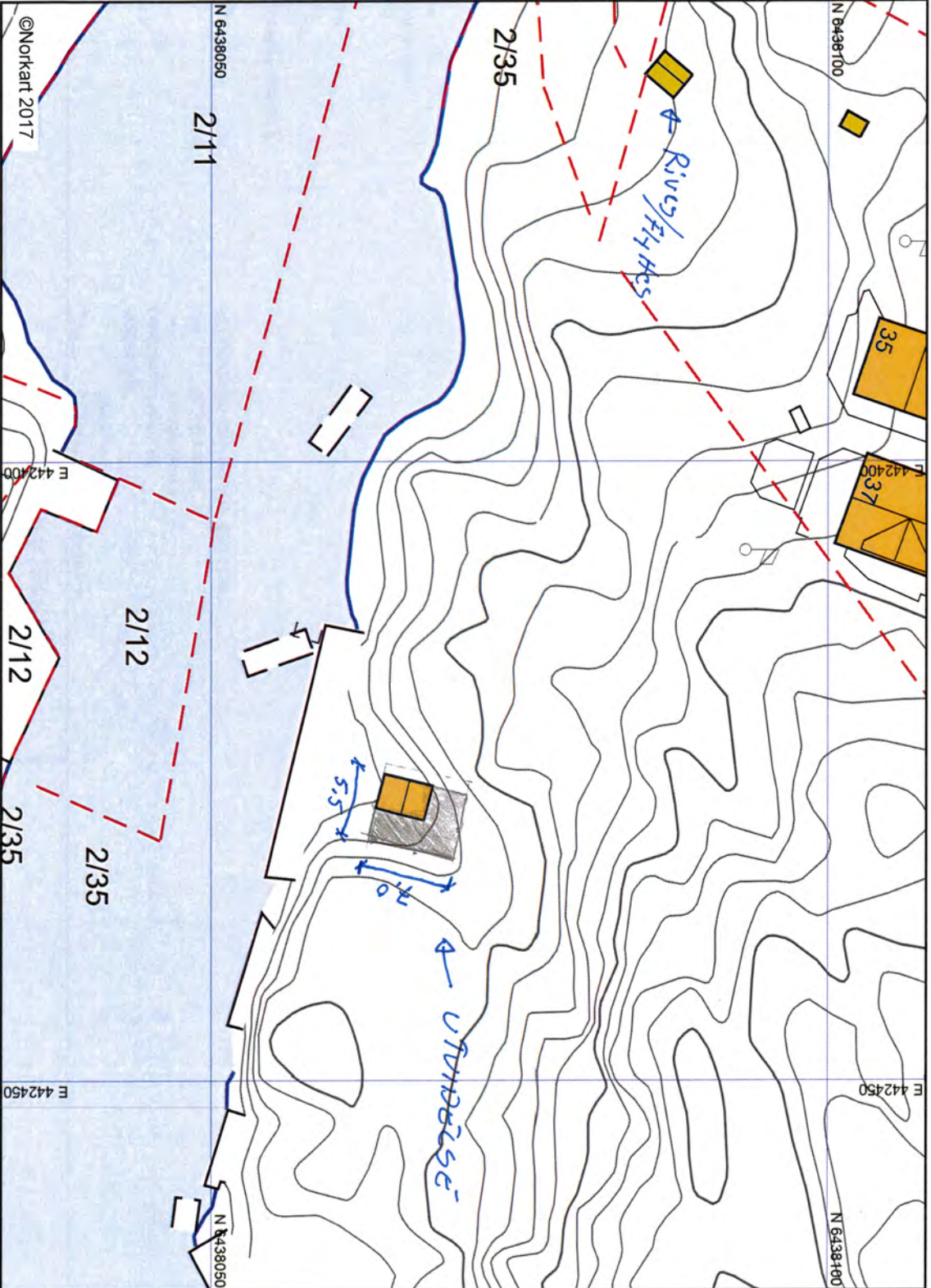
16.10.2017

Målestokk:

1:500

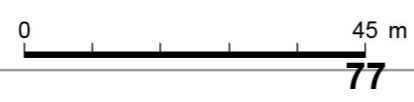


UTM-32











Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder



Vedlegg C4 – Aktuelle bilder





FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

Avdeling Stavanger
Områdevullmester Agder

Vår referanse
51/95/FBT/ST/OVA/ØF/802 - 803
Tidligere referanse

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

FBT / STAVANGER	
Sår <input checked="" type="checkbox"/> 30 år <input type="checkbox"/> Bevares <input type="checkbox"/>	
004044 22.08.95	
SAKSNR. 800	BEH. AV E-1R

Dato
16.08.95
Side 1 av

GL

Mottatt 19.09.1995

J.nr.
Afdn.
Mappe Saksbeh.

