

Forslagsstillers kommentarer til innspill til offentlig ettersyn

Detaljregulering for Skareheia.

Dato: 07.09.2026

Innspillene er vedlagt saken i sin helhet.

Statsforvalteren i Agder, 08.04.2026

Svar på merknad:

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan, og planområdet er omkranset av eksisterende fritidsbebyggelse.

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.

Agder fylkeskommune, 23.03.2026

Svar på merknad:

Vannmiljø

Rekkefølgekrav med hensyn til sulfidførende bergarter er vurdert i samarbeid med Arendal kommune. Siden det er snakk om så lave volum med masser som skal sprenges, og siden området i all hovedsak ligger utenfor aktsomhetsområdet, er det ikke vurdert som nødvendig med krav til annengradsbefaring. Se ellers vurderinger knyttet til vannmiljø i kapittel 4.18.

Byggegrense mot sjø

Det er lagt inn byggegrense mot sjø. Denne er lagt i formålsgrensen til KV1, FBF2 og FBF3.

Plankart

Plankart/ grunnkart/ layout er oppdatert i tråd med tilbakemelding.

Vegprofil

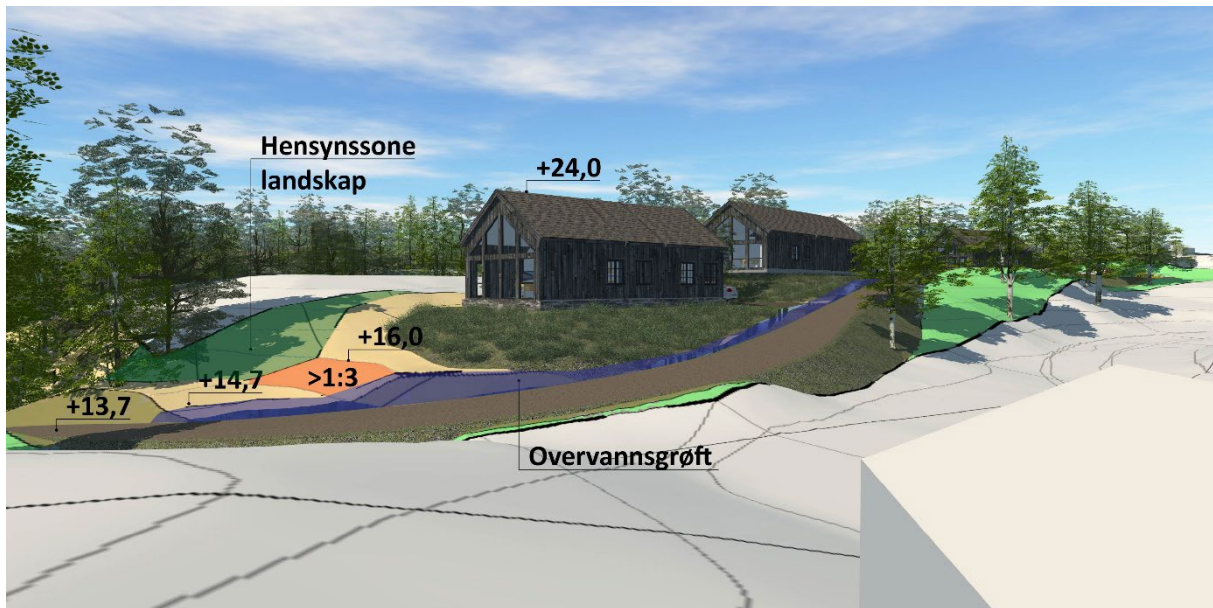
Vegprofil er vedlagt.

Utnyttelsesgrad

Tanken er at man har 100m² BYA til rådighet, i tillegg til parkeringsplassene. Bestemmelsene er forsøkt tydeliggjort i reviderte bestemmelser. Utgangspunktet er 80m² hytte, 2 boder/ uthus på totalt 20m². I dette tilfellet må veranda og terrasse ligge mindre enn 0,5m over bakken. Dersom man ønsker at deler av verandaen ligger over 50cm over bakken, vil dette gå på bekostning av hytta eller bod/ uthus.

FBF6

Vi mener fylkeskommunen overdriver landskapsvirkningene. Eksempelvis blir mønehøyden angitt til 10-11m over nedre kote på vegen. Fra absolutt laveste punkt på vegen, er differansen ca. 10,3m.



