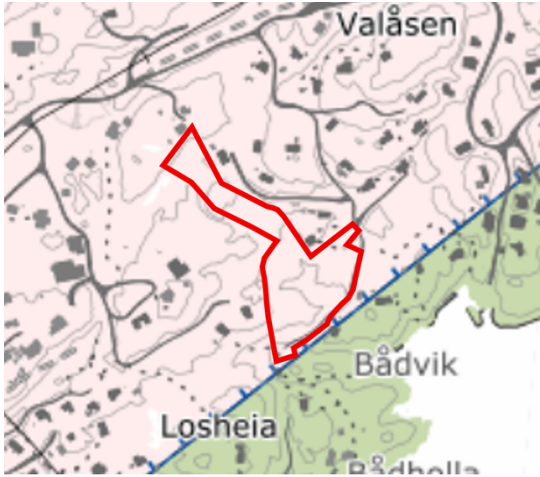
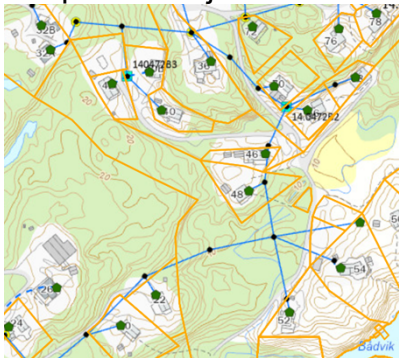


REGULERINGSPLAN FOR SKAREHEI - MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN, KOMMENTERT

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
OFFENTLIGE				
1	Agder fylkeskommune, 23.03.2026	1 - Viser til syredannende gneis (sulfid). Bør vurderes om det er behov for rekkefølgekrav til ny prøve ved gjennomføring. 2 - Viktig at ikke omlegging av bekken får konsekvenser for 3. part. Tiltakshaver er ansvarlig for at nødvendige tiltak iverksettes slik at tilgrensende vannforekomster ikke blir forringet. Det må innhentes kunnskap om tilstand, og påvirkningsgrad må anslås og vurderes. 3 - En må vurdere hva endring av bekken/flomveien har for påvirkning på omkringliggende arealer og hvilke konsekvenser dette kan få for den økologiske/kjemiske tilstanden og om miljømålene til bekken/bekkens utløp kan nås. 4 - Byggegrense til sjø må fastsettes i planen. 5 - Foreslår tegnetekniske forbedringer til plankartet.	1 - Hverken aktsomhetskart eller prøver antyder fare. Planforslaget krever nå lite sprengning. 2 – Bekken er tidvis tørr, og planen vil ikke føre til forringelse av vannkvalitet. 3 - Vannforekomsten ved Bådvig har allerede oppfylt miljømålene, og planen medfører ikke at tilstanden forringes. Vannforskriften § 12 kommer derfor ikke til anvendelse. Se også nytt notat i planbeskrivelsen, kap. 4.18. 4 – OK, legges inn. 5 – OK, rettes opp. 6 – OK, leveres. 7 – Ja, de forskjellige arealkravene kan gå på bekostning av hverandre.	1 – Området er undersøkt uten funn. Et rekkefølgekrav i byggeperioden har vært vurdert, men planen krever nå lite sprenging og faren for forurensning er liten. Spesialist i Lillesand kommune er konsultert. 

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		6 - Etterspør lengdeprofil for å kunne se terrenginngrepene som vil komme som følge av etablering av planlagt vei. 7 - Spør om de forskjellige arealkravene i utnyttelsesgraden; hytte, bod, veranda - kan gå på bekostning av hverandre. 8 - BFB6: Ber kommunen vurdere om utfordrende høydeforskjeller behandles godt nok. Spør også om en kan få uønskede terreng-inngrep til terrasse/ veranda uten BYA. Det som ligger lavere enn 50 cm over nytt terreng kan legges utenfor byggegrensen. 9 - BFB7: Ber kommunen vurdere byggehøyde og byggegrense, av hensyn til nabo. 10 - Gir ytterligere noen plantekniske råd, og at VA-rammeplan endres til å følge justeringen fra 2024 i TEK17, for å sikte tilstrekkelig <i>lysåpning</i> i kulverter under fremtidig vei.	8 – Virkningen overdrives. Her kan man enten bygge med pilarer på opptil 1m, bygge mur el lage fylling med slak stigning. Blir 2-2,5m høy, og naturlig tilpasset. Senker likevel tillatt mønekote med 0,5 m. Les mer i egen redegjørelse, vedl. 5. Det er sikret mot terrenginngrep terrasse/veranda gjennom krav til fyllinger og murer. 9 - Utsikten vil endre seg fra veg og skog, men mener ikke mønekoten på FBF7 er satt for høyt. Senker likevel tillatt mønekote 0,5 m. 10 – Rådene følges og plandokumentene oppdateres. Overvannsmengder er oppdatert til gjentakintervall på 100år.	2 – Bekken inngår i planområdets overvannsnett, og er beskyttet med hensynssone. Inngrep skal revegeteres med stedlig vegetasjon. 3 – Kommunedirektøren stiller seg bak konsulentens vurdering. 4 – Byggegrensen legges rundt byggeområdene og veien. 5 – Tegnetekniske råd er fulgt. 6 – Lengdeprofil er levert 7 – Arealkravene går på bekostning av hverandre. Hensikten er at volum og bebygd areal skal holdes nøkternt. Innenfor dette er det åpnet for en viss fleksibilitet. 8 – Bestemmelsene styrer høydebehandlingen ganske godt, men for å komme fylkes-kommunen litt i møte er maks mønekote på både BFB6 og -7 senket med 0,5 m. 9 – Høyden er senket med 0,5 meter. 10 – Rådene er fulgt.