Forsvarets bygningstjeneste Avdeling Stavanger

BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK - GRÅHEIAOMRÅDET

Områdevullmester Agder har, etter en henvendelse fra naboer i området, foretatt en befaring av et brygge- og badeanlegg som er oppført i Skålevik på Flekkerøya.

Forsvaret er her eier av gnr 2 bnr 213, Gråheia. Fra tidligere tider har eier av gnr 2 bnr 117 hatt båtfeste og ferdselsrett over forsvarets grunn.

Nå har denne naboen oppført et bryggeanlegg med badehus på forsvarets grunn og mener sannsynligvis at båtfestet er en ganske omfattende rettighet.

Kontakt med teknisk etat i Kristiansand kommune viser at det ikke foreligger noen søknad om byggetillatelse for anlegget, og såvidt jeg har brakt i erfaring har det heller ikke vært noen kontakt med forsvaret om bygging.

Da naboene reagerer svært negativt på anlegget og faktisk antar at vår tillatelse foreligger, mener OVA at denne saken må tas opp med Kristiansand kommune og utbygger for å få anlegget fjernet. Aksept av en slik utbygging vil kunne skape en presedens det vil være vanskelig å leve med for våre anlegg mot sjøen.

OVA ser helst at saken fremmes av FBT/ST på grunn av sakens faglige omfang, men er selvfølgelig behjelpelig med påvisning av anlegget og ved eventuell befaring.

Øivind Fredriksen
Ø Fredriksen
Kaptein
Områdevullmester Agder

Vedlegg 1 sett			
Saksbehandler Kaptein Øivind Fredriksen	Mobtlf 945 87 486	Innvalgstelefon	
Adresse: Kristiansand mil 4604 Kristiansand S	Telefon (sentral/innvalg): Sivil 38 03 64 61 Mil 530 64 61	Bankgiro 0631 06 00081	Postgiro 0807 5045760



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

Avdeling Stavanger

Vår referanse
4844/95/FBT/ST/GL/GL/800
Tidligere referanse
51/95/FBT/ST/OVA/ØF/802 - 803

Dato
15.09.95
Side 1 av 1

Kristiansand kommune
Teknisk etat
Postuttak

4604 KRISTIANSAND

Gjenpart
Områdevollmester Agder

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 19.09.1995

J.nr. 95/10159
Ark.nr. 654 d 02
Mappe 91/2957 Saksbeh.

Intern fordeling

E
002/0117

FLEKKERØY - KRISTIANSAND KOMMUNE - BRYGGE OG BADEHUS I SKÅLEVIK

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse som legges ved i kopi.
2. Etter klager og forespørsler fra naboer i området har vi fått saken til behandling. Forhold angår utbygging av brygge/ badehus på Forsvarets eiendom gnr 2 bnr 113 og klagene går ut på at nevnte anlegg virker unødvendig stort i en relativt liten og intim bukt.
2. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at eier av gnr 2 bnr 117, som er eier av nevnte anlegg, har større rettigheter på Forsvarets eiendom enn det en først var klar over. FBT/ST ser det dermed ikke som hensiktsmessig å forfølge saken videre herfra, direkte overfor grunneieren.
3. Imidlertid er det klart at det ikke for noen del av byggverket er inngitt byggemelding slik Plan og bygningsloven påbyr. Det er mulig at Forsvaret og andre naboer kunne ha protestert på størrelsen på et langt tidligere tidspunkt, dersom slik melding hadde vært innlevert. En hadde dermed kunnet unngå en utbygging som kan virke overdimensjonert og unødig prangende overfor naboer og andre brukere.

Vedlegg
2

Saksbehandler Gorm Lyng	Innvalgstelefon 51 65 87 31
----------------------------	--------------------------------

Adresse:
Kongshaugveien 4
Postboks 159
4050 SOLA

Telefon(entral/innvalg):
Sivil : 51 65 87 01, 51 65 + lj. nr.
Mil : 535 8701, 535 + lj. nr.

Telefax :
Sivil : 51 65 26 82

Postgiro :
0807 5045760

4. FBT/ST ber på bakgrunn av dette om at kommunen ser på forholdet i lys av ovennevnte og ser på mulighetene til i ettertid å gjenopprette balansen i forhold til naboene i området.