Vi forstår ikke hva fylkeskommunen sikter til. De viser først til at det blir en stor høydeforskjell mellom nederste punkt på vegen og mønet, for så å liste opp alle tiltak som er gjort for å hindre at denne høydeforskjellen oppleves som voldsom.

Fylkeskommunen kommer frem til at man må ta opp en høydeforskjell på 5m, dersom man bygger en hytte med mønehøyde 5,5m. De forutsetter da at det OK-gulv ligger i samme høyde som topp fylling. Vanligvis ligger topp fylling i hvert fall 20cm lavere.

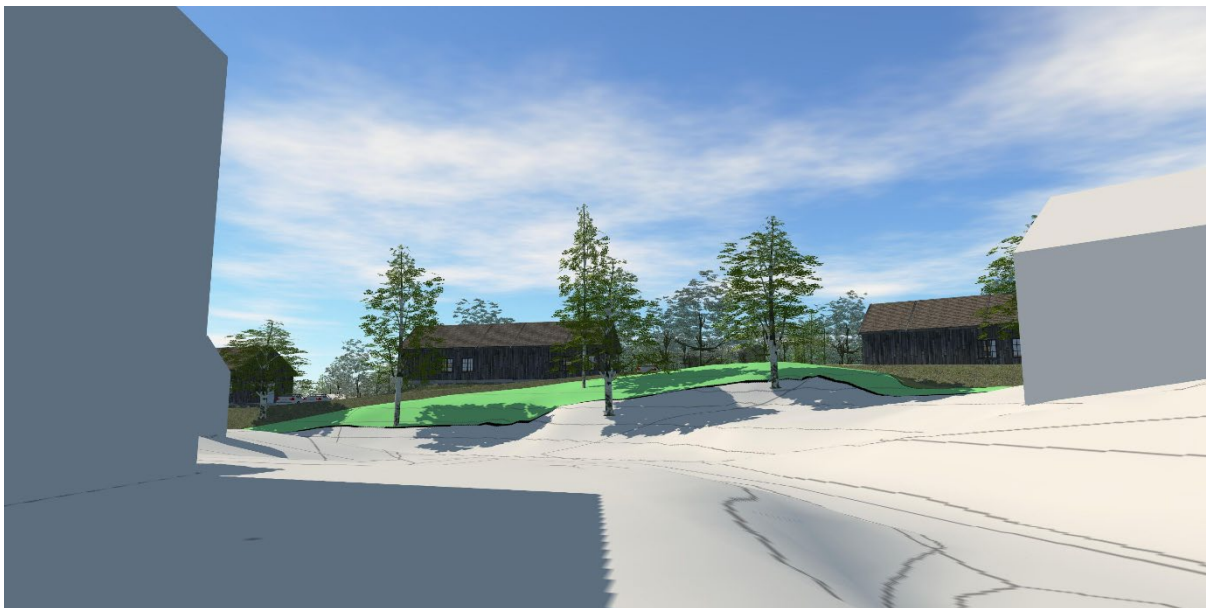
Hensynssone landskap og krav til stigningsforhold på fylling medfører at man ikke kan lage en 5m høy fylling. Eksisterende terreng er for bratt, og hensynssone landskap hindrer også et slikt skråningsutslag. Veghøyden det vises til, ligger også på det aktuelle området litt lavere enn terrenget inne på tomta. Langs tomta/ vegen, er det lagt inn krav om åpen grøft. Den laveste høyden på tomta, som ligger utenfor hensynssone landskap og overvannsgrøfta, ligger på ca. på kote +14,7. Fra dette området har terrenget en helning på over 1:3 opp til kote +16.

Med bakgrunn i begrunnelsen over, vil den reelle høyden på fyllingen være 2,3m. Det går ikke an å fylle til en lavere kote enn +16, uten å fylle i strid med bestemmelsene. Fyllingen kan likevel bli noe høyere, dersom man bygger en lavere hytte. Eksempelvis om man bygger en hytte med mønehøyde på 5m. I dette tilfellet vil man kunne få en fylling på 2,8m. En høyere fylling vil kreve mer masse. Det vil også bety at hytta må trekkes nærmere skogen. Noe som vil redusere kvaliteten på utearealene. En lavere hytte er også mindre attraktiv i seg selv, generelt sett. Det er derfor veldig lite insentiver for at fyllingen blir noe særlig høyere enn 2,5m.