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
--	------------------	---------	----------------------------	------------------------------

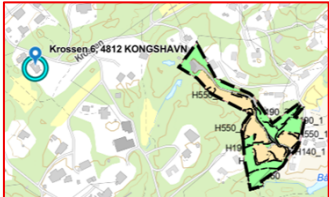
			Se mer utfyllende kommentarer fra forslagsstiller i vedl 5.	
2	Glitre nett, 26. februar 2026	Det må tas hensyn til etablert lavspent luftlinjer i området:  Det ønskes en avstand på 3 meter, dvs. 1,5m fra senter, av luftlinje til nærmeste bygningsdel. Nytt behov må avklares i god tid.	Tas til orientering	Tas til orientering
3	Statens vegvesen	Kommunens nullvekstmål for økning i personbiltrafikk kan oppnås dersom en ikke tilrettelegger for ny personbiltrafikk og dersom det tilrettelegges for at dagens personbiltrafikk flyttes til kollektiv, sykkel og gange. Hytteutbygging gir økt biltrafikk, men begrenset til sommersesongen. Trafikkøkningen fører derfor ikke til	Vegstandard er avklart med kommunen. Trafikkmengden og farten er så lav, at vegen kan være smal. Det er lagt inn breddeutvidelse i den ene svingen med hensyn til fremkommelighet. Større biler som utrykningskjøretøy, vil fint	Hytteområdene i Arendal kommune kan vanskelig nås med kollektivtilbud. Økt trafikk om sommeren er ikke uproblematisk, men veinettet er vurdert til å være godt nok for denne typen trafikk. Smal vei fører erfaringsmessig til lav fart. Dette er ikke skolevei.

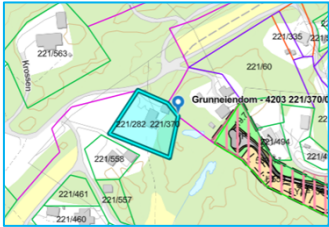
	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		vesentlig økning på års-dogntrafikken. Den kan derimot gi lokale utfordringer for trafikksikkerheten. Som et minimum må trafikksikkerheten ivaretas ved ved å overholde tekniske krav i håndbøkene til siktsoner i kryss. Agder fylkeskommune følger opp dette for kryssene på fylkesveinettet. Forurensning med støy og lys undervurderes ofte. Men er sannsynligvis tatt høyde for i planen. Stiller spørsmål ved om veiformål slik som lokalt vegnett og parkeringsareal kan være for lavt estimert, da planen ikke viser at den innfrir tekniske krav til blant annet veistandard, svingradius for større biler og parkeringsareal.	kunne kjøre på vegene, men det vil ikke være mulig å møtes. Da må en av kjøretøyene svinge inn i en av avkjørslene. Vi mener dette er et godt grep som begrenser inngrep i terrenget og sikrer lav fart, samtidig som det gir tilstrekkelig fremkommelighet.	Det reguleres ikke inn ny avkjørsel fra offentlig vei. Veiformål skal være tilstrekkelig avsatt. Det er ikke ønskelig med store, grå arealer i et hytteområde. Svingradius er ivaretatt.
4	Statsforvalteren	Viser til Arendal kommunes arealstrategi: <i>«Vi prioriterer ikke ny fritidsbebyggelse og skal ikke bygge hytter i urørt natur»</i> og ...	Området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan, og planområdet er omkranset av eksisterende fritidsbebyggelse.	Ved revisjon av kommuneplanen har det vært sett på gamle byggeområder, om de bør tas ut fordi de har kommet i strid med nyere arealstrategi.

