



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Skareheia, Tromøya
Arendal kommune

Datert: 20. juni 2024
Sist revidert: 30.09.2026

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
2.	Planområdet.....	4
2.1.	Planavgrensning	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
2.3.	Grunnforhold.....	9
3.	Rammer og premisser	9
3.1.	Overordna føringer og planer	9
4.	Planforslaget	11
4.1.	Hovedgrep.....	11
4.2.	Arealbruk og reguleringsformål	12
4.3.	Bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse)	13
4.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
4.5.	Friluftsliv og folkehelse.....	21
4.6.	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	22
4.7.	Barn og unges interesser	22
4.8.	Landskap.....	22
4.9.	Sol- og skygge	29
4.10.	Universell utforming.....	33
4.11.	Kulturminner og kulturmiljø	33
4.12.	Naturmangfold	33
4.13.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	34
4.14.	Forurensning.....	34
4.15.	Eiendomsforhold.....	34
4.16.	Lyd og støy	34
4.17.	Klima- og energiplanlegging	34
4.18.	Vannmiljø	35
4.19.	Endringer etter politisk behandling 19.11.2025.....	35
5.	Planprosess og medvirkning	45
5.1.	Oppstartsmøte	45
5.2.	Varsel om oppstart av planarbeid	45
5.3.	Offentlig ettersyn.....	45
5.4.	Medvirkning.....	45
6.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	46
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	46
8.	Vedlegg	46

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Trollvegg og Gilje Byggrådgivning fremmer på vegne av Svein Ove brekke m.fl., detaljregulering for hytteområde på Tromøya. Hensikten med planarbeidet er å regulere nye hytter i et allerede etablert hyttefelt på Skarestrand. Plankonseptet baserer seg på mindre arealkrevende hytter som tilpasser seg terrenget og omgivelsene.

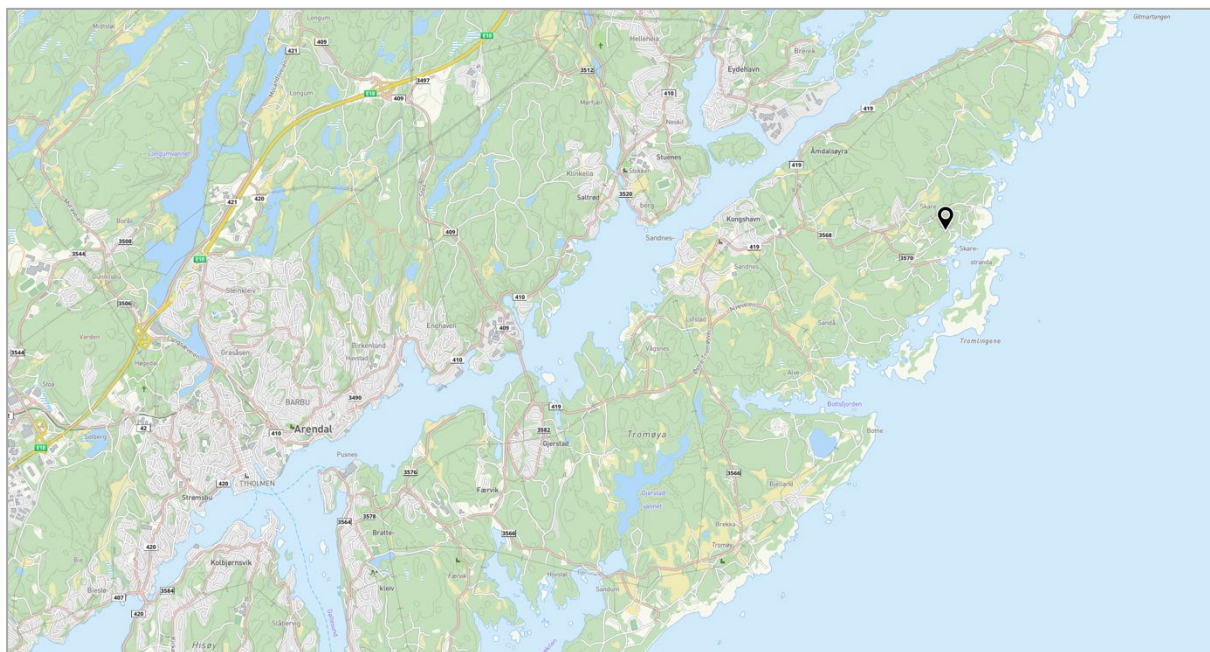
Planområdet ble varslet med en større plangrense som inkluderte areal i sjø. Dette utløste konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8, tiltak i vedlegg II, punkt 12b og 13. Underveis i prosessen er planområdet innskrenket, og arealet i sjø er tatt ut. Ettersom det ikke lenger er krav om konsekvensutredning, er det heller ikke utført.

Oppdragsnr:	R135 – Skareheia
Plan ID:	42032020-19
Siste revisjon:	30.09.2026
Utgivelsesdato:	20.06.2024
Forslagstiller:	Svein Ove Brekke m.fl.
Utført av:	Kathrine Hesthag og Simon Stulien, Trollvegg og Joseph Bawilianham, Gilje Byggrådgivning

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger ytterst på Tromøya, delvis skjermet av Tromlingene som ligger på utsiden. Planområdet har en størrelse på ca. 12.800 m². Planavgrensningen omfatter et areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, samt en liten bit med LNF som reguleres til veg og parkering.



Figur 1 Skareheia ligger ytterst på Tromøya mot Tromlingene



Figur 2 Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet

Planområdet utgjør i hovedsak gnr/bnr. 221/4. Planområdet går også delvis inn på 221/435.



Figur 3 Oversikt over planområdet

Bebyggelsesstruktur

Området består i dag av et eldre hyttefelt med smale veier tilpasset topografien i området. Dagens hytter ligger «tilfeldig» plassert i landskapet og gir en fin variasjon og idyllisk stemning.



Figur 4 Dagens hytter ligger spredt rundt og smale veier slynger seg gjennom landskapet

Landskap

Landskapet innenfor planområdet er varierende. Området er generelt småkupert med skogkledde koller og knauser og en større flate i syd. Det skråner ned mot sjøen og ligger delvis innenfor 100-metersbeltet. Området ligger skjermet fra kystlinjen. I dag er det allerede etablert hytter som ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Disse hyttene ligger mer eksponert og værutsatt til. Øst for planområdet er det etablert et nyere hyttefelt som har en tettere bebyggelsesstruktur og nytt veianlegg. Det er ikke landbruksareal innenfor planområdet.



Figur 5 Området består av delvis skogkledde knauser og åpne flater. I øst er det etablert et nytt hyttefelt

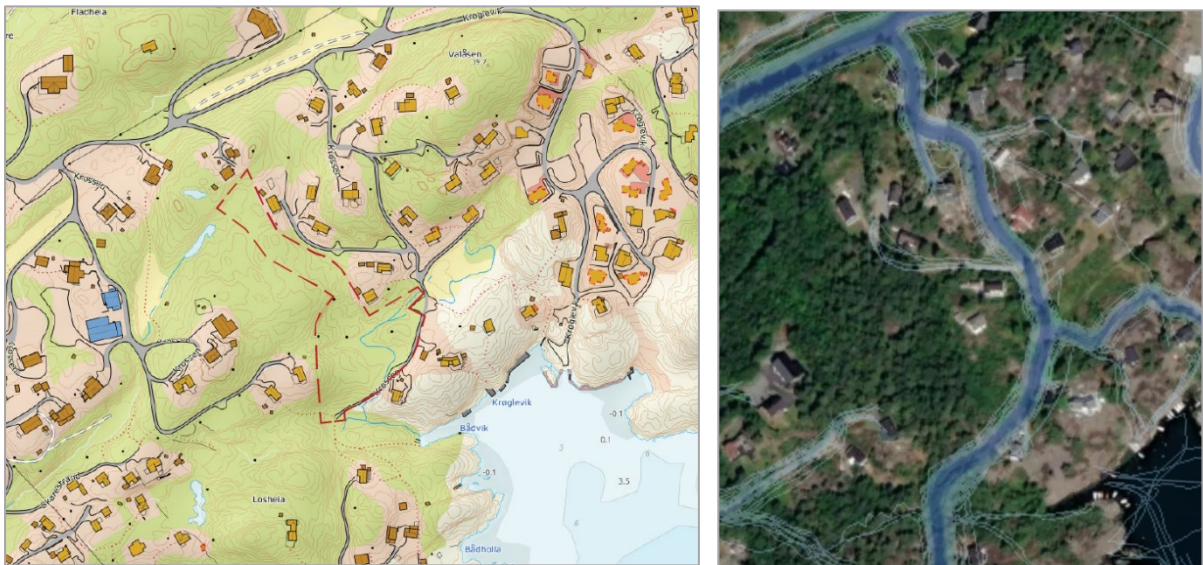


Figur 6 Bilder er tatt vinterstid og viser en større flate midt i planområdet

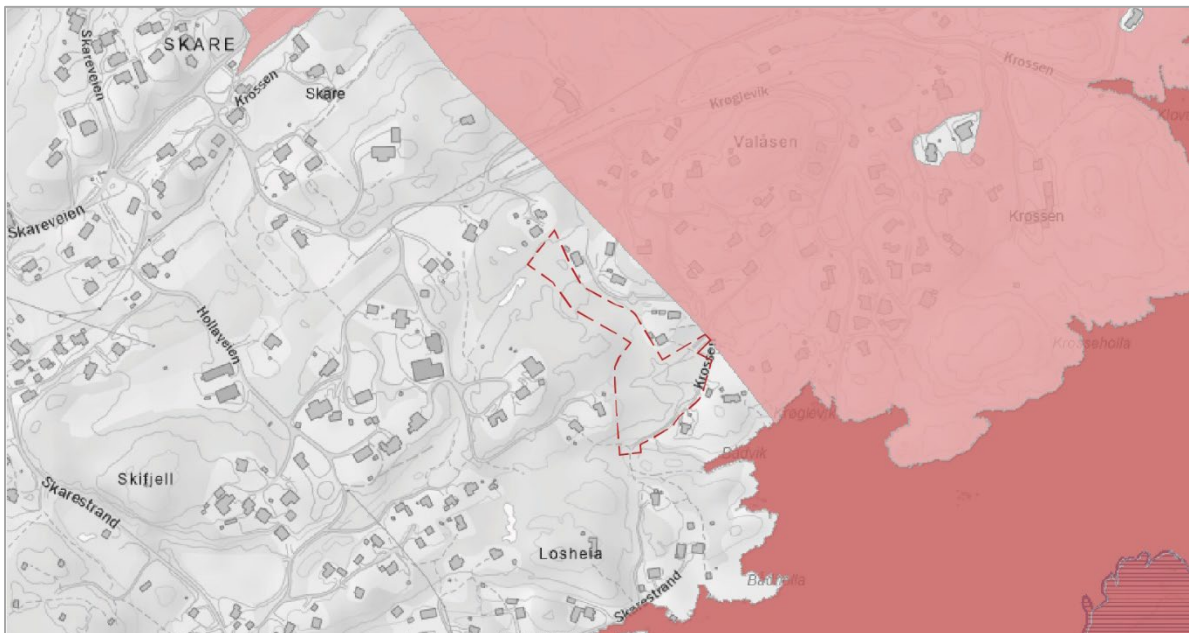
Kulturminner

Kartdatabasen *kulturminnesøk* viser ingen kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, men det ligger en SEFRAK- registrering like nord for planområdet som er en ruin etter gammel boplass, antydnet fra 1800. Det er også to SEFRAK- registreringer i et område sør for planområdet, som er en ruin etter gammel boplass og sannsynligvis en tilhørende brønn, også fra 1800 tallet. SEFRAK – registreringer er ikke en fredet/vernet registrering, men indikerer en verneverdi. I hovedsak gjelder det bygninger som ble bygd før år 1900.

Det går enkelte stitråkk gjennom området. Ganglinjene foregår kombinert via kjøreveier og stier langsmed kystbeltet.



Figur 7 Kartet viser eksisterende stier i området. Til høyre er utsnitt fra Strava som viser bevegelsesmønster i området både på veier og stikoblinger



Figur 8 Kartlagte friluftslivsområder. Naturbase.no

Planområdet er ikke registrert med viktige friluftsområder, men planen grenser mot areal som er registrert som «kartlagte friluftsområder». Lys rosa er *viktig friluftsområde*, *nærturterreng* og strekker seg langs hele nordre delen av Tromøya. Mørk rosa er arealene i sjø.

Det går gang- og sykkelvei fra Arendal sentrum helt fram til Skarekrysset, 200 m vest for bussholdeplassen. Det er 600 m – 900 m til bussholdeplass, litt avhengig av hvilken vei man går. Bussen har timefrekvens. En matbutikk er lokalisert i Kongshamn ca. 2,4 km fra planområdet. Ellers er

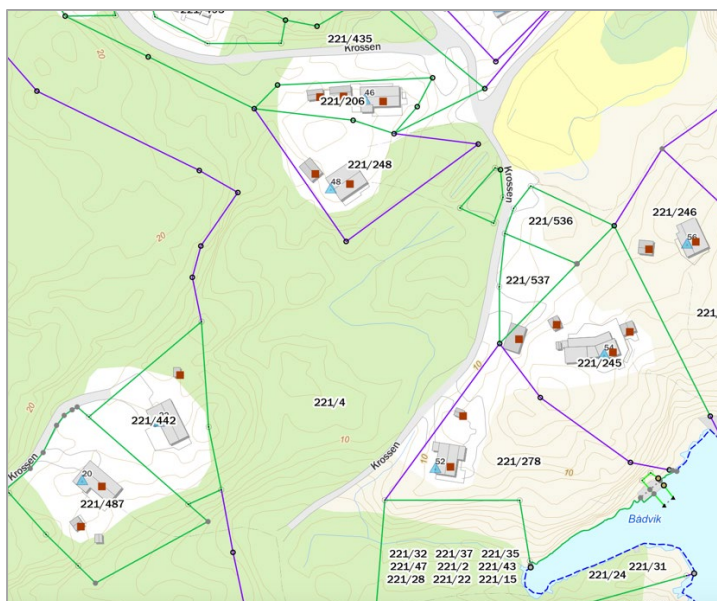
det smale hytteveier som dominerer i området, hvor veiene er tilpasset den småkuperte topografien i området. Veiene innenfor planområdet er private.