Etter fullmakt



Jan Inge Røyland
Kontorsjef
Sjef Eiendoms kontor



Gorm Lyng
Cand jur



Kopi

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

John Lunde
Østre Strandgate 67
4610 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 20.10.1995

PD/95/11181/91/2957/L42

002/0117 OG 0213. GODKJENNING AV ALLEREDE OPPSATTE BODER

Det vises til din søknad av 10.10.1995 samt til brev fra Forsvarets bygningstjeneste av 15.09.1995.

Teknisk styre behandlet saken i møte 19.10.1995 hvor det etter befaring ble fattet følgende vedtak:

- "1. Teknisk styre viser til befaring og finner å kunne tillate at de to oppsatte bodene blir stående som omnsøkt 10.10.1995. Tillatelsen er gitt som dispensasjon fra Flekkerøyplanen.
2. Det påtales at bodene ble oppsatt uten at tillatelse ble innhentet på forhånd."

For saksbehandlingen må det innbetales et behandlingsgebyr kr 530,-. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Peder Dalen
byggesaksleder

Kopi: Forsvarets bygningstjeneste, avd. Stavanger, Postboks 159, 4050 Sola



Kristiansand Kommune
Oppmålingsvesenet
Markensgt. 47

4612 KRISTIANSAND

Att: Erik Tønnessen

JHH/mf

Kristiansand 26.03.91

AD GNR. 2, BNR. 117 I KRISTIANSAND

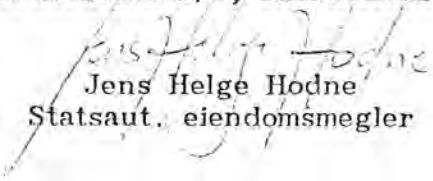
Vårt kontor formidlet 18.09.87 salg av ovennevnte eiendom til Jon Lunde m/flere. Med eiendommen fulgte strandrett eiendommen hadde på gnr. 2, bnr. 35 i Kristiansand. I ettertid har det vært hevdet at nevnte strandrett ikke eksisterer. Vårt kontor har forsøkt å klargjøre forholdet, hvoretter vi kan gi følgende orientering:

Nevnte strandrett ble gitt eiendommen i kjøpekontrakt og skjøte av 24.06.1939 (vedlegg 1). Dokumentet ble tinglyst slik at retten fremkommer av grunnboksbladet på gnr. 2, bnr. 35 (vedlegg 2). Den 6.11.1957 ble det avholdt ekspropriasjonsskjønn vedr. en rekke eiendommer i Skålevik. Det Kongelige Forsvarsdepartement var saksøker. Den angjeldende strandrett er omhandlet i ekspropriasjonsskjønnet. I ettertid viser det seg imidlertid at ekspropriasjonen av strandretten aldri ble gjennomført og at det derfor ikke ble foretatt nødvendige endringer i angjeldende grunnbøker. Adv. Arne Sætra tilskrev på våre vegne Forsvarets Bygningstjeneste 8.10.1990. Forsvarets Bygningstjeneste har i brev av 20. d.m. bekreftet at ekspropriasjonen ikke er gjennomført, og at en antar at ekspropriasjonen derved er frafalt (vedlegg 3).

Vårt kontor forutsetter at forholdene med dette er avklart og at eier av rubriserte eiendom kan benytte sin strandrett, slik denne fremkommer av de tinglyste dokumenter.

Med vennlig hilsen

K-Eiendom A/S, Kristiansand


Jens Helge Hodne
Statsaut. eiendomsmegler

Kopi sendt Forsvarets Bygningstjeneste og Jon Lunde

Vedlegg

Kjøpekantbrakt og Skjøte

fra Timine, Gunhild, Olga og Tekla
Jakobsen selger hermed til Overkandaktør
Toralf Myrseten f. d. 1897 fra gr. nr 2.
bn nr 35 i Oddernes tinglag en persell i
Skollivikbakken nærmere avmerket i
jordfosse stener ved innhugget krys
og kan gjordes inn.

Samt rett til båtbaan, Bøstebryggen
kaldet, badestrand og ferdes i vår
utmark, samt medbestemmelsesrett
for opretholdelse av god orden på
vår eiendom i Skolliviken.

Kjøpesummen for dette er kr 230.-
40 hundre og toti kroner som i dag er
betalt kontant hvilket hermed
kviteres for.

Kjøpekantbrakt og Skjøte lever hos kjøperen
Skylddeling er beholdt den 24/7-1939.
og persellen har fått navnet "Kvill"

Flekkefö den 24/6 1939.

Tom kjøper
Toralf Myrseten

Tom selger
Timine Jakobsen
Gunhild Jakobsen
Olga Jakobsen
Tekla Jakobsen

Det bevidnes at dokumentet er
underskrevet i nært nærvær og at
underskriverne er over 21 år.