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		<i>«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges ut.»</i> Et naturområde. Kan ikke se at fortettpotensialet i eksisterende fritidsbebyggelse er vurdert, jf. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, pkt 3.5. Nye hytter er hverken i tråd med kommunens arealstrategi eller nasjonale føringer. Et eksempel på tidligere vedtatt utbyggingsområde som ikke bør bygges ut. Hvis planarbeidet videreføres, må det stilles krav om å unngå terreng-inngrep/sprenging og at byggehøyder må tilpasses landskapet. Må sikres i plankart med kotehøyder og byggegrenser, og klare bestemmelser.	Å sette krav om at terrenginngrep/ sprenging skal unngås, er det samme som å sette krav til lavstandardhytter. Vi mener det er positivt for vannmiljø og beredskap at det etableres løsninger for innlagt vann og avløp. Planen er utarbeidet med svært strenge føringer for terrenginngrep, og vi kan ikke se at det er vesentlige forhold som taler for å redusere dette ytterligere. Byggehøyder er satt til 5,5m, som gir mulighet for saltak med en viss vinkel, og attraktive hytter.	Men dette byggeområdet er ganske nytt; det kom inn i kommuneplanen i 2019. Daværende Fylkesmannen hadde ingen merknader, gitt de føringene som ble lagt. Planarbeidet startet ganske umiddelbart. Dette området har bl.a. derfor ikke vært aktuelt å se på siden. Føringene fra 2019 var 5 hytter, mens forslaget omfatter 8. Forslaget følger derfor ikke opp kommuneplanen fullt og helt, og gjør at kommunedirektøren har vært i tvil. Terrenginngrep har forslagsstiller ikke klart å unngå helt. Men det er gjort et ganske nitid arbeid med å tilpasse vei, tomter, byggegrenser og høydebestemmelser til eksisterende terreng. Kommunedirektøren mener forslaget nå kan godkjennes.

Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
------------------	---------	----------------------------	------------------------------

PRIVATE

5	Marianna Gallagher, Krossen 6  	<i>Som en av eierne av Krossen veien mener jeg at utbygger ikke har rett til å hevde veirett til flere enn seg selv.</i> <i>Da utbygger selv fikk veirett etter rettsak i 1985, hevdet de å være en av skaregårdene som hadde rett til å hente tang i Båtvik (like nedenfor ønsket nytt hyttefelt). Senere har Jordskifteretten bekreftet at de ikke er en av skaregårdene. Men uansett hvordan de selv fikk sin veirett, så har de ikke rett til å utparselere denne retten til andre.</i> <i>Når andre folk har bygget nye hytter i området, har det alltid vært vanlig at de kjøper veirett av grunneierne dersom grunneierne er villige til å selge dem denne retten.</i>	Har forståelse for at spørsmålet er viktig og at det finnes ulike oppfatninger om hvordan rettigheter skal forstås. Viser til dialog med Øyvind Lie og Hans Johnsen, hvor det ikke har vært innvendinger mot bruk av veien som adkomst. Mener en rettskraftig dom gir dem veirett frem til egen eiendom. Det er imidlertid spørsmål om denne retten også omfatter et framtidig hyttefelt og nye fradelte eiendommer. Viser til en behandling i Jordskifteretten, som de oppfatter slik at det er adgang til å skille ut tomter, blant annet til familie. Understreker likevel at de ønsker å unngå konflikt, dårlig naboforhold og en kostbar og usikker rettssak. Målet er i stedet å finne en ryddig og	Veirett er privatrettslig og ikke en del av det offentligrettslige som kommunen skal ta stilling til.
---	---	--	--	--

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
			forutsigbar løsning i dialog med veieierne og øvrige berørte grunneiere om adkomsten til det planlagte området.	
6	Signe og Arne Ramsdal, Krossen 30 	Svært kort frist for befaring. Mange hadde lang reisevei. Vokst opp her, med uberørt natur, badeplasser og svaberg. Har vært mye utbygging av hytter i området. Føler seg nå som gjester i egen stue. Området er mettet. Håper at det som er igjen av natur kan spares. Veien Skare-Krossen er privat. Kan vel ikke tvinge seg til å bruke den? Da må heller kommunen overta. Er sterkt imot utbyggingen. Blir berørt med økt trafikk, særlig i bygge-perioden, og av hytter få meter fra inngangsdøra. Håper det ikke blir Davids kamp mot Goliat.	-	Sakene til kommuneplanutvalget, også de med befaring, settes opp kun en uke i forkant. Varsel til naboer om dette er en orientering som ikke følger av et lovfestet krav. Selv når kommune-direktøren blir forsinket med varselet velger en å sende det ut, slik at naboer blir klar over at saken er på dags-ordenen. Det er nå for øvrig tatt i bruk varsel med sms, som kan gå raskere enn brev. Området er avklart i kommuneplanen for noe utbygging. Kommunedirektøren ønsker også mest mulig terreng bevart. Det er ikke a Det er avsatt et lite grønt belte mot eksisterende boliger rett nordvest for området, og ellers er det sikret noe eksisterende terreng med hensynssoner.