Figur 9 Oversiktskart med luftlinjeavstand.

Naturforhold

Det går en liten bekk gjennom området. Bekken har liten vannføring, og lå tørr ved befaring. Den nordligste delen er grøftet i nyere tid.



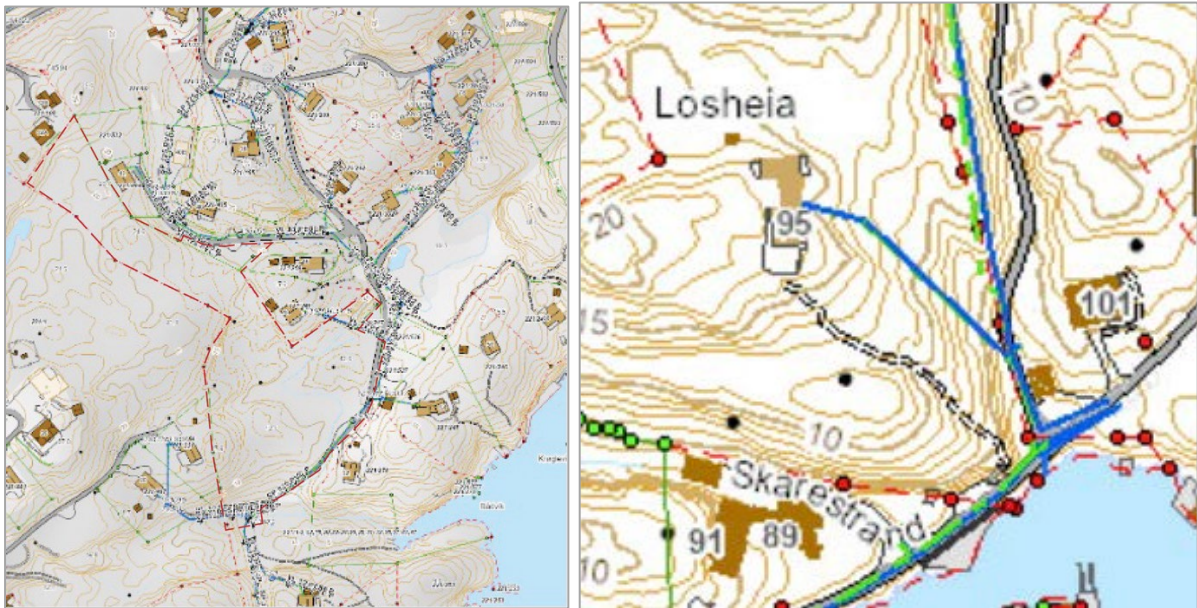
Figur 10 Bekken gjennom området er vist med lys blå strek



Figur 11 Bekken vinterstid (grøftet del)

Teknisk infrastruktur - Vann og avløp

Vannforsyningen i området er privat og det er tilgjengelig slokkevann på 24 l/s på Skarestrand.



Figur 12 Eksisterende VA-ledninger. VA-nett med kommunens ytterpunkt på Skarestrand. Arendal kommunens kartdatabase

2.3. Grunnforhold

Det er ikke registrert kvikkleire eller kvikkleireskred innenfor planområdet. Tema utdypes ikke videre i planarbeidet.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjene og nasjonale forventninger som er lagt til grunn i forbindelse med planprosessen er omtalt i de enkelte temaer i denne planbeskrivelsen.

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Kulturminnevernloven

Kommuneplanens samfunnsdel (2020-2030)

Planforslaget følger opp under følgende mål satt i kommuneplanens samfunnsdel:

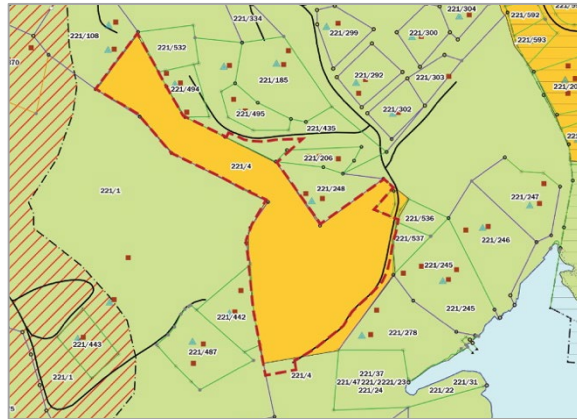
Sammen sikrer vi en bærekraftig kommune og region som tar vare på naturgrunnlag, ressurser og kulturhistorie slik at kommende generasjoner kan oppnå minst like god livskvalitet som oss.

Kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033)

Området er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse. Planforslaget er i tråd med formål i kommuneplanen.

Følgende bestemmelser er aktuelle for planområdet:

- Vann og avløp- tilknytningsplikt gjelder også fritidsbebyggelse
- Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp inkl. overvannshåndtering



Figur 13 Utsnitt av vedtatt kommuneplan

Gjeldende reguleringsplaner

Området er i dag uregulert. Nytt planforslag vil gjelde for hele området.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Formålet med planen er å regulere hyttetomter i området. Tidlig i planarbeidet ble det utført en mulighetsstudie. Mulighetsstudien er utført i 3D modell for å se på fjernvirkning, nærvirkning, tilpasning til terreng, forhold til eksisterende hytter. I mulighetsstudien ble det lagt til vekt på følgende:

- Terrengtilpasning
- Forhold til eksisterende hytter og naboforhold
- Solforhold og utsikt for tomtene
- Felles møteplass

Plankonseptet baserer seg på mindre arealkrevende hytter som tilpasser seg terrenget og omgivelsene. Det er lagt vekt på forholdet til eksisterende hytter.

PLANFORSLAGET REGULERER FØLGENDE:

- 8 hyttetomter
- Vei
- Parkeringsplasser
- Felles møteplass
- Hyttene:
 - Tomtestørrelse ca. 480 – 780 m²
 - Maks. 80m² BYA for fritidsboliger
 - Maks. 100m² BYA totalt for fritidsbolig, bod/vedskjul o.l.
 - Saltak

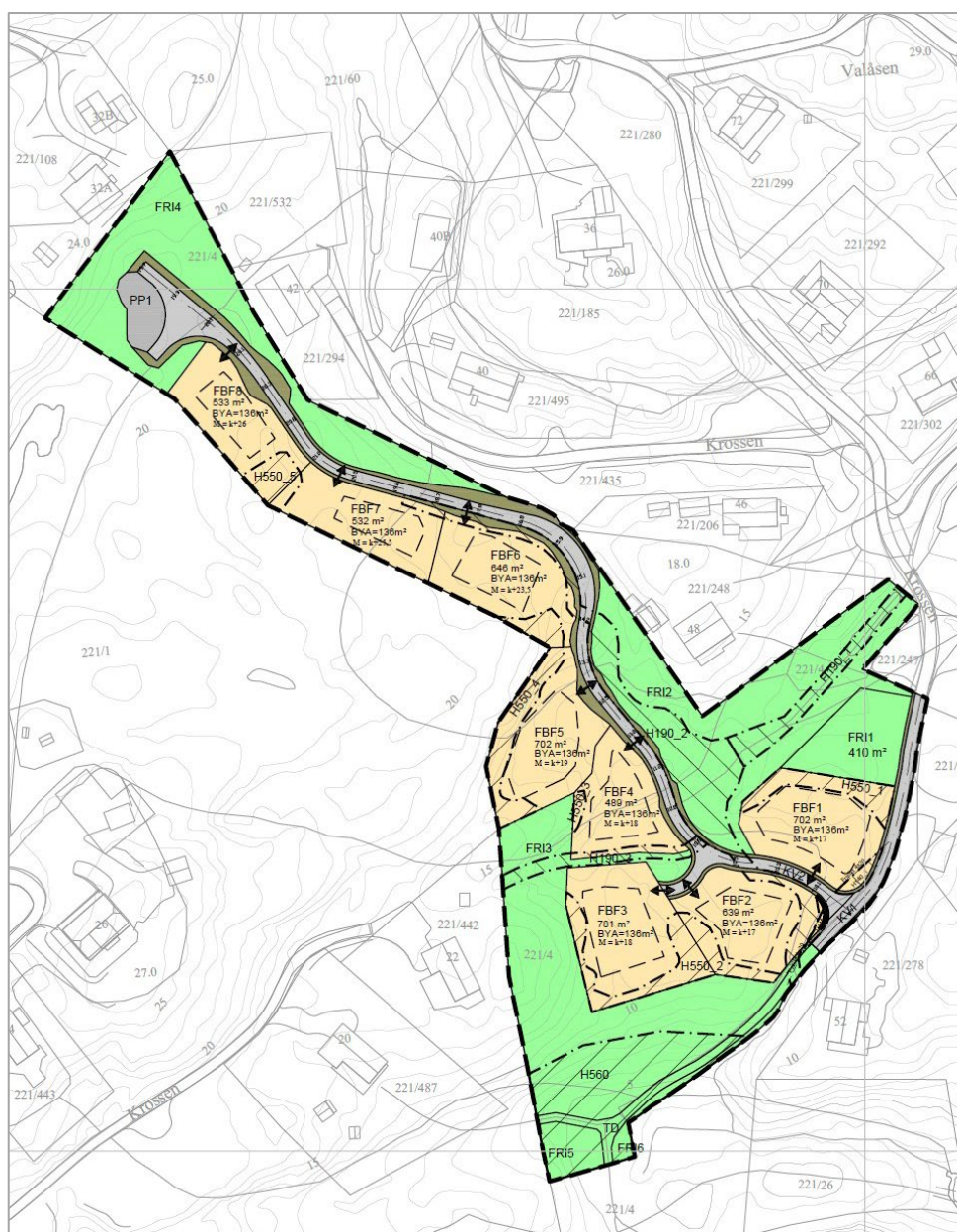


Figur 14 Illustrasjon viser forslag til nye hytter i området. Hvite bygningsvolumer er eksisterende hytter på Skarestrand

4.2. Arealbruk og reguleringsformål

FORMÅL	Areal (m ²)
§12-5. Nr 1 – Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse	
1121 – Frittliggende fritidsbebyggelse	5.025,0
§12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	987,6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	681,1
2082 - Parkeringsplasser	143,2
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3030 - Turdrag	189,9
3040 - Friområde	5.753,0
TOTALT	12.779,8

Figur 15 Arealtebell for planområdet



Figur 16 Plankart

4.3. Bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse)

Det planlegges for 8 nye hytter i et eksisterende hytteområde på Skarestrand. Maksimal utnyttelse per hytte er satt til 80 m². Maks BYA for bebyggelse (eks. parkering), er 100m². Det vil si at man kan bygge inntil 20m² med bod o.l., dersom man har en hytte på 80m². Frittliggende boder o.l. kan ikke overstige 15m² per bygg. Parkering utgjør 36m² (2 plasser på 18m²). Den totale BYA-en per tomt blir da 136m².

Terrasser som ikke ligger mer enn 50cm over terreng, skal etter plan og bygningsloven ikke regnes i grad av utnytting. Maks BYA har dermed ikke noen betydning for hvor store deler av tomta som kan benyttes til terrasser. For å sikre at det ikke gjøres unødvendig store inngrep, er det derfor satt et krav om maks 30m² med terrasse per tomt i bestemmelsene.

Planen har bestemmelser knyttet til estetikk. Hyttene skal oppføres med saltak. Nye bygninger skal primært benytte trematerialer i fasader. Alle takflater skal oppføres med ikke -reflekterende farge og bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Dette bidrar til at hyttene vil gli fint inn i terrenget og reduserer landskapsvirkninger.

Plankartet angir maksimal mønehøyde over havet. Bestemmelsene angir også maksimal mønehøyde over OK gulv på nederste plan. Sammen gir disse bestemmelsene en forutsigbar plan med hensyn til nær- og fjernvirkning, og samtidig en viss fleksibilitet til å tilpasse planeringshøyden til eksisterende terreng. Terrengtilpasning er ytterligere sikret gjennom bevisst avgrensning av tomter, byggegrenser og hensynssoner, samt strenge krav til helning på fyllinger og høyde på forstøtningsmurer. Fyllinger skal ikke være brattere enn 1:3. Dette medfører en stor begrensning på hvor stor del av tomta som kan planeres flatt. Vanlige fyllinger pleier å være mellom 1:1,5 og 1:2. Maks høyde på forstøtningsmur er 0,5m.



Figur 17 Oversikt over hyttestrukturen i området



Figur 18 Nye hytter får en «tilfeldig» plassering i landskapet for å gli best mulig inn i eksisterende omgivelser

FBF1

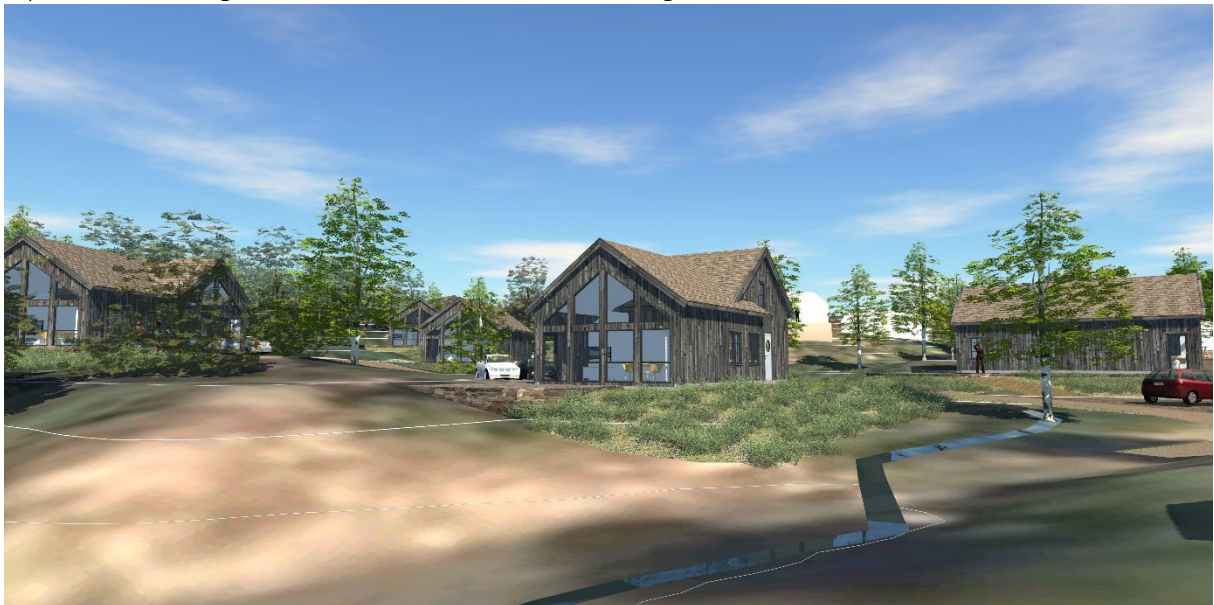
FBF1 ligger i underkanten av en naturlig slak og lav kolle (ved FRI1). Hytta er tenkt plassert ca. midt mellom toppen av kollen og høyden på den nye vegen. Deler av kollen er angitt med hensynssone landskap inne på tomta.