Thomas J. Samundsen
Henrik Eliassen

Utpel. for 2,50 kr.
17-7-39 av T. J.

Kjøpskontrakt.

Jeg Sunhild, Olga og Thakla Jakobsen
selger til Myrsetøl fra gr. nr. 2 br. nr. 33
i Oddernes tinglag, en parcel 12 x 15 m. i
Skållerigbakken, for et kjøpsum av kr 200
to hundre kroner. (i utmarken)

Der medfølger ret til å grave brønd
og ret til en båtplass med den såkaldte
Barkebrygge.

Kontrakten beror hos kjøperen.

Flekkerå den 24-6-1939.

Som kjøper:

Som selger:
Sunhild Jakobsen
Olga Jakobsen.
Thakla Jakob.

Til vittelse:
Thomas J. Benumsen
Henrik Christensen



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE
AVDELING STAVANGER

Kongshaugveien 4, Postboks 159, 4050 SOLA
Telefon: (04) 65 15 55
Telefax: (04) 65 26 82

Dato 20 MARS 1991

Vår referanse
1485/91/B/FBT/ST/ØB/800

Tidligere referanse

- a. Sørlandsbanken/10.okt-90/AS/gst/1877f
- b. FBT/ST/7.des 1990/6096/ØB/800
- c. Sørlandsbanken/11.feb-91/AS/ko/0065q
- d. FBT/ST/25.feb-91/1237/ØB/800
- e. FBT/ST/25.feb-91/0888/ØB/800
- f. SSD/6.mars -91/1826/JL/870

Sørlandsbanken A/S
Postboks 202


4601 KRISTIANSAND S

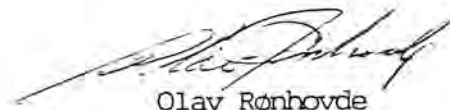
Gjenpart
Sørlandet sjøforsvarsdistrikt

Intern fordeling
E(2)

VEDRØRENDE STRANDRETT FOR FOR GNR 2 BNR 117 PÅ BNR 35 PÅ
FLEKKERØY I KRISTIANSAND

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse, samt telefonsamtaler
2. Forsvaret har ingen dokumentasjon for at ekspropriasjonen av ovennevnte strandrett er gjennomført, og må derfor anta at ekspropriasjonen er frafalt.


Einar Rye
Avdelingsdirektør


Olav Rønhovde
Kontorsjef
Sjef Eiendoms-
kontor

Vedlegg 0

Saksbeh: 1.kons Øyvind Bergsaker, app 329

John Lunde
Holbergsgt. 37

4614 KRISTIANSAND

AS/br1/1302e

Kristiansand, 11. desember 1990

Til Deres orientering vedlegges kopi av brev av 7. desember 1990
fra Forsvarets Bygningstjeneste, Avdeling Stavanger.

Med vennlig hilsen
p.p. CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Distriktsbank Sørlandet

for Arne Sætra

Bør Lunde

Vedlegg



FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE
AVDELING STAVANGER

Kongshaugveien 4, Postboks 159, 4050 SOLA
Telefon: (04) 65 15 55
Telefax: (04) 65 26 82

Mottatt 6 DES. 1990

Vår referanse
6096/B/FBT/ST/ØB/800

Dato - 7 DES. 1990

Tidligere referanse
Sørlandsbanken/10.okt-90/AS/gst/1877f

Sørlandsbanken A/S
Postboks 202

4601 KRISTIANSAND S


Gjenpart
Sørlandet sjøforsvarsdistrikt

Intern fordeling
E(3)

VEDRØRENDE STRANDRETT FOR FOR GNR 2 BNR 117 PÅ BNR 35 PÅ
FLEKKERØY I KRISTIANSAND

1. Forsvarets bygningstjeneste avdeling Stavanger viser til tidligere referanse.
2. Vi vil først nevne at vår eiendom som er utgått fra bnr 35 er bnr 213. Strandretten er av tinglysingsmyndigheten ved tinglysingen anmerket som hefte på skjøte til denne eiendommen.
3. Ved nærmere undersøkelser av vårt eiendomsarkiv kan det synes om ekspropriasjonen av bnr 117 s' strandrett er frafalt. Strandretten er med i ekspropriasjonsskjønnet av 1957. Teksten i skjøtet på bnr 213 er ".....sum utbetales mot tinglyst skjøte i heftefritt stand." Men vi kan ikke finne at omtalte strandrett er avlyst. Årsaken til at retten ikke er innløst er ukjent.
4. Imidlertid trenger vi litt mer tid før vi gir en endelig uttalelse. I den forbindelsen ber vi strandrettens beliggenhet dokumentert.