Innspillet imøtekommes likevel ved å senke mønekoten med 0,5m, til kote +23,5.

FBF7

Nedenfor er det vist utsikt fra Krossen 40b, fra 3D-modellen. I bildet er det satt en hytte i FBF7 som tar opp hele lengden av byggegrensen. Mønet er satt på maks kotehøyde (+26). I dag ser man nabohyttene (hvite volumer), veg og skog. Utsikten vil endre seg, men det vurderes ikke som at mønekoten på FBF7 er satt for høyt. Innspillet imøtekommes likevel ved å senke mønekoten på 0,5m (+25,5).



Eierform

Feltbetegnelsen «f_» er lagt inn.

Planbestemmelser

Anses som ivaretatt.

Planbeskrivelsen

Vi kan ikke skrive at det er et absolutt byggeforbud i 100m-beltet, som AFK mener. Absolutt betyr at det ikke kan gjøres unntak. Det er et generelt byggeforbud som kan avvikes med byggegrenser. Så lenge det er tillatt gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner å sette byggegrensen nærmere enn 100m fra sjøen, er byggeforbudet i 100m-beltet ikke absolutt.

Utnyttelsesgrad har hele tiden stemt. Bestemmelsene er nå tydeliggjort for at det ikke blir misforståelser.

Rammeplan for VA er oppdatert.

Statens Vegvesen, 24.03.2026

Svar på merknad:

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 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.

Glitre Nett, 26.02.2026

Svar på merknad:

Tas til orientering.

Valåsen vel, 28.03.2026

Svar på merknad:

Takk for at dere engasjerer dere i nærmiljøet. Dette er et miljø vi selv har vært en del av gjennom mange tiår, og som vi fortsatt har et sterkt forhold til og ønske om å ivareta. Vi har forståelse for de innspillene og bekymringene Valåsen Veilag har knyttet til økt trafikk, byggeaktivitet og belastning på eksisterende vei.

Når det gjelder byggeperioden, er vi opptatt av å ta hensyn til at området i stor grad benyttes til rekreasjon og fritid. Vi ønsker derfor å være imøtekommende og, så langt det er praktisk mulig, tilpasse byggeaktiviteten til sesongbruken i området. Målet er å begrense ulempene for eksisterende hytteeiere, samtidig som utbyggingen kan gjennomføres på en hensiktsmessig og forsvarlig måte.

Når det gjelder veien, har vi forståelse for at økt bruk og byggeaktivitet kan medføre større belastning og behov for vedlikehold og eventuelle tilpasninger. Vårt utgangspunkt er at vi skal bidra til nødvendig vedlikehold av veien som følge av den økte belastningen som utbyggingen og de nye hyttene medfører. Hvordan dette best kan organiseres, bør etter vårt syn avklares nærmere i dialog med berørte grunneiere og veirettshavere. Det finnes allerede i dag hytter og hus i området som benyttes til vinterbruk, og slik vi kjenner det, er det etablert egne avtaler som regulerer vinterbrøyting. Vi legger til grunn at disse ordningene videreføres.

Vi er positive til å gjennomføre en befaring av veien sammen med berørte parter. En slik befaring vil kunne gi et godt grunnlag for å vurdere veiens nåværende standard, behovet for eventuelle tiltak og hvordan det fremtidige vedlikeholdet kan organiseres på en forutsigbar og hensiktsmessig måte. Når det gjelder beskrivelsen av veien som en «kjerrevei», er dette imidlertid en karakteristikk vi ikke fullt ut kjenner oss igjen i. Når det gjelder adkomst til det nye hyttefeltet, har vi sammen med kommunen og tidligere Fylkesmannen vurdert flere alternative adkomstløsninger. Etter disse vurderingene er det lagt til grunn at adkomsten er tenkt via veien fra Krossen og over Valåsen.

Det foreligger en rettskraftig dom som etter vår forståelse gir adgang til å benytte veien frem til vår eiendom, herunder også den innerste delen av veien som vi selv eier. Denne delen av veien benyttes allerede i dag av hytteeiere og som adkomst til vårt område, blant annet til båtbyggene.

Vi har også tidligere hatt dialog med Øyvind Lie og Hans Johnsen om bruken av veien, og slik vi har oppfattet dialogen, har det ikke vært innvendinger mot vårt ønske om å benytte veien som adkomst til det aktuelle området.