Figur 19 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF1

FBF2

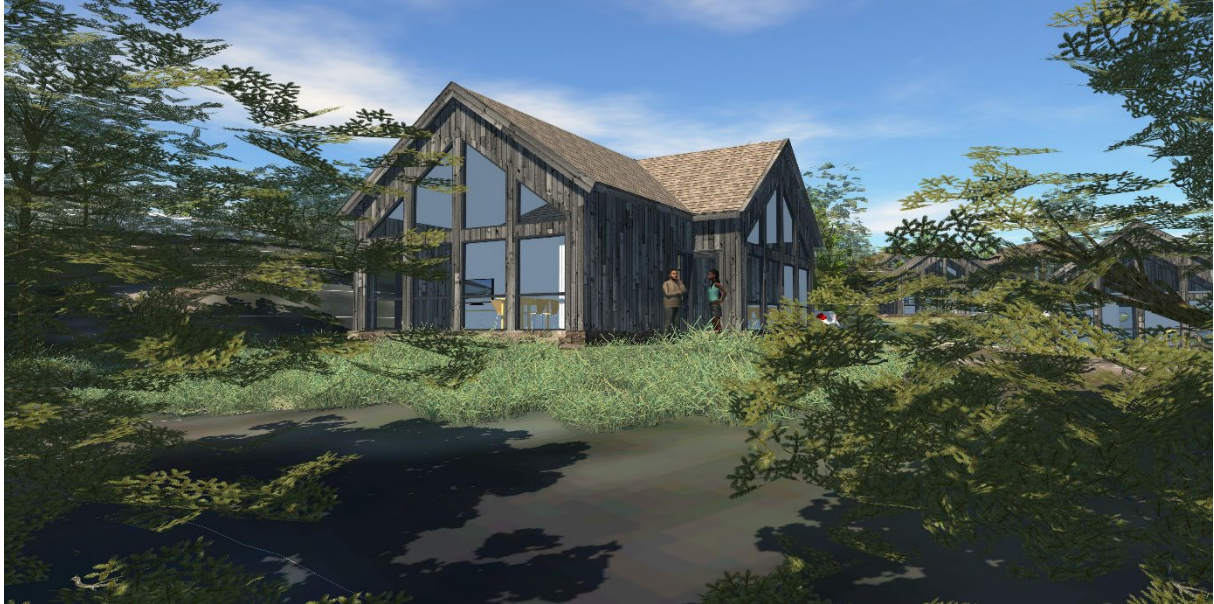
FBF2 ligger i et område med svak stigning mot vest. Parkeringsplassene legges på nordsiden av tomta for å sikre mest mulig grøntareal mot turstien. Uteområdet blir hovedsakelig i sør-vest, hvor man kan tilpasse terrasse og uteområde mot eksisterende terreng.



Figur 20 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF2

FBF3

Hytta ligger på det flateste området av ryggen ved FBF2 og 3. Det er et lite søkk i terrenget i den vestlige delen av hytta, som fylles opp. Dette gir en fin overgang til terrenget på begge sidene av hytta, og bedrer uteområdet til hytta. Det legges opp til en liten stikkveg opp til hytta, som ligger naturlig i terrenget.



Figur 21 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF3



Figur 22 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF3

FBF4

Terrenget heves så det ligger i nivå med vegen ved avkjørselen, og ca. 1m høyere enn vegen i sør-øst. I vest tilpasses høyden til eksisterende terreng. Selve hytta trekkes så nærme vegen som mulig, for å gi et godt uteareal i vest, og mer sol og utsikt for FBF5.



Figur 23 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF4

FBF5

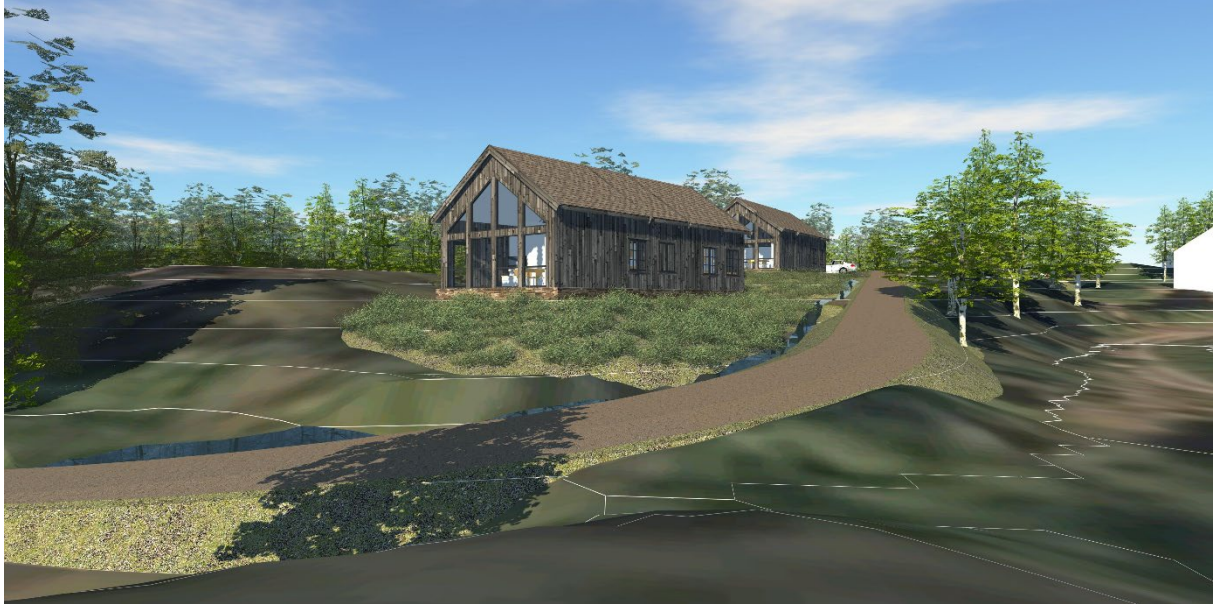
FBF5 er tomta som krever mest fylling. Det er sett på ulike alternativer for utforming, bl.a. underetasje, og trapping av førsteetasjen. I det endelige alternativet er store deler av parkeringsplassene og fotavtrykket til hytta løftet 1-2m. Grunnen for at man har valgt denne løsningen, er primært at det gir gode løsninger for overvann og veg. Veggen opp til de øverste hyttene vil kreve noe fylling i dette området. Denne fyllingen vil dekkes til av opparbeidelsen av tomta, som får en naturlig overgang til terrenget i bakkant. Fyllingen kan ikke være brattere enn 1:3, og skal vegeteres. Dette gir et naturlig preg på ganske kort tid. Samtidig gjør dette at man kan få en god trasé for overvann på terreng (åpen grøft) på andre side av vegen. Fyllingen bidrar også til fordrøyning i massene.



Figur 24 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF5

FBF6

Sett i forhold til resten av området er FBF6 en av de bratteste tomtene. Hyttehjørnet nærmest i bildet ligger likevel ikke mer enn ca. 1m over eksisterende terreng. Her kan man enten bygge med pilarer på ca. 1m på det høyeste, etablere en liten mur, eller lage fylling som illustrert under. Siden fyllingene må etableres med slak stigning, vil den i dette tilfellet gå over 2 høydemetre. Noe som gir en naturlig tilpassing når fyllingen er vegetert.



Figur 25 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF6

FBF7

FBF7 er lik FBF6 på mange måter, men noe mindre. Like etter tomte er det et høybrekk på veien. Som man ser i bildet, er det derfor her overvannsgrøfta begynner.



Figur 26 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF7

FBF8

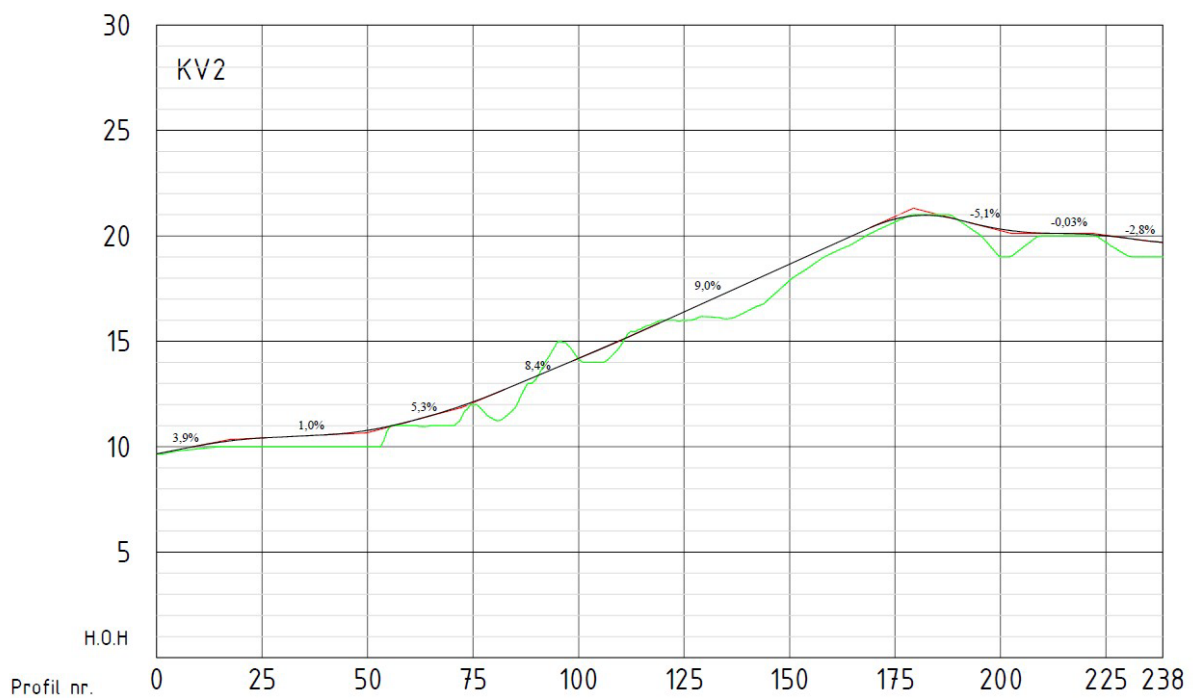
Nytt terreng møter eksisterende terreng i sør-øst, og danner en fylling på ca. 1,5m i nordvest. Dette gir en naturlig tilpassing til både eksisterende terreng og den nye vegen. Det gir også mer masser som kan fordrøye overvann.



Figur 27 3D-illustrasjon av mulig utnyttelse av FBF8

4.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger



Figur 28 Lengdeprofil KV2

Veiene i området er private. Alle tomtene får adkomst fra ny internveg. Den nye vegen blir trasè for vann og avløp, og man får dermed samlet inngrepene. Ny vei reguleres til privat med min. 3 m kjørebredde. Det er lagt stor vekt på å tilpasse vegene til landskapet, og det er søkt å heller ha fylling enn skjæring, der man ikke klarer å følge eksisterende terreng helt nøyaktig. Den største fyllingen er ca. 1,5m høy, og ligger ved FBF6. Her er vegen hevet noe, for å ikke få en stor skjæring inn mot FBF6. Fyllingen vil bli en naturlig forlengelse av den bratte skråningen i FRI4. Vegen ligger ellers med 0-1m fylling, for å sikre greie stigningsforhold og for å etablere åpne grøfter for overvann uten å grave disse ned i terrenget.

Eksisterende veier skal bestå, men det reguleres inn noe ekstra areal på hver side. Dette gir mulighet for å oppgraderinger dersom det skulle vise seg å være ønskelig i fremtiden.

Parkering

Det er lagt opp til at det skal etableres 2 bilparkeringer pr. hytte og det er rom for ca. 5 gjesteparkeringsplasser.

Ved å etablere parkering på egen tomt, blir parkeringsarealene spredt, mindre i størrelse og mindre dominerende i landskapet. Fellesparkeringen ligger i enden av vegen, omkranset av grønnstruktur, som gir mindre fjernvirkning.

Illustrasjonen nedenfor viser fellesparkeringsplassen og områdene rundt. Vegen og parkeringsplassen fylles opp ca. 50cm.



Figur 29 3D-illustrasjon av felles parkeringsplass/ gjesteparkering

Myke trafikanter – Gående og syklende

Fritidsbebyggelse har ikke samme krav til veiutforming som eksempelvis i boligfelt, hvor det er fokus på skolevei. I reguleringsplanen legges det ikke opp til fortau. Målet er at veiene skal utgjøre minst mulig terrenginngrep og fortsatt oppleves som hyggelige «turveier» å gå på, fremfor store brede veier som vil kunne bli skjemmende i området. Eksisterende tursti i sørvest sikres som turdrag i planen.

Vann og avløp

Tiltakshaver har fått godkjent påkobling til vann og avløp som skjer via private ledninger som ligger i veien. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en overordnet VA-rammeplan som konkluderer med at det er kapasitet på eksisterende privat felt. Spillvannsløsning er tilstrekkelig for denne utbyggingen, samt hvis det blir mer utbygging i området.

