



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/8417-95
Saksbehandler Nina Blomberg

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	15.10.2026
Bystyret	29.10.2026

Endelig behandling av reguleringsplan for hytteområde - Skareheia

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar ihht plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Skareheia, med plankart og bestemmelser sist revidert henholdsvis 07.09.2026 og 30.09.2026.

Vedlegg

1. Forslag til plankart for Skareheia 07.09.2026
2. Forslag til planbeskrivelse for Skareheia 30.09.2026
3. Merknader kommentert av kommunedirektøren
4. Merknader kommentert av forslagsstiller
5. Alle merknader samlet
6. Forslag til planbestemmelser for Skareheia 30.09.2026
7. VA rammeplan for Skareheia
8. Plan-, profil- og flomkart
9. Vurdering veirett Skarestrand
10. Notat sulfidførende bergarter
11. ROS analyse

Sammendrag og anbefaling

Forslaget regulerer inn 8 nye hytter på Skare, Tromøy. Området blir en utvidelse av Valåsen hyttefelt. Arealet er avsatt til formålet i kommuneplanen, men til 5 hytter; ikke 8. Opprinnelig var reguleringsforslaget på 10 hytter. Gjennom planprosess og saksgang er det gjort et godt arbeid med å tilpasse hytter og tomter til terreng og omgivelser. To tomter er tatt ut, blant annet en særlig utfordrende tomt i 100-metersbeltet. Kommunedirektøren ønsket innspill fra myndigheter og naboer, og innstilte derfor på å gjennomføre et offentlig ettersyn. Flere viktige innspill har kommet.

På tross av tilpasning innebærer forslaget fremdeles et betydelig naturinngrep. Kommunen står derfor overfor et dilemma i en sak som denne. Fritidsboliger gir lokal verdiskaping gjennom byggefasen, men deretter er gevinsten svært begrenset. Samtidig medfører hytteutbygging bl.a. store naturbeslag, mer trafikk på dårlige veier, mer bruk av energi og mer utslipp av klimagasser. I denne sammenhengen nevnes også at kommuneplanens samfunnsdel, revidert 2025, er tydelig på at hyttebygging ikke er et prioritert mål.

Mangel på veirett vil kunne føre til at planen ikke lar seg gjennomføre, men forslagsstiller har lagt ved en juridisk vurdering som konkluderer med at veirett vil følge med ved fradeling, dersom planen blir vedtatt. Kommunen kan ikke ta stilling til privatrettslige spørsmål som dette.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren å kunne anbefale forslaget vedtatt.

Bakgrunn for saken

Forslaget er fremmet av Trollvegg Arkitektstudio og Gilje Byggrådgivning, på vegne av Svein Ove Brekke, Margit Sivertsen og Edith Sivertsen. Planområdet ligger mellom Valåsen og Losheia på Skare. Reguleringsplanarbeidet startet i 2020.