Einar Rye
Avdelingsdirektør


Olav Rønhovde
Kontorsjef
Sjef Eiendoms-
kontor

Vedlegg 0
Saksbeh: 1.kons Øyvind Bergsaker, app 329

From: "Ole Lunde"
Sent: Thu, 2 Nov 2017 14:47:12 +0000
To: "Jens Birger Kristensen" <jens.birger.kristensen@oec.no>
Subject: Oppfølging søknader til styret for verneområdet

Hei,

Beklager jeg glemte bort å også gi deg en skriftlig tilbakemelding etter å ha fått tilbakemelding på våre søknader.

Det jeg har fått opplyst er altså omtrent som følger:

25/10 var det ett møte hvor Maria (saksbehandler for styret), Pål Alfred Larsen (fylkesmannensmiljøvernadv og rep for grunneier Miljødirektoratet), Jon Holt, Trond Johanson og Bjørn Harald Andersen (3 sistnevnte Kr.sand kommune)

Kommunen fikk kjeft av Maria for utrolig lang saksbehandlingstid for å komme til enighet og gjennomføre avtale med oss. I tillegg kjeftet hun på kommunen for manglende oppfølging av alle de bryggene og forsøplingen som hadde funnet sted utforbi oss på Asperøya. Jon hadde lovet å få ryddet opp veldig raskt, men saken endte på Bjørn Haralds bord.

Alle de involverte hadde vært positive til vår utvidelse av brygge og bod, men de hadde kommet til at Vernestyret ikke kunne si ja (jeg mener de kunne sagt ja, men at Kr.sand kommune ikke kunne sagt ja) før det foreligger godkjennelse i fra Grunneier – Direktoratet.

Problemstillingen løses på den måten at Maria fremmer sin overordnede plan for Asperøya og ber vernestyret om positiv uttalelse på at våre 3 tiltak skal godkjennes så snart Direktoratet har sagt ja. Direktoratet vil da få en felles søknad i fra Pål Alfred og Jon Holt, hvor de også presenterer en makeskifte løsning. Vi skal da gi fra oss strandlinje innerst i bukta, og få tilbake eierskapet til et området rundt brygga. Da blir vi eiere til området vi skal søke om tiltak på.

Maria har allerede snakket med Gausdal som er styreleder, og han er positiv.

22/11-17 er det styremøte.

Vi har foreløpig ikke hørt noe fra kommunen, og Maria trengte ikke noe mer av oss på nåværende tidspunkt.

Vennlig hilsen / Kind regards

Ole Lunde
Mob +47 91 386 486



www.lhinvest.no | post@lhinvest.no | +47 41 73 30 00

Besøksadresse: Tangen 11, 4608 Kristiansand | Postadresse: Barstølveien 48, 4636 Kristiansand

Tilknyttede selskaper

Tangen 11-13 AS | Festningsgata 40 AS | Skibåsen 39 AS | Ole Lunde AS | Barstølveien 44 AS
Mjåvannsveien 69 AS | M158 Eiendom AS | Sport og Moro AS | Avenyen 7 AS

KRISTIANSAND KOMMUNE
Postboks 4
4685 NODELAND

Trondheim, 27.10.2022

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2013/6446

Saksbehandler:
Petter Jensen

Gråheia statlig sikra friluftslivsområde - svar på revidert søknad om makeskifte med gnr. 2 bnr. 35 i Kristiansand kommune

Vi viser til revidert søknad av 19.10.2022 om makeskifte mellom Gråheia statlig sikra friluftslivsområde gnr. 2 bnr. 55 og gnr. 2 bnr. 35 i Kristiansand kommune. Samt korrigerings av søknaden sendt 21.10.2022.

Vi kan ikke se at det har kommet frem nye opplysninger som tilsier at vi skal tillate å omdisponere en større del av det statlig sikra friluftslivsområdet, enn det som er skissert i vårt svar av 08.11.2019. Det er tidligere stilt spørsmål ved størrelsen på bryggen, og Miljødirektoratet ønsker ikke at det fradeles noe mer areal enn det dagens brygge opptar. En stor del av området fra gnr.2 bnr. 35 ligger i sjøen. Størrelsen på området er kun et av flere forhold som tas med i vurderingene for makeskifte og varig omdisponering.

Miljødirektoratet står derfor fast ved vårt samtykke til omdisponering med de vilkår som går frem av brev sendt 08.11.2019.

Hilsen
Miljødirektoratet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Terje Qvam
seksjonsleder

Petter Jensen
seniorrådgiver

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL

ST 24/23 Orienteringssaker
RS 8/23 Referat saker
ST 25/23 Eventuelt