Eksisterende trasè for vannforsyning er tilstrekkelig med tanke på forbruksvann, men ikke tilstrekkelig for slokkevann. Det foreslås derfor å bytte ut ca. 244m med eksisterende vannledning ned til kommunal ledning. Internt i feltet vil nye ledninger ligge langs vegene. Dette vil gi tilstrekkelig med vanntrykk når det er mange på hyttene, og gi tilstrekkelig med slokkevann. Noe som både vil være bra for nye og eksisterende hytter. Se vedlagt rapport for mer beskrivelse.

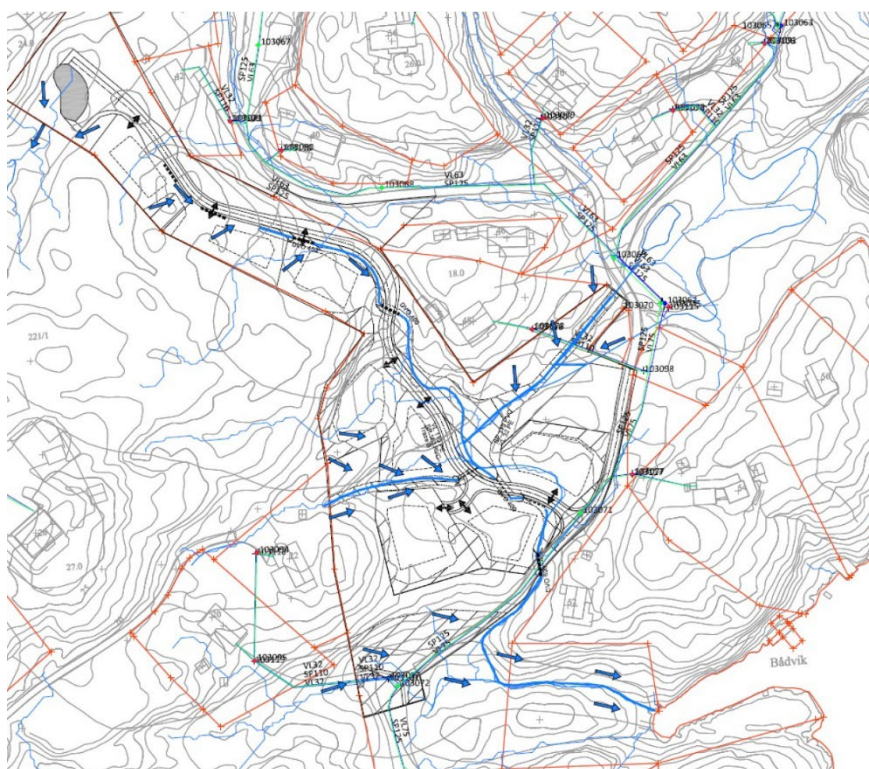
Overvannshåndtering

Overordnet VA-rammeplan har også vurdert overvannshåndteringen i området. Ved utbygging av området vil avrenningsfaktoren øke noe. Området ligger i umiddelbar nærhet til sjøen. Dette vil være mest effektivt og forutsigbart å føre vannet rett ut langs eksisterende utløp.

I dette tilfellet er det ikke nødvendig å fordrøye vannet, da området nedstrøms tåler mottak av de økte vannmengdene. Det er ingen områder som har stor risiko for utgravinger med økte vannmasser. Se vedlagt VA-rapport for mer beskrivelse. Overvann løses med åpne grøfter.

Flom

Ved mye nedbør vil vannet følge de blå flomveiene, de blir da samlet opp av tverrgrøfter og ført mot sjøen. I dette tilfellet er det ingen hindringer nedstrøms og bebyggelsen vil ikke bli truet av flom. Det er viktig at en opprettholder grøfter og stikkrenner og vedlikeholder dette.



Figur 30 Kart som viser flomveier (blått). Hentet fra VA-rammeplan

Avfallshåndtering



Eksisterende hytter i området har renovasjonspunkt på Valåsen, med Containere på bakkenivå. Det er kapasitet der i dag.

Nye hytter vil benytte dagens renovasjonsløsning nord for planområdet, på lik linje med eksisterende hytter.

Figur 31 Felles renovasjonspunkt for hyttene nord for planområdet

4.5. Friluftsliv og folkehelse

Stiforbindelser og møteplass

Det er satt av en ny møteplass innenfor området. Denne ligger sentralt plassert og tett på både nye og eksisterende hytter. Planforslaget sikrer en møteplass hvor man kan legge til rette for sittegrupper, grillplass eller lekeapparater hvor folk i området kan møtes.

Møteplassen ligger solfylt til og samtidig forholdsvis godt skjermet for vær og vind. Møteplassen vil bli et fint tilskudd til området hvor folk kan samles.



Figur 32 Møteplassen er sentralt plassert i hyttefeltet og ligger i tilknytning til eksisterende hyttevei som folk også bruker som turvei

Vegen er så liten at den også vil fungere som en hyggelig gangveg.

4.6. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Det er ikke sett som nødvendig å utrede skole- og barnehage kapasiteten da planen kun legger opp til fritidsboliger. Det er derfor vurdert at tema ikke trenger videre utdypelse.

4.7. Barn og unges interesser

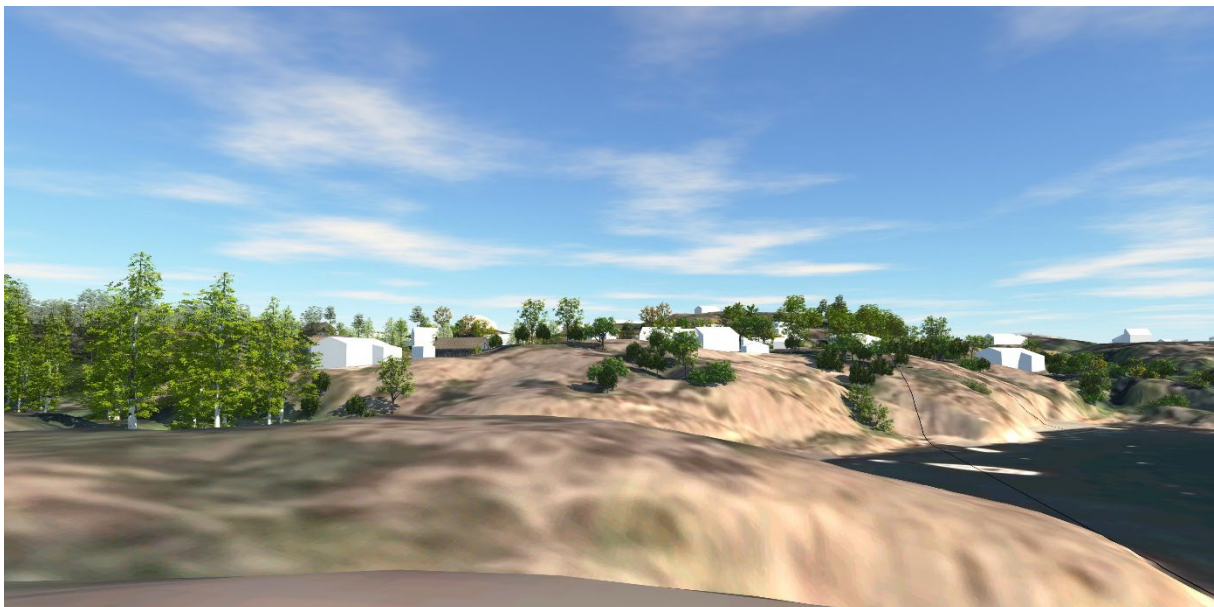
Hytteeierne som kjenner området godt, opplyser at området ikke er tatt i bruk av barn og unge i dag. På befaring ble det heller ikke oppdaget bruk av området som foreslås utbygd. Planen utløser derfor ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Møteplassen kan samtidig bli et flott tilskudd for lek og fellesskap for unge og gamle.

4.8. Landskap

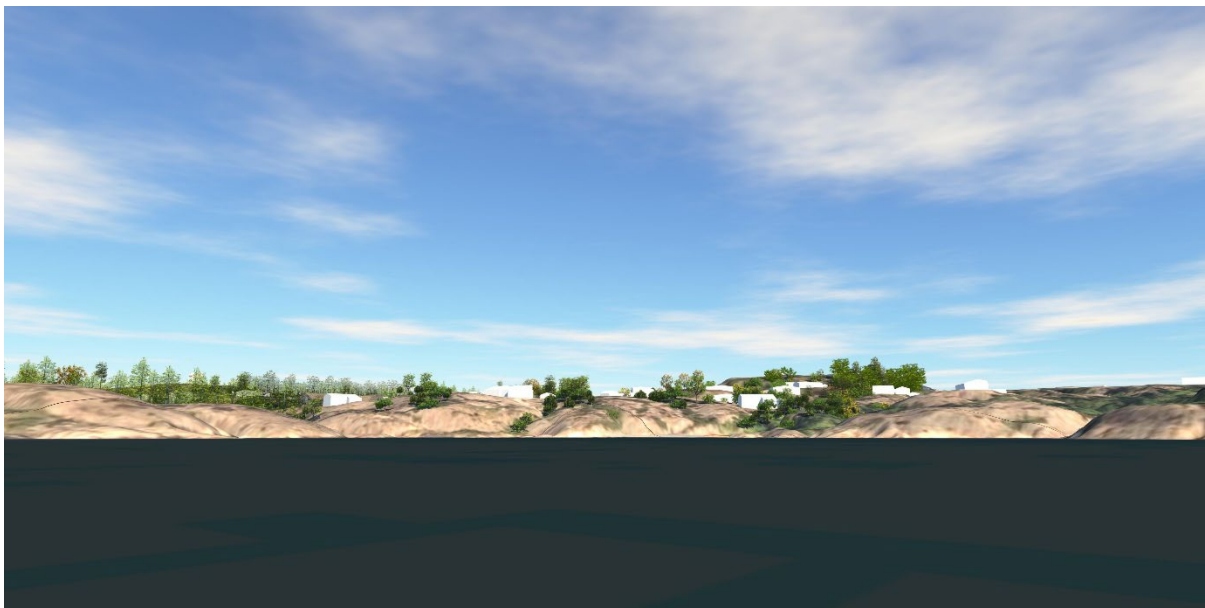
Planforslaget har som et tydelig mål at området skal oppleves så naturlig som mulig. Både med tanke minst mulig terrenginngrep og skala på hyttene. Hyttene har derfor en «tilfeldig» plassering i terrenget og hyttene varierer i møneretning. Hyttenes ulike plassering og retning gjør at de glir naturlig inn i eksisterende hyttestruktur.

Nye hytter vil ha svært liten synlighet fra sjøen. Hyttene er plassert inntil koller og høydedrag for å unngå silhuettvirkning. 3D modell viser at det kan bli noe synlighet fra sjøsiden, men i virkeligheten er det mye vegetasjon i område, som trolig gjør at de nye hyttene ikke blir synlige. De nye hyttene blir liggende i bakkant av allerede etablerte hytter, som ligger ut mot sjøkanten. Nye hytter vil gli inn i bygningsmiljøet som allerede er der i dag. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for landskapsbildet, sett fra avstand. Inne i selve planområdet vil det naturlig bli en forandret situasjon.

Bygningsvolumene er tilpasset omgivelsene og terrenget. Det legges opp til en litt mindre hyttestørrelse enn hva som er vanlig i nyere hytterereguleringer. Ved bruk av saltak/pulttak og tremateriale så vil dette gjøre at hyttene fremstår dempet mot omgivelsene. Definerte byggegrenser og ulik høydeplassering av hyttene gjør at hyttene i større grad tilpasses naturens former.



Figur 33 Området sett fra sjøsiden. Eksisterende hytter er synlige. Nye hytter blir liggende i bakkant av eksisterende hytter.



Figur 34 Området sett fra sjøen (vannlinjen). Nye hytter vil ikke være fremtredende på noe som helst vis. I tillegg er det mer vegetasjon i virkeligheten, enn vist på bildet.

Utover et bevisst valg av plassering av tomter og bestemmelser for høyder og uttrykk, er det også lagt inn hensynssone landskap i områder hvor det er særlig viktig å bevare eksisterende terreng. Hensynssonene omfatter i hovedsak brattere partier i terrenget, hvor terrengendringer kunne resultert i synlige skjæringer og høye fyllinger. Hensynssonene ligger mellom flere av tomtene internt i planområdet, men også mot grønnsstruktur. Hensynssonene er angitt med H550 i plankartet.



Figur 35 Hyttene plasseres skånsomt i terrenget.

Nye hytter er plassert med tanke på eksisterende hytter for å best mulig ivareta viktige siktlinjer. Det er også satt av grøntbelte mot nabohytter (Krossen 42 og 48) som ligger nærmest utbyggingsområdet. Dette gir mer rom og luft mellom eksisterende hytte og nye hytter. Hyttene er plassert i ulik høyde for å sikre gode solforhold og noe utsikt til sjø. Dette skaper private uteoppholdsrom for hver av hyttene uten at det fremstår som fremmede bygningsvolumer i området.



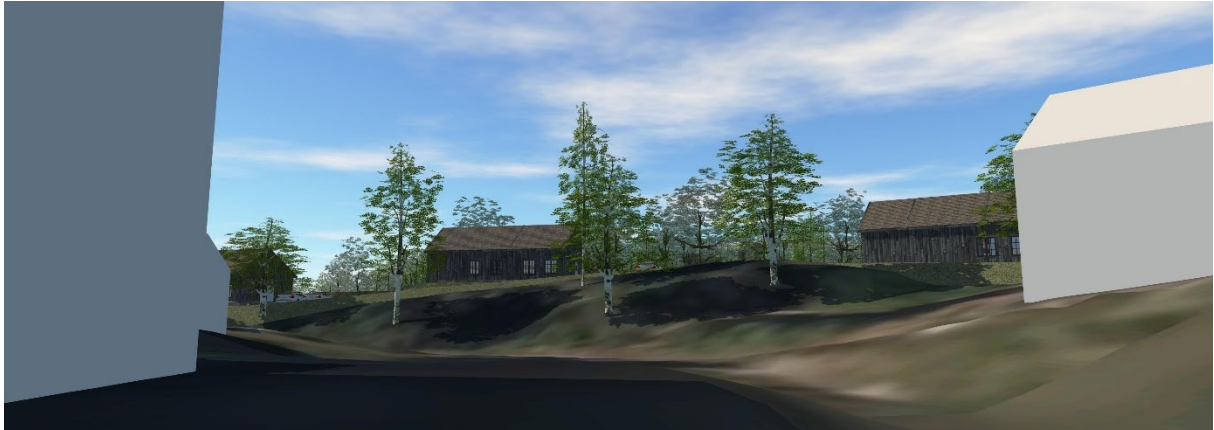
Figur 36 Hyttene trappes i terrenget og det gjør at flere av hyttene får flott utsikt. Utsnitt fra hytta på tomt FBF6.