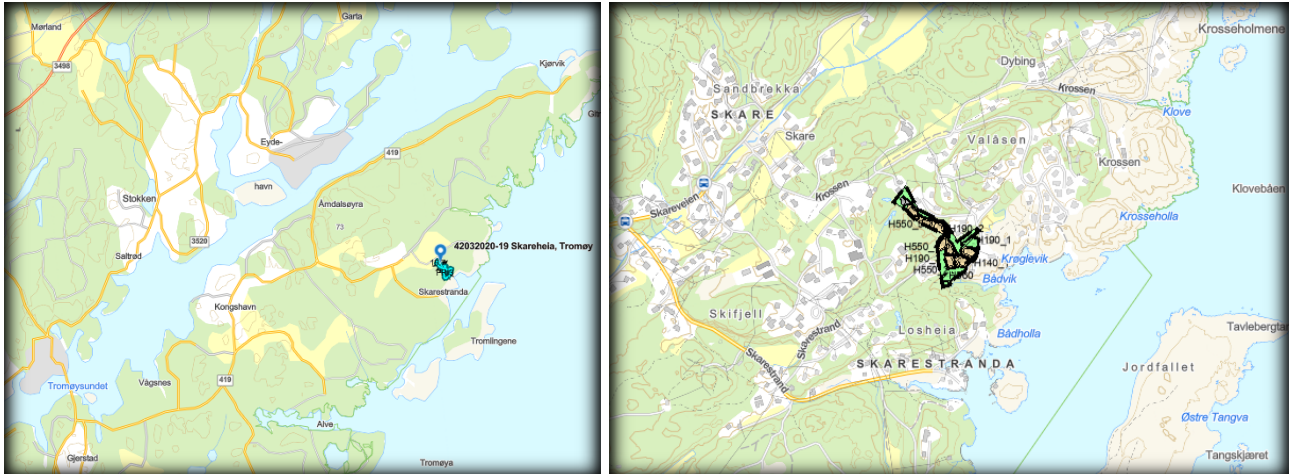


Fig. 1 og 2 (øverst): Oversiktskart. (kilde: planbeskrivelsen)

Fig. 3 (nederst): Planområdet stippet inn på skråfoto. (kilde: planbeskrivelsen)

Saksopplysninger

Planområdet er på ca 12.800 m² (12,8 daa), og det reguleres altså for 8 hytter. Det reguleres inn internvei til hyttene, samt at eksisterende sti reguleres inn. Hver hytte får parkering på egen tomt, og i tillegg reguleres en gjesteparkeringsplass. Tre tomter ligger nærmere sjøen enn 100 meter; den nærmeste får intern byggegrense 65 m fra vannlinjen.

Det første forslaget ble sendt tilbake fra KPU, for å ta ned antall tomter. To ble tatt ut, og flere ble omroket og arrondert bedre, og bufferen mot boliger i nordvest ble utvidet. Én tomt var særlig utfordrende. Den lå i sin helhet innenfor 100-metersbeltet, og utfordret både landskap, verdifull lauvskog, og turvei TD. Det ble lagt hensynssone over lauvskogforekomsten, og tomten med tilhørende p-plass og vendehammer ble tatt ut og endret til friområde.

Endret etter offentlig ettersyn

Forslaget er justert marginalt etter behandling i KPU 05.02.2026. Utover mer dokumenttekniske justeringer er følgende endret:

- Lagt inn egen byggegrense mot sjø, avgrenset av KV1, FBF2 og FBF3
- Maks mønekote på FBF6 og FBF7 er senket med 0,5 m
- Presiseringer av BYA
- Tidsbegrensning på anleggsarbeid
- Tatt inn 100-årsintervall på flomvern
- Mer utfyllende beskrivelse etter vannforskriften