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
7	Skare-Krossen veianlegg, 29. mars 2026	Har ansvar for veien fra Skare til Krossen (ikke for Valåsen-veien). I prinsippet er nye medlemmer velkomne, men kun dersom de har vedtekts-festet bruksrett. Veirett burde ha vært avklart før planen ble sendt på høring. Gjennomførbarheten er ellers usikker. 1. Adkomst Forslaget beskriver ny internvei, men ikke hva som skal være hovedadkomst. Dette må tydeliggjøres. Alternative løsninger bør vurderes, av hensyn til trafiksikkerhet og miljø. 2. Trafiksikkerhet Utbyggingen betyr økt trafikk. Anleggstrafikk og byggestøy må rammes inn med avtaler. Ønsker ikke dette i skolenes sommerferie. 3. Vedlikehold mm Forventer økt veislitasje og behov for oppgradering av vei, grøfter og/eller tilhørende infrastruktur – både i anleggsperioden og ved fremtidig bruk. Utbygger må dekke kostnader til:	1. Adkomst Det har blitt vurdert alternative adkomster i løpet av prosessen. I 2021, ble en alternativ adkomst fra sør/ Skarestrand vurdert:	Innledning: Veirett lar seg ikke alltid avtale på forhånd, før reguleringsplan vedtas. 1. Adkomst Adkomst blir via Krossen. Dette går klart fram av materialet. Alternative adkomstløsninger er lansert for kommunen, men forkastet som uaktuelle. 2: Trafiksikkerhet Kommunen mener relativt lite trafikk, fortsatt relativt få hytter, og smal vei som gir lav fart og sparer natur, samlet sett gir en riktig veistandard i et hytteområde. Kommunen ser ikke et behov for å gå inn i problematikk rundt anleggstrafikk og byggestøy i denne saken. Det tillates ikke anleggsarbeid fra starten av tredje uke i juni til slutten av andre uke i august. 3. Vedlikehold Dette er privatrettslig. 4. Veirett Rettigheter og avtaler om bruk av vei er privatrettslig, og ligger utenfor det kommunen kan vedta. Veirett må foreligge før tillatelse kan gis.

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		sendt på høring. Må foreligge før igangsetting. 5. Avslutning Dersom felles-veien skal benyttes som adkomst, må bemerkede forhold sikres ved bindende bestemmelser i planen. Kritikkverdig at varsel om befarings i 2025 først nådde enkelte etter at den hadde funnet sted. Forventer at reell medvirkning fremover sikres gjennom rimelige frister og varsler.	2 3 4. Vegrett Privatrettslig. Se ellers vedlegg ang. vegrett.	
8	Tromøy historielag	Har ingen kommentarer til planen. Laget kjenner ikke til noen lokal-historiske interesser som bør hensyntas.	-	Tas til etterretning.
9	Valåsen vel	Adkomstvei virker ikke avklart. Antar veien fra Krossen over Valåsen. Det bør da sikres veirett fra alle 4 grunneiere. Bør befare veien – bare en delvis asfaltert kjerrevei. 1. Trafikk og -sikkerhet Veien er smal og uoversiktlig, ikke beregnet for stor maskintrafikk eller	Se kommentaren over, til merknaden fra Skare-Krossen veianlegg.	Veirett må foreligge før det kan gis tillatelse til noe, men er privatrettslig. Befaring er foretatt. 1. Trafikk og -sikkerhet Kommunen mener lite trafikk, fortsatt relativt få hytter, smal vei som gir lav fart og sparer natur, samlet sett gir en riktig veistandard i et hytteområde.

	Navn, alfabetisk	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		møtende trafikk. Mange myke trafikantgrupper, bl.a. ryttere til hest, og barn. Hyttene betyr økt trafikk. Byggeperioden bør legges utenom sommermånedene, for å unngå belastninger for de ferierende. 2. Oppgradering og vedlikehold Veien er ikke tilrettelagt for ferdsel vinterstid. Uakseptabelt om driftskostnadene øker pga vinterbruk. Ansvar og finansiering må avklares.		Byggeperioden legges utenom den viktigste sommertiden. 2. Oppgradering og vedlikehold Dette er privatrettslig.