Figur 37 Perspektiv sett fra eksisterende hytter i området, her fra Krossen 48



Figur 38 Perspektiv sett fra eksisterende hytter i området, her fra Krossen 40



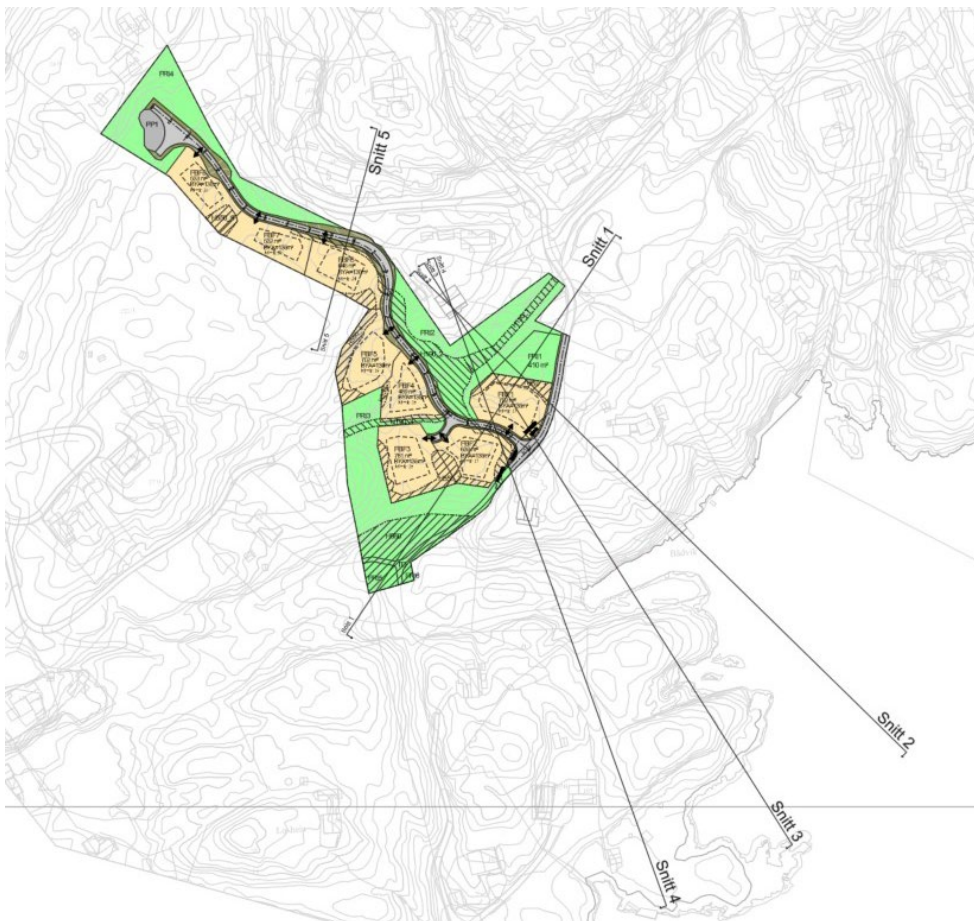
Figur 39 Perspektiv sett fra eksisterende hytter i området, her fra Krossen 40, mot FBF7



Figur 40 Perspektiv som viser nye hytter sett ut mot kysten, Tromlingene kan skimtes i bakgrunnen

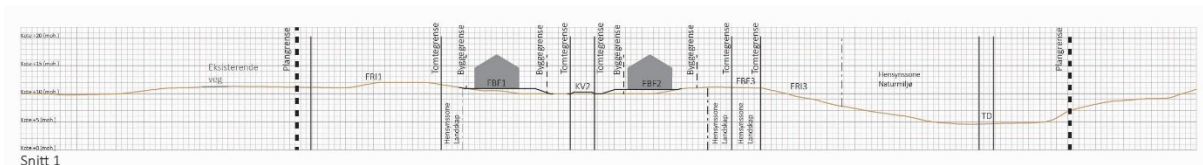


Figur 41 Perspektiv som viser nye hytter plassert i landskapet, sett mot vest. Eksisterende hytter er vist med hvite volumer

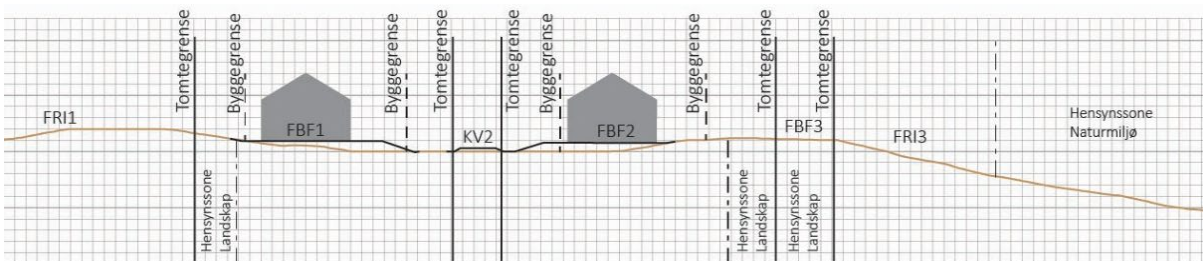


Snittene under viser eksisterende terreng og nytt terreng. Da hyttene har ulik plassering og høyde i terrenget, vil det være minimalt med behov for sprengning og fylling for de fleste av tomtene. Rutenettet i snittene er 1m x 1m.

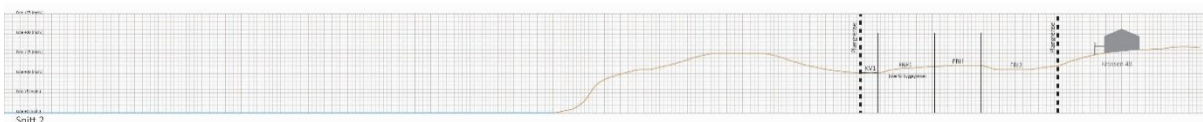
Figur 42 Plankart med angivelse av snittlinjer



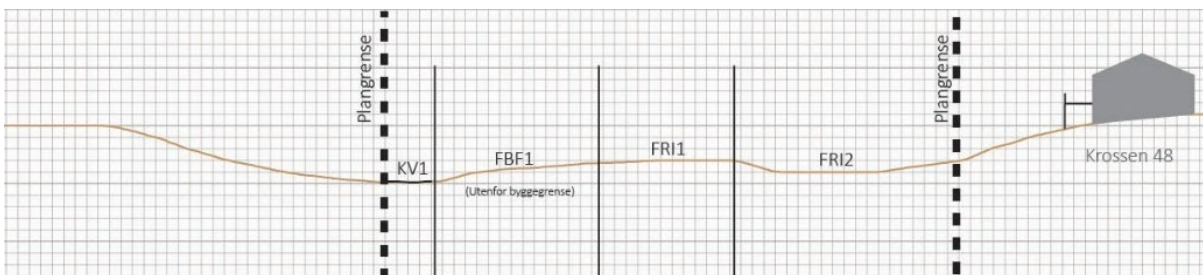
Figur 43 Snitt 1



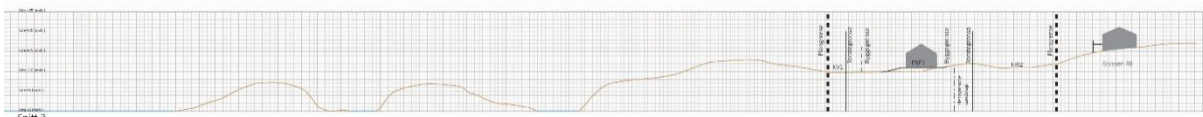
Figur 44 Snitt 1, zoomet inn



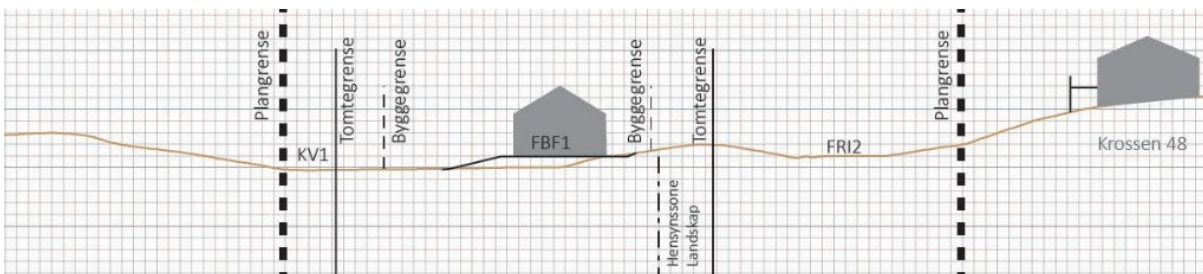
Figur 45 Snitt 2



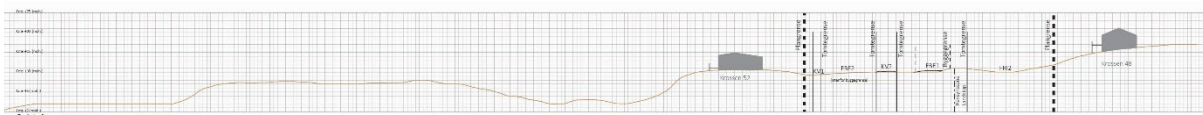
Figur 46 Snitt 2, zoomet inn



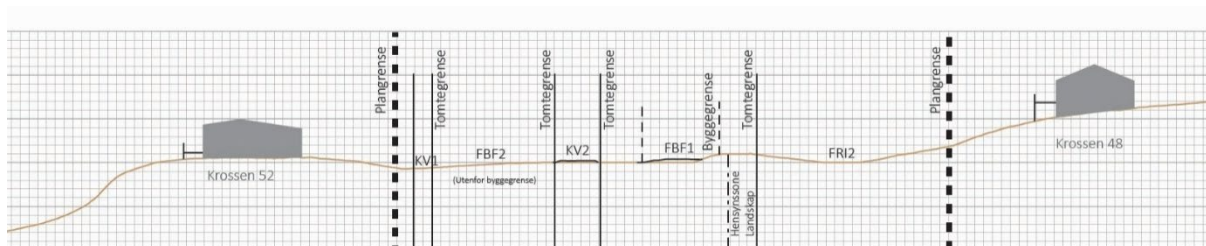
Figur 47 Snitt 3



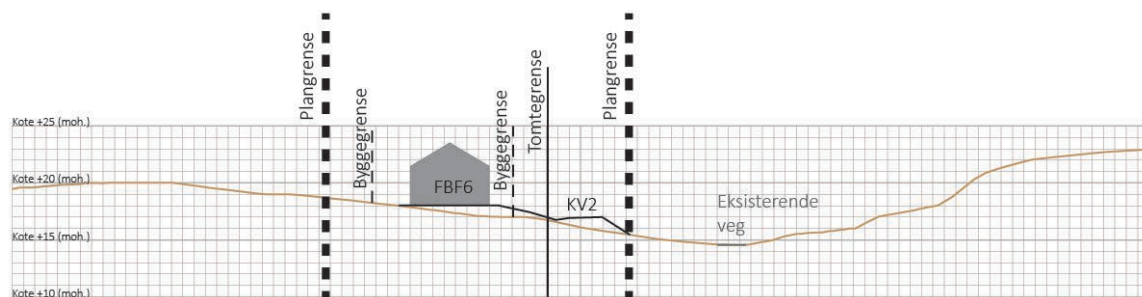
Figur 48 Snitt 3, zoomet inn



Figur 49 Snitt 4



Figur 50 Snitt 4, zoomet inn

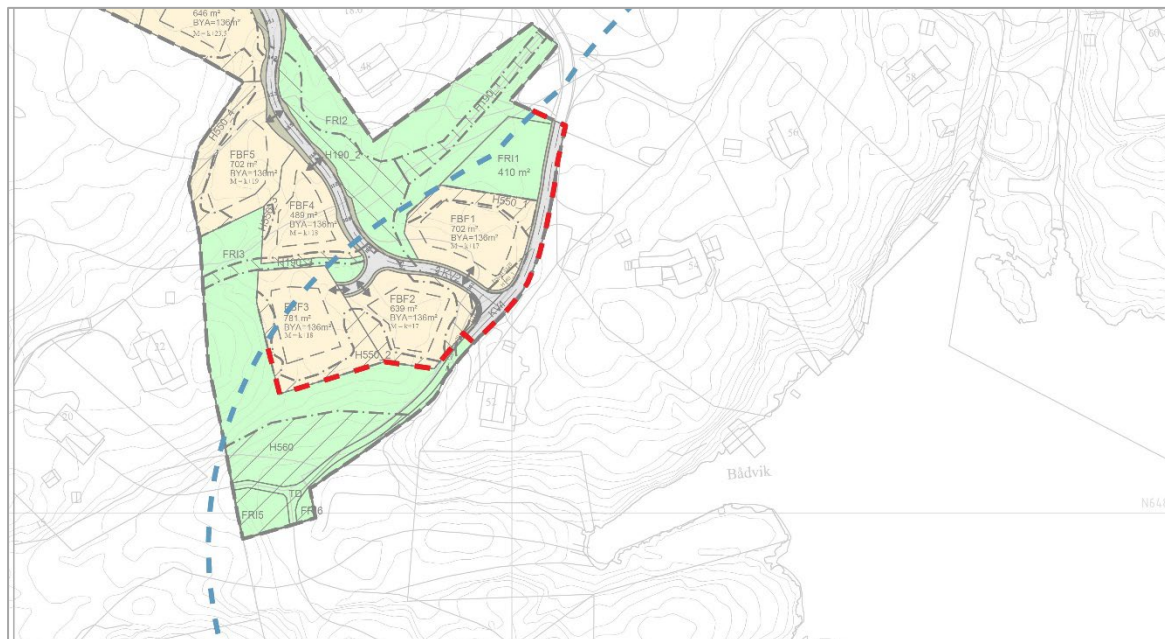


Snitt 5

Figur 51 Snitt 5

Avstand til kystlinjen (100 metersbeltet)

Deler av planområdet ligger delvis innenfor 100m-beltet til kystlinjen. Mellom nye hytter og kystlinjen ligger det allerede etablerte hytter. Nye hytter vil ikke bryte med et uberørt kystområde. Fortettingen skjer i bakkant av allerede etablerte hytter.