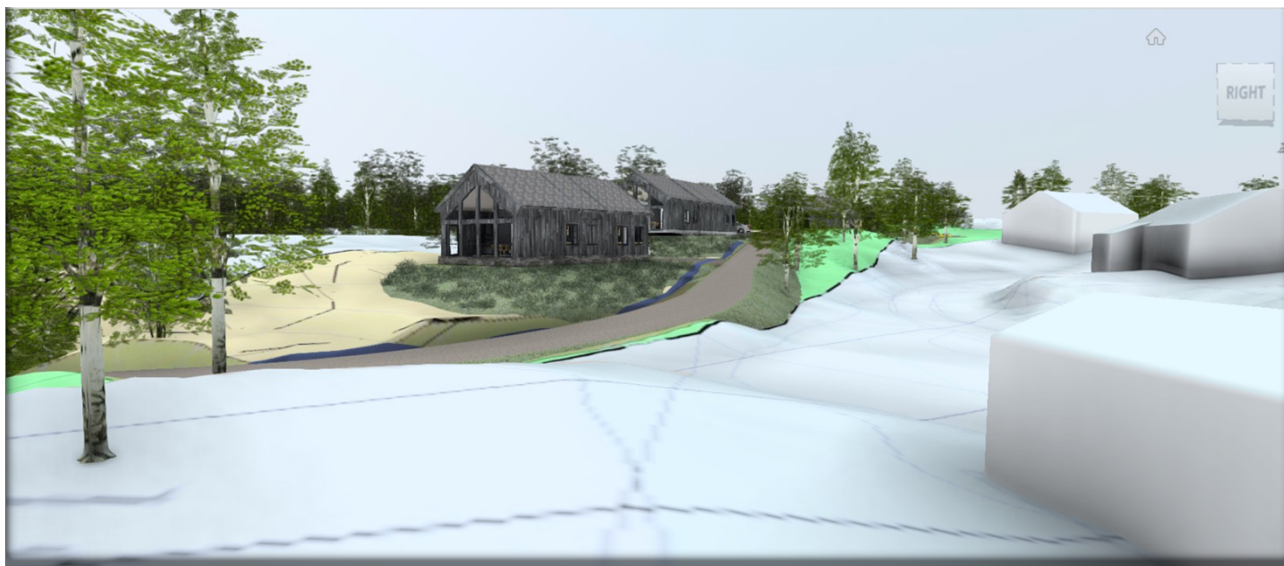


Fig. 4: FBF6 og FBF7 etter at de er senket 0,5 meter. (Kilde: Forslagsstillers kommentarer)



Fig. 5: Området sett omtrent fra kollen mot sjøen, noen meter over bakken. Nye hytter i mørkt; gamle som hvite volum. (Kilde: Planbeskrivelsen)

Konsekvensutredning, KU

Planområdet ble utredet på kommuneplannivå, og areal og antall tomter ble da redusert i forhold til innspillet. Kommuneplanen krever KU på eventuelle byggeformål i sjø, men slike formål er ikke foreslått.

Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp: Overvann planlegges i åpne grøfter.
- Vei: Det reguleres med private veier.
- Parkering: 2 p-plasser for bil på hver hyttetomt. PP1 har ca 5 gjesteplasser
- Renovasjon: Eksisterende stasjon ved innkjørselen til Krøglevik, 60-70 m nord for hovedavkjørselen.

Merknader

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn fra midten av februar til slutten av mars 2026. Det er mottatt 9 merknader, kommentarer og innspill. Merknadene er referert og kommentert i

eget vedlegg, og følger også samlet, i fullformat. Se hhv vedleggene 3, 4 og 5. Disse hadde merknad:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Agder fylkeskommune | 6. Signe og Arne Ramsdal |
| 2. Glitre Nett | 7. Skare-Krossen veianlegg |
| 3. Statens vegvesen | 8. Tromøy historielag |
| 4. Statsforvalteren i Agder | 9. Valåsen vel |
| 5. Marianna Gallagher | |