Figur 52 Kartet viser avstand fra kystlinjen med 100 m (blå linje) og regulert byggegrense mot sjø med rød linje.

Dette området er allerede avsatt til hyttebygging i kommuneplanen, gjennom en formell planprosess.

PBL § 1-8:

«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan»

Det er ikke noe absolutt byggeforbud i loven, men en foreløpig tilstand frem til man har fått avklart en byggegrense. Byggegrensen kan være 0 meter fra sjøen, 12 meter eller 150 meter for den saks skyld. Det fastsettes etter en konkret vurdering i plan.

Statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging nær sjøen og byggegrenser skal fastsettes i planen. Det hadde ikke vært noe hensikt å utarbeide disse retningslinjene om det ikke var for at man nettopp hadde tenkt å bygge eller bygge om mer langs sjøen.

«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». I dette området er det kulturlandskap, altså berørt areal der det er skjøttet og allerede etablert både næring og bosetting fra før. Det er i all hovedsak arealer som allerede er berørt, og ingen spesielle arter så det har liten betydning for natur.

Det er ingen kulturmiljø, så dermed ingen betydning for kulturmiljø

Tilnærmet hele den aktuelle strandsonen definert som utilgjengelig grunnet helning. I tillegg er det i all hovedsak innenfor det som er definert som eksisterende bebyggelse. Det har derfor ingen betydning for friluftsliv. Og helt sikkert ikke vesentlig.

De planlagte tiltakene er godt landskapstilpassede og gir ingen vesentlige fjernvirkninger eller silhuettvirkninger. Så ingen vesentlig betydning for landskap.

Som nevnt er områdene allerede bratte og ikke offentlige, slik at de har ingen betydning for andre allmenne interesser.

«I områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsoneareal og stor utbyggingspress».

«Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten» Tromøya og områdene rundt har veldig mye tilgjengelig strandsoneareal. Så dette er ikke et område med press.

4.9. Sol- og skygge

Nedenfor er det vist sol- og skyggevirkning fra april og juni, med 3 ulike tidspunkt.

Området er generelt solfylt så hyttene får gode solforhold både på sommer, vår og høst, men primært på morgenen til tidlig ettermiddag. Vestlige del av planområdet og tilstøtende eiendom har mye vegetasjon, som delvis skygger for enkelte eksisterende hytter, og som også vil skygge delvis for nye hytter. Møteplassen har sentral plassering i hyttefeltet og den ligger solfylt til fra morgen til kveld, store deler av året.



Figur 53 Sol - og skygge. 20 april kl. 12.00



Figur 54 Sol - og skygge. 20 april kl. 15.00



Figur 55 Sol - og skygge. 20 april kl. 18.00



Figur 56 Sol- og skygge. 20.juni kl.12.00



Figur 57 Sol- og skygge. 20 juni. Kl. 15.00



Figur 58 Sol- og skygge. 20 juni. Kl. 18.00

4.10. Universell utforming

Tilrettelegging for universell tilgjengelighet er en avveining opp mot terrenginngrep. Hytteområdet er ulendt, og det er ingen offentlige arealer i området. Noen av hyttene vil få mulighet til å ha universell tilgjengelighet fra parkeringsplassen, mens for andre hytter vil parkeringsplassene ligge noe lavere i terrenget enn inngangsplanet. Det er valgt å ikke sette krav til universell tilgjengelighet dette da det er snakk om et relativt lite antall hytter, samt at slike krav vil føre til større terrenginngrep enn det man ønsker i dette området. Teknisk forskrifts krav blir gjeldende, og man ser ikke grunn her til å regulere for noe annet.

4.11. Kulturminner og kulturmiljø

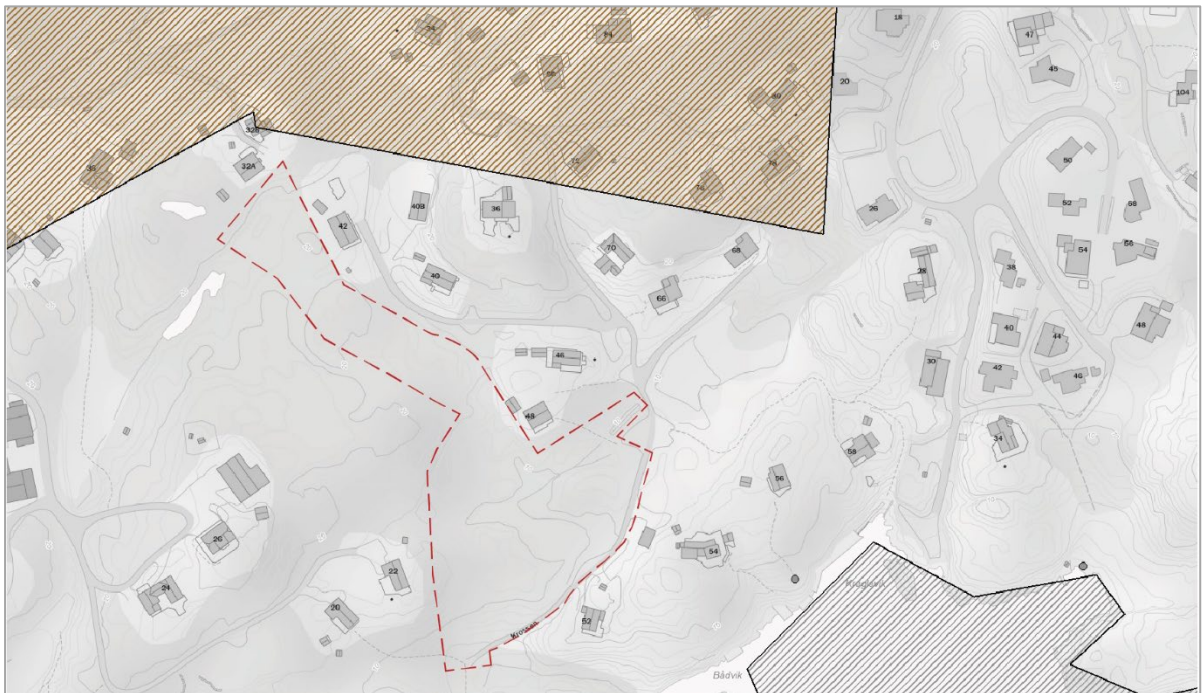
Agder fylkeskommune har utført befarings/ registrering av kulturminner i området. Registreringen ble utført i 2024. Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner.

4.12. Naturmangfold

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 basert på foreliggende informasjon på offentlige nettkart.

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet (naturbase.no). Utenfor planområdet, i nord og sør er det registrert fuglearter av nasjonal interesse (brun og grå skravur). Dette er arter som er nært trua eller arter av nasjonal interesse. I artsdatabanken er det heller ikke registrert arter innenfor planområde, men en er kjent med at det går rådyr i nærområdet. I naturbase er det ikke registrert naturskog. Naturskogsansynligheten varierer fra lav til høy, uten noen sammenhengende områder med høy sannsynlighet.



Figur 59 Kart som viser områder for fuglearter utenfor planområdet. Naturbase.no

- §9 Føre-var prinsippet

Planforslaget legger ikke opp til høy utnyttelse. Hyttetomtene er store, med relativt små fotavtrykk på hyttene. Dette gir mer plass til natur og grønt i området.

- §10 Samla belastning

Tiltak i planen vil ikke gi negativ innvirkning på biologisk mangfold.

- §11 Kostnader

Tiltak som følge av planen er ikke av et omfang som tilsier at det vil føre til miljøforringelse av viktige naturtyper i området eller av andre registrerte arter.

- §12 Miljøforsvarlege teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er av et lite omfang og skjer i forlengelsen av et allerede utbygd område, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I Ros- sjekklisten er det avdekket 3 forhold. Dette er hendelser knyttet til hendelser som:

- «radon»,
- «sulfidførende grunn»
- «ulykke i av/-påkørsel»
- «ulykke med gående / syklende».

Ros-analysen konkluderer med at fare for trafikkulykker er knyttet til normal trafikkavvikling og er håndtert i planarbeidet. Nye tiltak i planen anses ikke for å innebære fare ut over det en må regne som normalt. Det er utført et eget fagnotat for sulfidførende bergarter, som ligger som vedlegg til saken. Radon sikres gjennom byggeteknisk forskrift og det vurderes derfor at det ikke er behov for videre utredning av temaene. Ros-sjekkliste kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

4.14. Forurensning

Planforslaget legger ikke opp til virksomheter som kan avgi forurensning. Agderkart viser at det ikke er aktsomhetsområde innenfor planområdet, men at det er et aktsomhetsområde like utenfor plangrensen.

Utført sulfidundersøkelse viser at selv om området har karakteristikk av forvitrede bergarter gav ikke prøver utslag på reaktiv svovel. Det undersøkte planområdet er derfor friskmeldt med tanke på sulfidførende bergarter og sur avrenning. Rapporten kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

4.15. Eiendomsforhold

Det er usikre grenser innenfor planområdet. Disse grensene er målt opp og det er utført felles grensegang på den delen som omhandler Skareheia. Grensegang er bestilt og sendt inn til kommunen februar 2024. Saken ligger til behandling hos kommunen. Se eget vedlegg.

4.16. Lyd og støy

Området er fredelig å stille med lite biltrafikk. Det legges opp til en relativt liten økning av hytter i område og vil dermed medføre minimalt med endringer for støysituasjonen i området.

4.17. Klima- og energiplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning har som formål at kommunen gjennom planlegging kan bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Planforslaget legger opp til en videreutvikling av eksisterende hytteområde på Tromøya, men bil blir hovedbruken for å komme seg til/fra hytter, da de som eier hyttene ofte bor langt unna.

Nye veger i planområdet vil bidra til gode turområder på Skarestrand. Det er positivt at nye hytter ikke kommer i konflikt med viktige friluftsområder på Tromøya. Ved etablering av nye hytter er det en målsetning at hyttene skal tilpasses naturen og legge opp til minst mulig inngrep slik at området vil fremstå grønt og frodig. Dette vil være planens hoved bidrag til å imøtekomme statlige planretningslinjer for klima – og energiplanlegging.

4.18. Vannmiljø

Det er ingen registrerte vannforekomster i vann-nett innenfor planområdet. I sørlige del av området går det en liten bekk, som delvis er grøftet. På vegen er det en kryssing av eksisterende sti/ veg. Det er også to kryssinger av bekken nordøst for planområdet. Bekken har liten og tidvis ingen vannføring. Historiske bilder på 1881 antyder at bekken flere ganger har blitt påvirket av grøfting og nye veger oppstrøms for planområdet. Bekken har utløp i Bådvik. Det er ikke oppgitt miljøtilstand for bekken i Vann-nett.

Bådvig inngår i vannforekomsten 0120000032-4-C Arendal – Tromøy, som har god økologisk og kjemisk tilstand. Registrerte påvirkninger er annen langtransportert forurensning (sur nedbør) og fremmedart – stillehavssøsters.

Agder fylkeskommune har i sitt innspill til offentlig ettersyn, påpekt at eventuelle påvirkninger fra syredannende gneis, drenering, inngrep og nedbygging av myrer og bekkelukking, ofte ikke kommer med i vurderingene på vann-nett.no.

Det er utarbeidet rapport for sulfidførende masser. Alle prøvene var grønne, i den forstand at de ikke viste fare for forurensning. Den nederste tomte hadde utslag på sulfidinnhold, men ble friskmeldt på grunn av testen for reaksjonsevne. Alle andre prøver hadde ikke utslag på sulfidinnhold. Ingen deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for sulfid. Dette ligger noe sørøst for planområdet. Tomt 4 (i tidligere planforslag), som hadde utslag, lå altså nærmest dette. Denne tomte er tatt ut av planforslaget. Verken aktsomhetskartet eller prøvene som er tatt, antyder fare for forurensning fra sulfidførende bergarter. Planforslaget er også gjennom gjentatte justeringer, tilpasset en utforming som krever lite sprengning.

Planforslaget medfører at deler av bekken legges om. Planen angir ny plassering i plankartet, som medfører én ny stikkrenne. Videre settes det krav om at bekken skal etableres som åpen bekk med stedlig vegetasjon. Planen setter videre krav om bevaring av vegetasjon og generelt sett lite inngrep.