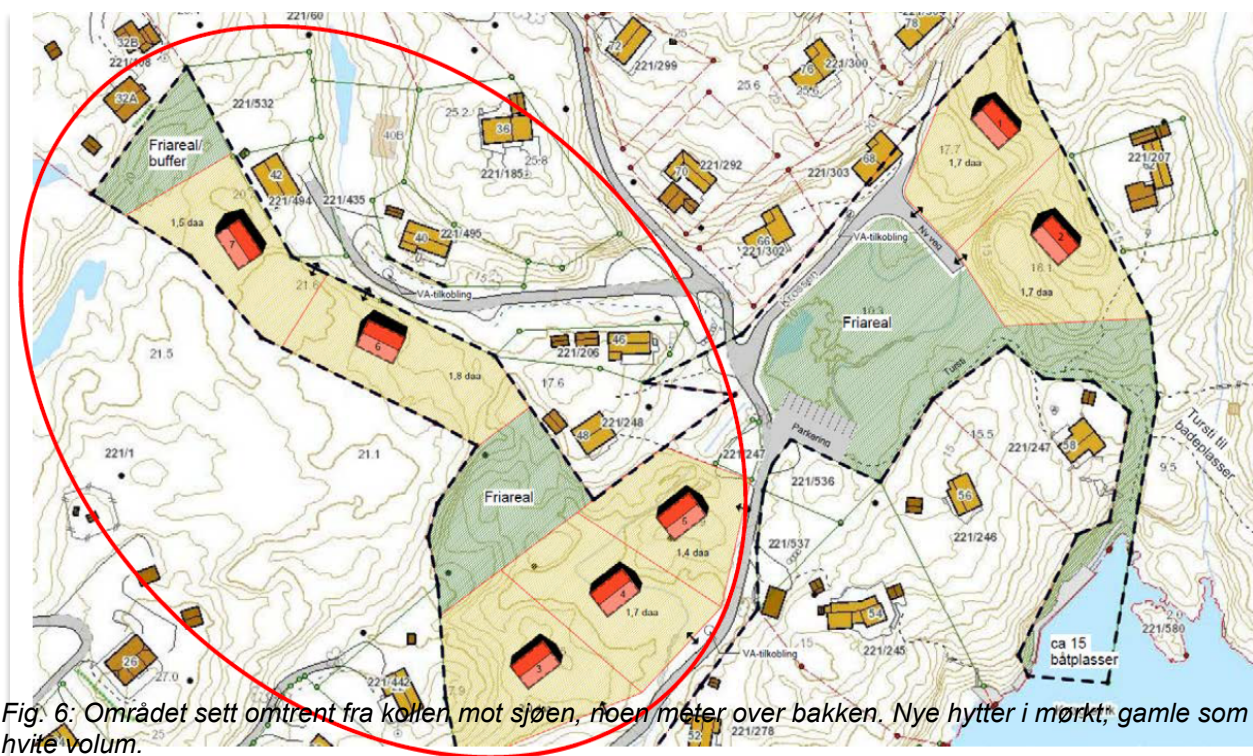
Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektørens vurdering av merknadene

Statsforvalteren har pekt på kommunens arealstrategi, som sier at «Vi prioriterer ikke ny fritidsbebyggelse og skal ikke bygge hytter i urørt natur.»

Kommunedirektøren anser ikke dette som så relevant i denne saken. Det kommunen har ment med arealstrategien, er at en ikke skal prioritere å ta inn nye utbyggingsområder for hyttebygging. Da området kom inn i kommuneplanen, godtok daværende Fylkesmannen området med de føringene som var lagt:

«Fortetting må skje via en reguleringsplan. Da må de hensyn som er identifisert som utfordringer finne akseptable løsninger. Det kan se ut til at antall hytter vil bli et tema, da med tanke på færre hytter enn antydnet. Plassering med tanke på landskap, terreng, naturtyper og framkommelighet er et annet tema, i tillegg til fargebruk, størrelse på hytter og materialbruk.»



Føringene er i stor grad fulgt, med unntak av antallet. Innspillet til kommuneplanen viste imidlertid hytter uten adkomstvei. Reguleringsplanforslaget legger derfor til rette for et hyttefelt med større inngrep enn innspillet viste. Likevel er de foreslåtte hyttene kanskje bedre plassert i terrenget, og hyttene lagt mindre fremtredende enn det innspillet kunne ha medført.

Innspillet viste avkjørsel til hver tomt. Topografien tilsier at disse kunne ha medført forholdsvis store inngrep dersom de skulle ha blitt realisert fullt ut. Egen vei kan derfor likevel være bedre.

Samlet vurdering av merknadene:

Kommunedirektøren legger som Statsforvalteren og fylkeskommunen særlig stor vekt på god landskapstilpasning, som følge av nærheten til sjøen og nasjonalparken. Antall tomter utfordrer, men det er gjort tilpasninger for å følge terrenget.

Naboer er bekymret for trafikksikkerheten og belastningen på både Krossen-veien og Valåsen-veien. Det er også uenighet om veirett. Minst én medeier i adkomstveien har motsatt seg utvidet bruk. Dette kan utfordre gjennomføringen av planen. Forslagsstiller mener på sin side at veirett vil følge med fradeling av tomtene dersom planen vedtas, og har lagt fram et juridisk skriv til støtte for sitt syn.

Fastboende naboer i Krossen 30, rett nordvest for planområdet, synes det har blitt for mye hyttebebyggelse, og at denne nye kommer altfor nær. De ønsker ikke flere hytter.

Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp: Rammeplan er godkjent. Overvann planlegges i åpne grøfter.
- Vei: Private veier er i tråd med kommunens praksis.
- Parkering: Følger kravet for boliger, i enighet med kommunedirektøren. 5 gjesteplasser i tillegg, for 8 hytter, bør være tilstrekkelig.
- Trafikksikkerhet: Smale veier bidrar til lav fart. Eksisterende adkomstvei er også smal. Med forholdsvis få nye hytter forventes ikke trafikksikkerhet å bli et problem.
- Renovasjon: Følger anvisning fra Agder Renovasjon

Kommuneplanens føringer

Samfunnsdelen: Forslaget har som nevnt ikke støtte i samfunnsdelens arealstrategi, som sier at «Vi prioriterer ikke ny fritidsbebyggelse og skal ikke bygge hytter i urørt natur».

Forslagsstiller mener å ha støtte i et annet mål i samfunnsdelen, som kommunedirektøren tvert imot mener forslaget strider mot. Kommunedirektøren vurderer at disse kvalitetene er utpekt med tanke på egne innbyggere:

Sammen sikrer vi en bærekraftig kommune og region som tar vare på naturgrunnlag, ressurser og kulturhistorie slik at kommende generasjoner kan oppnå minst like god livskvalitet som oss.

Arealdelen: Forslaget er i tråd med arealbruksformålet, men har nesten doblet antallet som ble behandlet i kommuneplanen; fra 5 til 8 hytter. I arealdelen er det ikke lagt opp til ny adkomst, mens det her foreslås vei fram til hver hytte. Forslaget bryter dermed delvis med arealdelen.

Selv om premissene er utfordret, er planforslaget vesentlig bearbeidet, og signaler fra administrasjonen er i stor grad fulgt opp. Kommunedirektøren har derfor valgt å støtte forslaget.



Fig. 7 og 8: Området sett fra sjøsiden, planb. s 22. Eksisterende hytter er synlige, mens nye blir liggende i bakkant av eksisterende.

Landskapsvirkninger

Det har vært jobbet godt med plassering, slik at tomter og vei følger terrenget. Tomtene får en litt organisk form og plassering, og både tomte- og byggegrenser følger til dels høydekotene. Dette gir en struktur som ligner den eksisterende. Ny bebyggelse blir tettere, men mange av de nye hyttene legger seg bak terrenget og bak hverandre, og danner en klynge i hyttegrenda.

Hyttene blir forholdsvis små; maks 80 m² BYA, og i bare én vanlig etasje. Murer kan ha maks 1m synlig høyde, og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:3. Skjæringer tillates ikke.

Kommunedirektøren tror rammene vil kunne sikre en ganske god landskapstilpasning, selv om det vil bli mer framtrædende enn den gamle bebyggelsen.