Vannforekomsten ved Bådvig er allerede angitt med god kjemisk og økologisk tilstand, og det vurderes ikke til at planen medfører at tilstanden forringes. Vannforskriften § 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

4.19. Endringer etter politisk behandling 19.11.2025

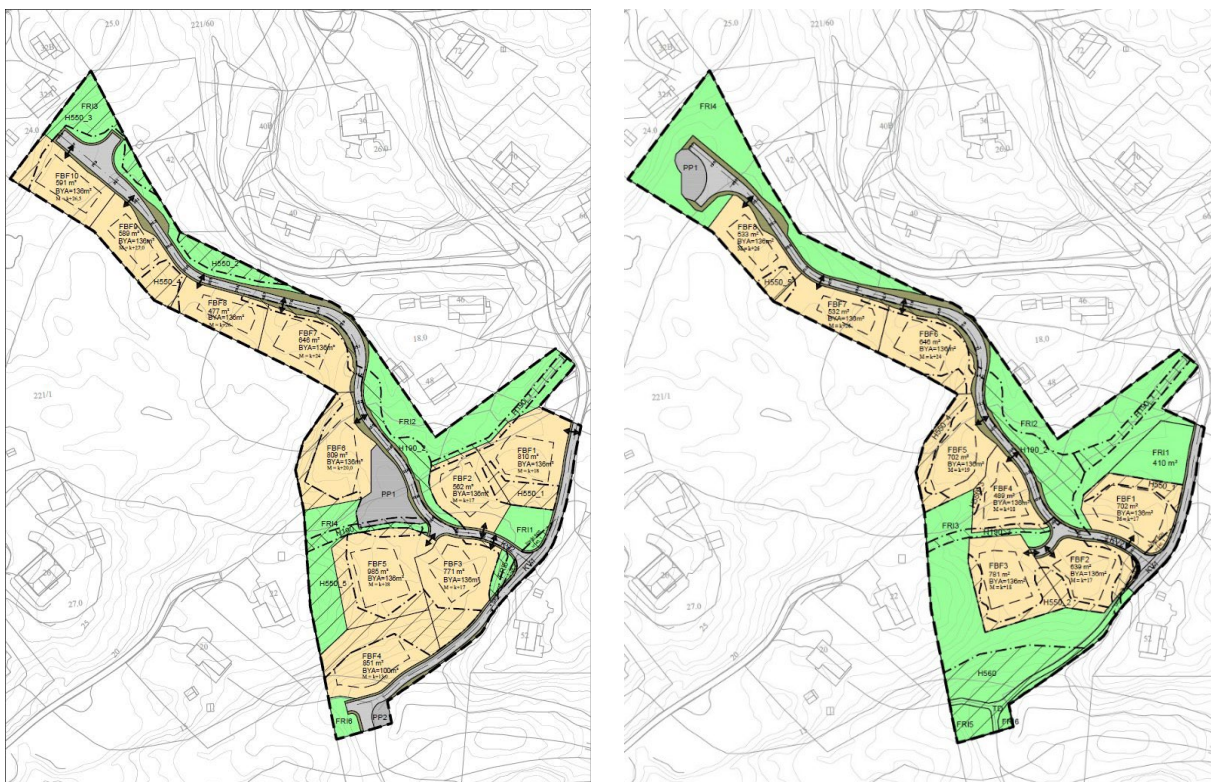
Gjennom planprosessen er det vurdert flere ulike alternativer for plassering av hytter, terrengtilpassing, parkeringsløsning m.m. Forslagsstiller og administrasjonen jobbet frem en løsning som ble lagt frem for politikerne 19.11.2025. Administrasjonens anbefalte vedtak var å godkjenne planen, med forutsetning om at vendehammeren ble redusert i bredde.

Det ble utført befaringsnotat i forkant av møtet. Planen ble sendt tilbake med følgende vedtak:
Planen sendes tilbake til forslagsstiller med henstilling om reduksjon av antall tomter i området som omfatter tomtene Fb1 til Fb5.

Det ble ikke gitt noen konkret begrunnelse for vedtaket, men forslagsstiller opplevde, på bakgrunn av deltakelse på befaringen og i møtet, at begrunnelsen i hovedsak var følgende:

- 10 hytter er litt for mange.
- Berget i øst bør bevares.
- Utsikten til naboer bør ikke begrenses for mye.
- Området lengst sør ble antatt som viktig for naturmangfold/ kort avstand til sjøen.

Utsikten til eksisterende bebyggelse ble etter vårt skjønn ikke berørt i stor nok grad til å kreve å ta bort hytter. Selv om planforslaget er endret etter møtet, er utsikten ikke blitt vesentlig forbedret. Dette siden planforslaget som ble sendt tilbake ikke medførte en vesentlig forringelse fra dagens situasjon. Derimot er det jobbet med å gi mer luft mellom ny og eksisterende bebyggelse, og bevare mer av berget. Nedenfor er det vist tidligere og nytt plankart.



Figur 60 Tidligere plankart til venstre. Nytt plankart til høyre.

Bildene nedenfor viser planforslaget som ble vurdert på møtet 19.11.2025, og revidert planforslag. Hovedendringene er følgende:

- Antall hytter er redusert fra 10 til 8
- Hytten lengst sør (tidligere FBF4) er tatt ut. Vegen er gjort om fra veg til tursti.
- Tidligere FBF1, som lå på berget i øst, er tatt ut. Berget inngår nå som en del av møteplassen.
- Tidligere FBF2 er flyttet 10m lengre unna naboer i nord.
- Tidligere FBF10 (i enden av den nye vegen) og parkeringsplassen har byttet plass.
- Alle hytter har nå maks 5,5m mønehøyde over H01.



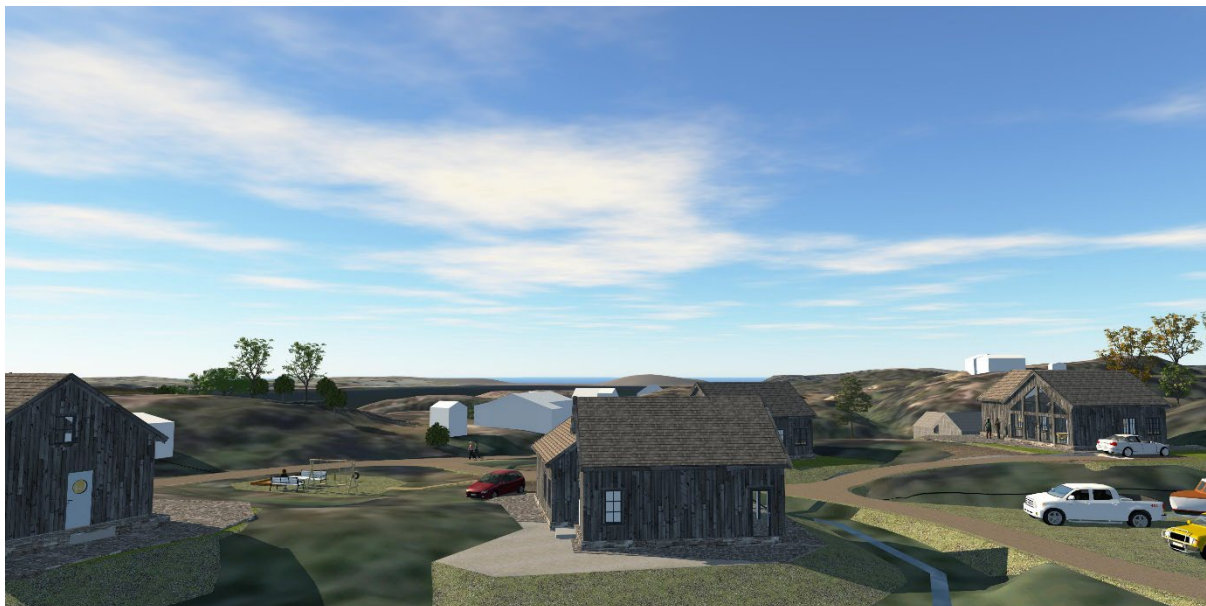
Figur 61 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, sett mot nordvest.



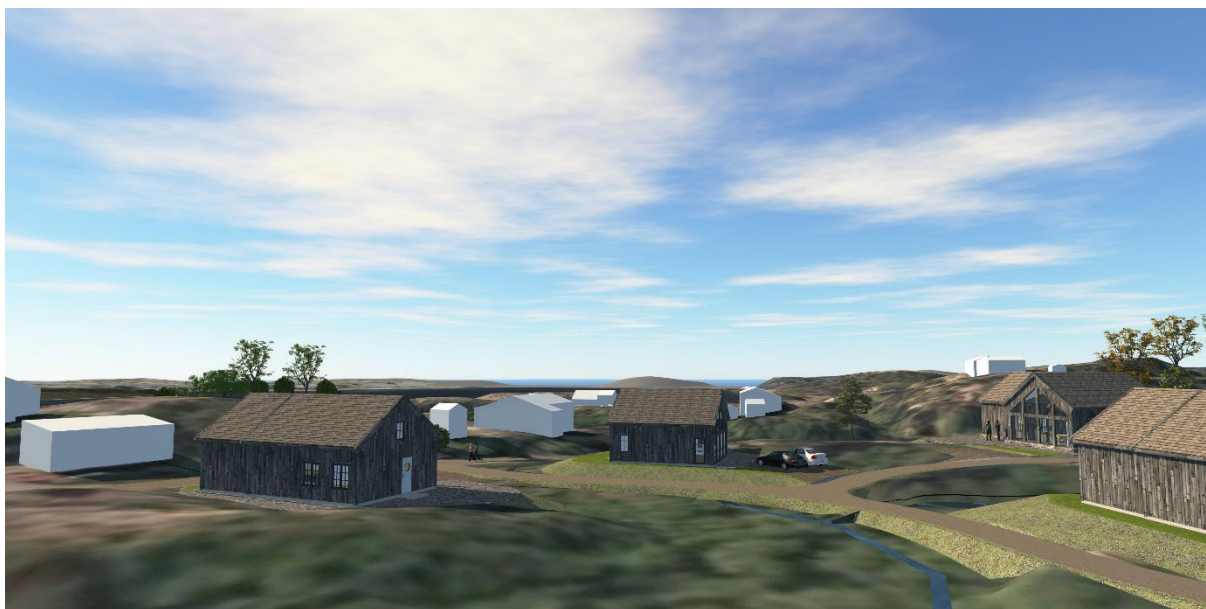
Figur 62 3D-illustrasjon, nytt planforslag, sett mot nordvest.

Bildene nedenfor viser utsikt fra nabohytten på gnr/bnr 221/248. Utsiktsbildene er tatt i stående øyehøyde fra balkongen.

Som bildene viser har de nye hyttene liten betydning for utsikten mot horisonten. Det er også veldig tydelig at tidligere FBF5, nå FBF3, ikke har noen betydning for utsikten. Likevel gjør avstanden mellom den eksisterende hytta og de nye hyttene at det nye forslaget oppleves mer luftig, og helhetsbildet fra 221/248 blir bedre.

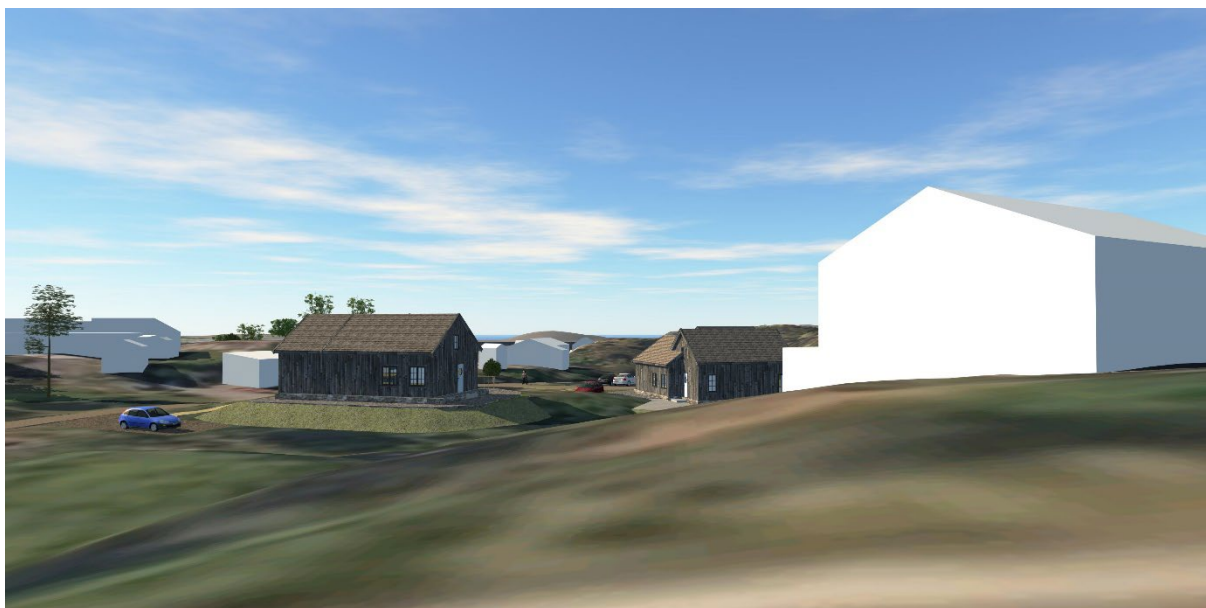


Figur 63 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, utsikt fra balkong på 221/248.

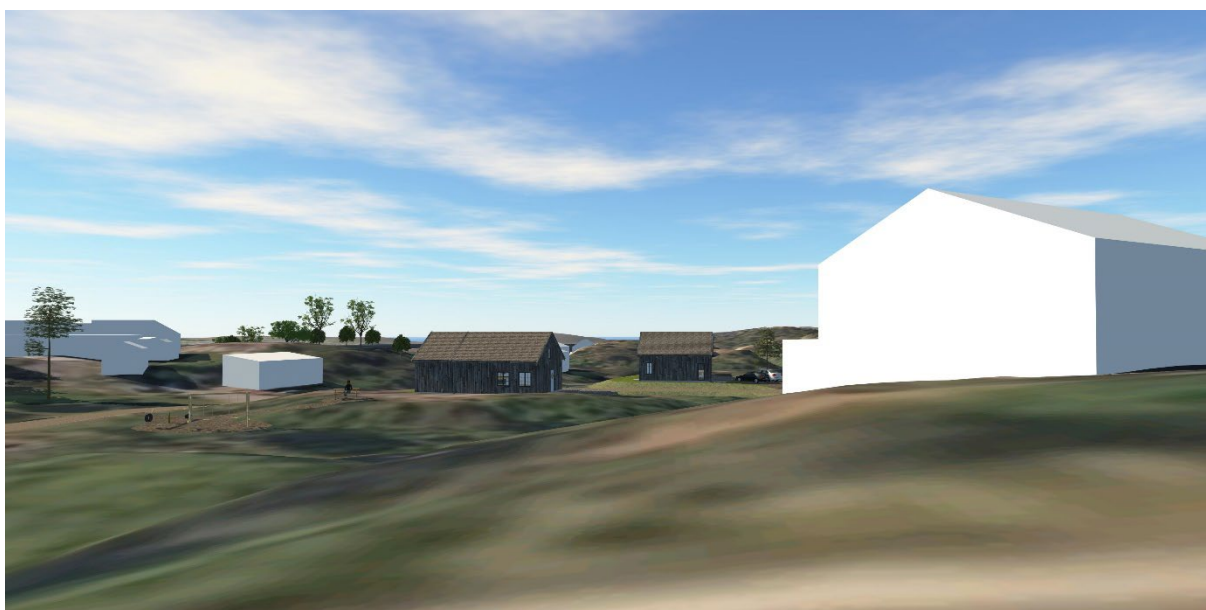


Figur 64 3D-illustrasjon, nytt planforslag, utsikt fra balkong på 221/248.