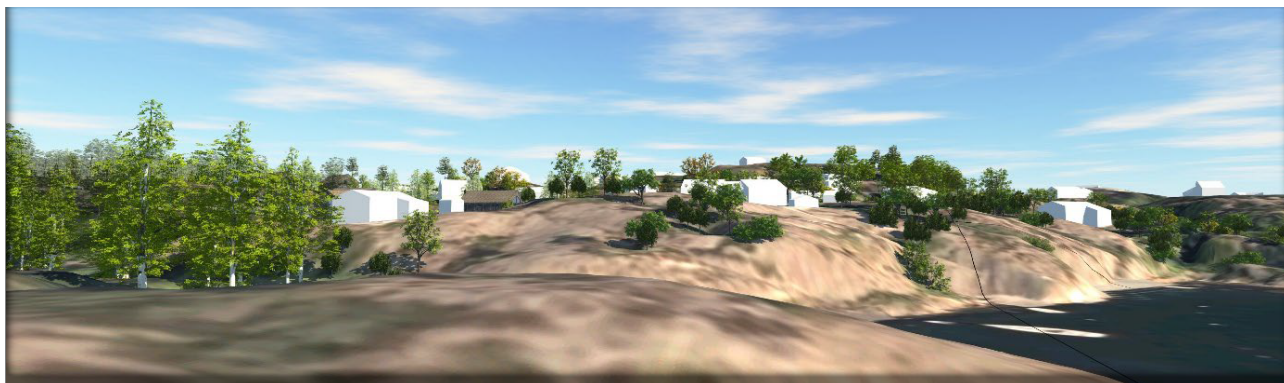


Fig.9: Området sett fra sjøsiden, planb. s 22. Eksisterende hytter er synlige, mens nye blir liggende i bakkant av eksisterende.

Arkitektur og estetikk

Det kreves saltak med takvinkler omtrent som de eksisterende hyttene. Det er bestemmelser til materialbruk, høyder og volum. Hyttene er illustrert med et dagsaktuelt uttrykk. Kommunedirektøren tror tilpasningen kan være tilstrekkelig, og det er også viktig å gi litt rom for arkitektonisk frihet. Det knytter seg imidlertid noe usikkerhet til virkningen av store glassflater sett fra sjøen, og i baklandet for bevaringsverdig bebyggelse, om eventuelle slike kan forstyrre opplevelsesverdien av kulturmiljøet.

Kulturminner og -miljø

Et tun fra tidlig 1800-tall ligger mot sør, men anlegget framstår vesentlig ombygd. Bare sjøbua har et opprinnelig uttrykk. Litt lenger unna ligger Skarestrand med sine gamle sjøbuer. Ny bebyggelse bryter opp den grønne kollen i bakgrunnen. Dette kan forstyrre inntrykket av kulturmiljøet sett fra sjøen. Særlig er en usikker på om store glassfasader kan påvirke negativt.

Kommunedirektøren tror likevel at de planlagte hyttene vil få en begrenset virkning, pga avstanden og den tilbaketrukne beliggenheten. Hyttene får møner på høyde med kollene i nærheten. De fleste får møneretning mot sjøen, som hindrer det største utslaget.

En eldre bolig mot nordvest rammes inn med et mindre friområde og parkeringsplassen f_PP1. Virkningen blir derfor dempet og lokal.

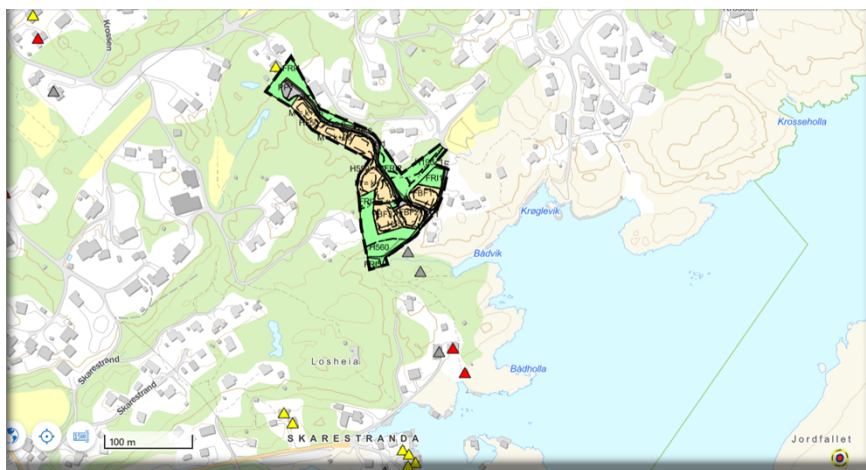


Fig. 10: SEFRAK; Rød trekant er bygning fra før 1900, gul angir senere hus med bevaringsverdi, grå angir ruin.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet (naturbase.no). Utenfor, i nord og sør, er det registrert fuglearter av nasjonal interesse. Det er rødlistede arter som er nær truet eller av nasjonal interesse. En har ikke funnet grunn til å stille spesielle krav i denne saken, men enhver utbygging nær leveområder kan potensielt utgjøre en trussel.

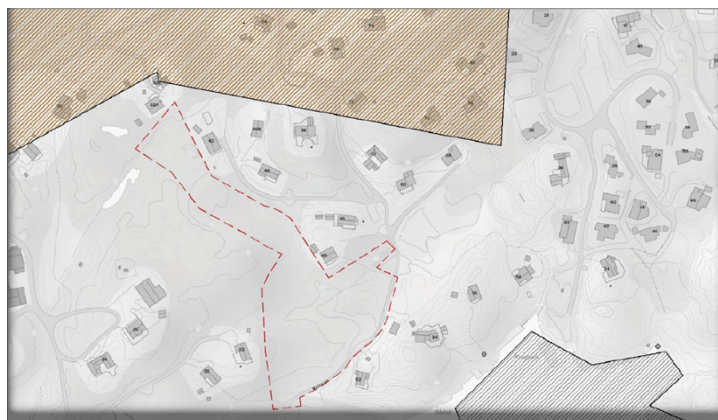


Fig. 11: Skraveringene viser leveområder for truede

Vurderinger etter naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er lite, og Naturbase omfatter en del registreringer utenfor planområdet. Ingen inne i området. Vegetasjonen i området er alminnelig på denne delen av Tromøya.

§9 Føre-var prinsippet

Det legges opp til relativt små fotavtrykk på hyttene, og å bevare terreng gjennom bruk av hensynssoner.

§10 Samlet belastning

Tiltak etter planen vil trolig øke den totale belastningen på biologisk mangfold noe, men ikke vesentlig, som følge av et relativt begrenset omfang.

§11 Kostnader

Tiltak som følge av planen er ikke av et omfang som tilsier at det vil føre til forringelse av viktige naturtyper eller for sårbare arter.

§12 Miljøforsvarlege teknikker og driftsmetoder

Tiltaket skjer inntil et allerede utbyggt område, og det ikke noe som tilsier at det er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

Vannmiljø

Overvann skal ligge åpent, og følge omtrent eksisterende bekkeløp. Det legges hensynssone infrastruktur over grøfta/bekkeløpet. Bekken overdekkes kun der den krysser vei. Det forventes at vannmiljøet vil forbli omtrent uendret.

Fra rapport for syreførende bergarter: Rosa farge er fjell som ikke forventes å være syreførende, mens grønn farge kan være det. Kommunedirektøren har rådført seg med ekspertise i Lillesand kommune, som har mye erfaring og kunnskap om dette. Tilbakemeldingen er at massebalanse og små mengder gjør at det ikke er behov for spesielle tiltak for å skjerme vannmiljøet.

Forurensning

Kartdatabaser viser at det innenfor planområdet er «aktsomhetsområde» for sulfid.

Utført sulfidundersøkelse viser at selv om området har karakteristikk av forvitrede bergarter gav ikke prøver utslag på reaktiv svovel.

Grunnforhold

Planområdet vises med bart fjell i løsmassekart. Det er moderat til lav risiko for radon.

ROS

Farer for trafikkulykker, avrenning fra sulfidførende bergarter og radon er avskrevet i planen.