Bildene nedenfor viser utsikt fra 221/206. Den hvite hytta til høyre i bildene er 221/248. På samme måte som for 221/248, påvirkes silhuetten i liten grad, men det nye forslaget gir større avstand og mer luft. Her ser man også at det lille berget bevares i det nye forslaget, hvor det er tenkt som en del av møteplassen.



Figur 65 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, utsikt fra balkong på 221/206.



Figur 66 3D-illustrasjon, nytt planforslag, utsikt fra balkong på 221/206.

Bildene nedenfor viser området som tidligere huset FBF1, FBF2 og møteplass. I det nye forslaget blir det lille berget bevart som en del av området for møteplass. Den nye FBF1 ligger om lag 1m lavere enn toppen av berget.

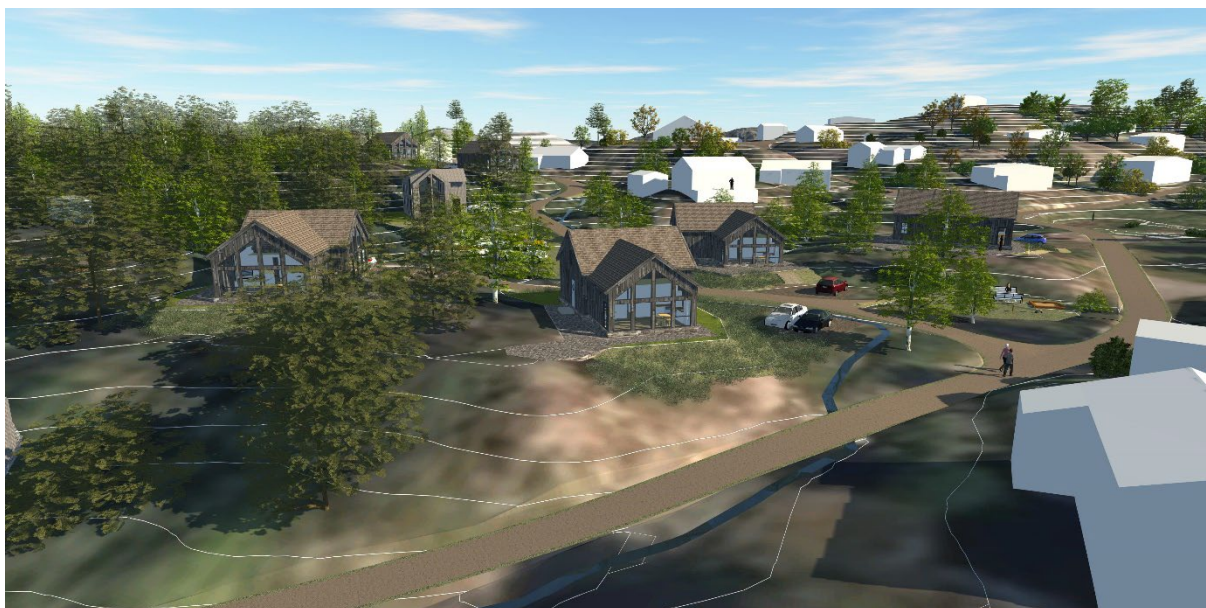


Figur 67 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, området rundt møteplassen.



Figur 68 3D-illustrasjon, nytt planforslag, området rundt møteplassen.

Tidligere FBF3 er trukket litt lengre ned mot vegen, og avkjørselen er flyttet fra nordøst til nordvest. På den måten blir hytta og parkeringsplassen liggende på samme nivå, og parkeringsplassen blir mer skjult fra eksisterende veg. Dette gir rom for mer naturlige overganger mellom nytt og eksisterende terreng, og berget kommer litt tydeligere frem.



Figur 69 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, tidligere FBF3, nå FBF2.

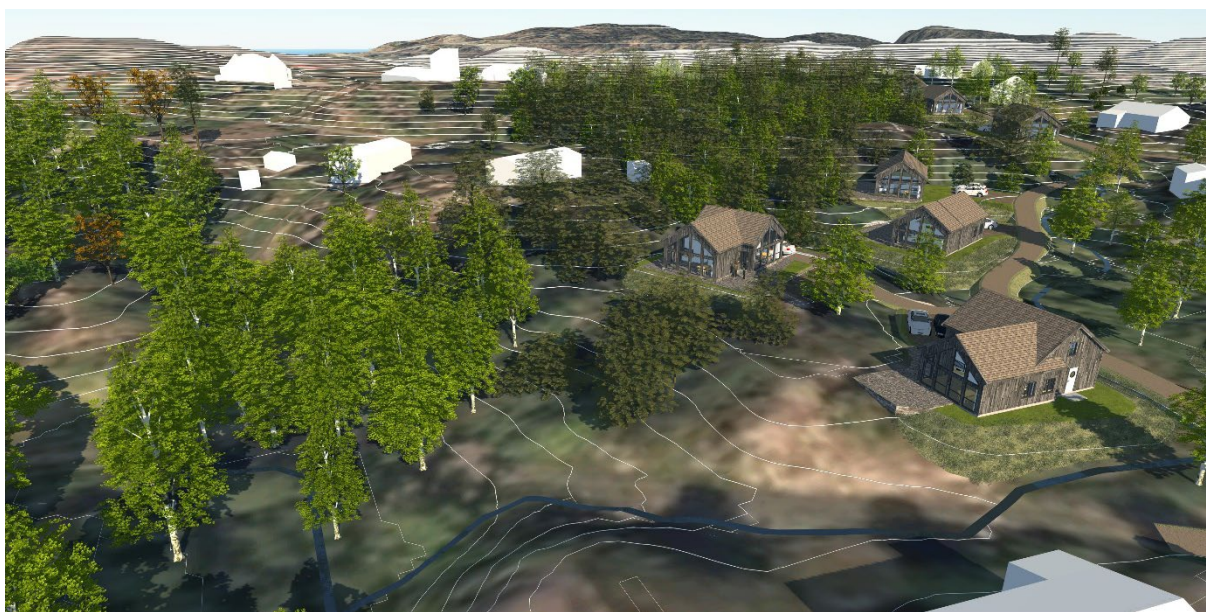


Figur 70 3D-illustrasjon, nytt planforslag, tidligere FBF3, nå FBF2.

Tidligere FBF4 med tilhørende parkeringsplass er tatt ut av planen. Vegen er endret til tursti, som i dagens situasjon. Vegetasjonen er bevart med hensynssone naturmiljø.



Figur 71 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, tidligere FBF4.



Figur 72 3D-illustrasjon, nytt planforslag, tidligere FBF4.

PP1 er flyttet fra midten av området, til innerst i den nye vegen, og er mer enn halvert i størrelse. Tidligere FBF10 er flyttet ned til midten av området, og er med å danne et naturlig bygningsmiljø. Grepet gir et ryddigere område. Tidligere FBF6, nå FBF5, er redusert med 1m i mønehøyde.



Figur 73 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, tidligere PP1, nå FBF4.



Figur 74 3D-illustrasjon, nytt planforslag, tidligere PP1, nå FBF4.

Innerst i vegen er hyttetomta byttet ut med en liten gjesteparkering. Vendehammeren er redusert i bredde og flyttet til motsatt side av vegen, og mønehøyden til FBF8 er redusert med 1m. Sammen gir dette mer luft og grøntareal rundt eksisterende bebyggelse.



Figur 75 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, tidligere FBF10, nå PP1.



Figur 76 3D-illustrasjon, tidligere planforslag, tidligere FBF10, nå PP1.

Utover endringer i antall, plassering og utforming av hytter, er det gjort mindre justeringer for hensynssonene i planforslaget. Planforslaget som ble vurdert politisk hadde flere hensynssoner for landskap, som skulle sikre at terreng og vegetasjon ble bevart. Disse er videreført, med noen tilpasninger på tomtene. I FRI-områdene, er de tatt bort, siden hensynet er sikret gjennom bestemmelser for FRI-områdene, i stedet for hensynssonene.

På befaringen kom det tydelig frem at flere av hytteeierne i området satte pris på at området ikke grodde igjen. Kravet om bevaring av vegetasjon innenfor hensynssonene er derfor tatt bort. I de nye

bestemmelsene er det likevel presisert at det ikke er tillatt med flatehogst. Vurderingen er at siden det nå er store arealer som avsettes til grøntareal (ca. 45% av hele planområdet), vil mye av vegetasjonen bevares, selv om dette ikke presiseres i bestemmelsene. I og med at det tilsynelatende ble fokusert på eksisterende hytters utsikt i den politiske behandlingen, er det også vurdert som lite hensiktsmessig å kreve at all vegetasjon i store deler av området skal bevares, da dette vil ha større betydning for utsikt for eksisterende bebyggelse. Mye av området er tynnet i nyere tid. Når mer av vegetasjonen hogges for etablering av hytter, vil dette sammen gi mer lys på bakken, og stor sannsynlighet for oppblomstring av tett kratt/ skog. Bestemmelsene er derfor endret til at tynningshogst tillates, men at flatehogst skal unngås. Hensynssone landskap i det nye planforslaget omfatter derfor kun de delene av tomtene hvor det ikke er tillatt å fylle eller skjære i eksisterende terreng.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 2.sept. 2020. Spesielle tema i oppstartsmøtereferatet ut over vanlig temaer:

- Planens avgrensning – utstrekning av hytteområde
- Konsekvensutredningsplikt jf. småbåthavn
- Havn / utvidelse av småbåthavn
- Landskapsvirkninger

5.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varselet om oppstart ble sendt ut 21.12.2020 med frist for merknader 29.01.2021. Det kom inn 9 merknader. I tillegg har det vært telefonsamtaler med to berørte naboer/grunneiere som er tatt med i oppsummeringen.

Oppsummering med sammendrag av merknader, samt kommentarer til hver merknad kan finnes i planbeskrivelsen som ble sendt på høring etter førstegangsbehandling.

5.3. Offentlig ettersyn

Innspill til offentlig ettersyn er vedlagt i saksdokumentene, og kommentert i egne vedlegg.

5.4. Medvirkning

I planarbeidet er det utført felles befaring med velforeningen. Det har vært flere tlf. samtaler med berørte naboer.

Det har vært flere runder med grunneiere i område og sjekk av gamle avtaler som avklarer forhold knyttet til veirett for nye hytter. Tiltakshaver har søkt inn grensegang for å avklare grenser mot naboer. Grensegangen ligger til godkjenning hos kommunen og ble sendt inn i oktober 2023.

Tiltakshaver har hatt informasjonsmøter med noen av de berørte naboene for å informere om planarbeidet underveis.

6. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen regulerer ikke offentlig formål og forslag til nye tiltak får derfor ingen direkte økonomisk konsekvens for Arendal kommune. Utbedring av veier ligger på privat grunn.

Det er ikke behov for utbyggingsavtale med kommunen.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det planlegges for 8 nye hytter i et eksisterende hytteområde på Skarestrand, Tromøya. Planen regulerer også eksisterende vei, en ny stikkvei, møteplass og grøntområder. Hyttene er plassert skånsomt i terrenget hvor målet har vært å videreutvikle et eksisterende hytteområde på en skånsom og «naturlig» måte slik at område skal forblir et hyggelig område for både nye og eksisterende hytteeiere. Hyttene vil ikke gi silhuettvirkning og har ingen negativ påvirkning på landskapsbilde langs kysten.

Planforslaget er i samsvar med arealformål i kommuneplanen.

Det er lagt inn en møteplass langsmed veien som mange i dag bruker som turvei. Møteplassen ligger sentralt og vil ha sitteplasser. Vi håper møteplassen blir et flott tilskudd til området.

For samfunnet er det flere fordeler med å få utviklet et område avsatt til fritidsbebyggelse.

- Man får da gjennomført kommunens vilje.
- Man får bedre utnyttelse av allerede etablert offentlig infrastruktur. Være seg for eksempel tilkøplingsavgifter på VA-anlegg, bedre dekning for kollektivtilbud osv. Det siste vil man merke mye om kun få år når mer fleksible ordninger for kollektivtransport/deling blir mer etablert.
- Hyttefolket kommer tilbake år etter år. De legger igjen lokal verdiskapning og er ivrige besøkere av lokale sommerarrangement og kulturtilstelninger. De får de beste minnene fra Sørlandet som de sprer på mange måter slik at de er gode omdømmebyggere.
- Hyttefolket bidrar mye til lokale butikker. De er blant annet ivrige i lokale interiørbutikker og synes lokalmat og annet er veldig spennende.
- Etter corona opplevde man at hyttefolket oppholder seg her i mye større deler av året. Mange slår seg etterhvert permanent ned i en leilighet i nærmeste by. Spesielt i pensjonsalderen.
- Hyttefolket bidrar med eiendomsskatt. Dette uten å belaste hverken sosial, skole, helse eller noen av de andre store utgiftsbudsjettene til kommunen. I tider med dårlig kommuneøkonomi kan det være svært positive tilskudd å få inn.

8. VEDLEGG

- Plankart, datert 07.09.2026
- Planbestemmelser, datert 07.09.2026
- ROS – analyse, datert 14.05.2024
- Overordnet VA-PAN v/ Gilje Byggrådgivning AS, datert 29.09.2026
- Notat Sulfidførende bergarter v/ Gilje Byggrådgivning AS, datert 22.04.2024
- Grensegang - Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring
- Innspill til varsel om oppstart
- Arkeologisk registrering