Vurdering av klimakonsekvenser

Planforslaget vil medføre økte klimagassutslipp gjennom bruk av energi både i anleggsfasen og når hyttene tas i bruk. Det vil også føre til mer bilkjøring, selv om hyttene *kan* nås med buss. Det er 1 km til holdeplass.

Det legges opp til lite terrenginngrep i nåtidens målestokk. Men siden fritidsboliger ihht arealstrategien kan tolkes som et viktig formål, kan nettobidraget anses som negativt.

Økonomiske og driftsmessige konsekvenser

Planforslaget innebærer kun eventuelle behov for brannslukking og hjemmesykepleie.

Utbyggingsavtale

Ingen områder skal overtas av kommunen, og det er derfor ikke grunnlag for utbyggingsavtale.

Konsekvenser for folkehelsen

Friluftsliv

Hytteveien gjennom området leder til stier ut i nærområdet og ned til sjøen. Forbindelsen reguleres inn som *kjøreveg* og *turdrag*. Skjønt den ikke kan sikres i plan uten offentlig eierskap, opplyses at turstien skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Stien skal merkes.

Universell tilgjengelighet

Forslagsstiller har avveid tilgjengelighet mot terrenginngrep. Området er ulendt og uten offentlige arealer. Noen hytter får tilgjengelig adkomst, men det stilles ikke krav på grunn av terrenget og det begrensede antallet hytter. Kommunedirektøren slutter seg til dette.

Vurderinger av barns beste

Barn og unges oppvekstvilkår, og sosiale møteplasser

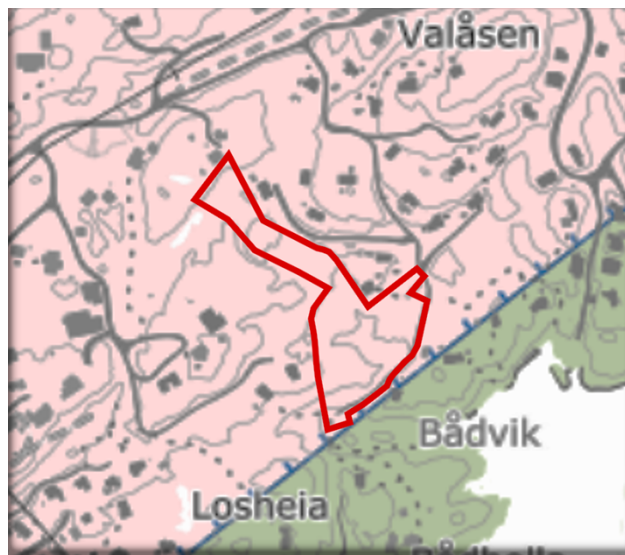


Fig. 12: Grønn farge er fjell som kan være syreførende

I planer for fritidsboliger kreves det ikke automatisk lekeplasser eller felles uteoppholdsareal. Det foreslås likevel et lite felt, FRI1, ved veien inn til planområdet. Det består av en liten knatt, hvor terreng skal bevares. Med litt nennsomhet kan en få en fin felles naturplass for lek og opphold, som både har kontakt ut mot veien, men også en litt mer skjermet side. Kommunedirektøren mener møteplassen er tilfredsstillende løst, og at den kan berike området sosialt og bruksmessig. Det er ikke spor av at barn bruker området i dag.

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Arealpolitikken er endret siden planarbeidet startet, og fritidsboliger er nå et tydelig nedprioritert formål i kommuneplanen. Men dette planarbeidet startet opp kort etter behandlingen i kommuneplanen. Siden er det lagt ned et godt arbeid i å tilpasse hytter og tomter til terreng og omgivelser.

Merknadene i saken har i hovedsak dreid seg om trafikkssikkerhet, veirett og terrenginngrep. Veirett tar kommunen ikke stilling til. Terrenginngrep er det jobbet forholdsvis godt med i planen, og trafikkssikkerheten blir akseptabel. Kommunedirektøren anbefaler forslaget vedtatt.