Vi ønsker samtidig å understreke at vårt mål ikke er å skape unødvendig belastning eller ulempe for eksisterende hytteeiere. Vi ønsker å finne praktiske løsninger som ivaretar

Skarekrossen Veianlegg, 29.03.2026

Svar på merknad:

Takk for en grundig høringsuttalelse og for at dere engasjerer dere i utviklingen av området. Vi har forståelse for at Skare-Krossen Veianlegg, som representerer mange

bolig- og hytteeiere med interesser knyttet til Krossenveien, er opptatt av trafiksikkerhet, fremkommelighet, vedlikehold og forutsigbare rammebetingelser.

Dette er også et område vi selv har vært en del av gjennom mange tiår, og som vi fortsatt har et sterkt forhold til. Vårt mål er derfor å finne løsninger som ivaretar både eksisterende brukere av området og behovene knyttet til den planlagte utbyggingen.

1. Adkomst

Vi er enige i at adkomstløsningen bør være tydelig og forutsigbar. Vi har sammen med kommunen og Fylkesmannen vurdert flere alternative adkomstløsninger. Etter disse vurderingene er adkomsten til det nye feltet tenkt via veien fra Krossen og videre over Valåsen.

Det er samtidig viktig for oss å understreke at dette ikke er et ønske om å påføre eksisterende veieiere eller brukere unødvendige ulemper. Vi ønsker å finne en løsning som er praktisk, trafiksikker og forutsigbar for alle berørte.

Når det gjelder den videre prosessen, mener vi at spørsmål knyttet til adkomst, veirett og bruk av eksisterende vei må avklares på bakgrunn av de faktiske rettighetene og det rettsgrunnlaget som foreligger.

Vi har også tidligere hatt dialog med Øyvind Lie og Hans Johnsen om bruken av veien, og slik vi har oppfattet dialogen, har det ikke vært innvendinger mot vårt ønske om å benytte veien som adkomst til det aktuelle området.

2. Trafikk og trafiksikkerhet

Vi har forståelse for bekymringen knyttet til økt trafikk, særlig i byggeperioden. Vi er derfor innstilt på å være imøtekommende når det gjelder gjennomføringen av byggearbeidene.

Området benyttes i stor grad til rekreasjon og fritid, og sommermånedene er naturlig nok den perioden hvor aktiviteten er størst. Vi ønsker derfor, så langt det er praktisk mulig, å tilpasse byggeaktiviteten til sesongbruken i området.

Målet er å redusere ulempene for eksisterende hytteeiere og brukere av veien, samtidig som byggearbeidene kan gjennomføres på en hensiktsmessig og forsvarlig måte.

Vi er også positive til å ha en dialog om praktiske tiltak knyttet til anleggstrafikk, skilting og trafikkavvikling i byggeperioden. Dette bør etter vårt syn kunne løses gjennom en god dialog mellom utbygger, veieiere og øvrige berørte parter.

Når det gjelder trafikken etter at området er ferdig utbygd, har vi forståelse for at økt bruk av veien må tas hensyn til. Vi er derfor positive til å se nærmere på eventuelle trafiksikkerhetstiltak, herunder forholdene ved krysset mellom Krossenveien og Valåsenveien.

En befaring vil etter vårt syn være en god måte å få vurdert dette på, slik at eventuelle tiltak baseres på de faktiske forholdene og behovene.

3. Oppgradering, slitasje og vedlikehold

Vi har forståelse for at en utbygging vil kunne medføre økt belastning på veien, særlig i anleggsperioden. Vi er derfor innstilt på å bidra til nødvendig vedlikehold av veien som følge av den økte belastningen som utbyggingen og de nye hyttene medfører.

Vi mener samtidig det er viktig å skille mellom eksisterende bruk og den belastningen som konkret følger av den nye utbyggingen.

Dersom byggearbeidene medfører skader eller ekstraordinær slitasje, er vårt utgangspunkt at dette må håndteres på en ryddig måte, slik at veien ivaretas. Vi har samtidig forståelse for at nye enheter som skal knyttes til veianlegget, må forholde seg til de ordningene og kostnadene som gjelder for nye medlemmer. Dette må naturligvis avklares nærmere med Skare-Krossen Veianlegg dersom og når utbyggingen realiseres.

4. Veirett

Vi registrerer at Skare-Krossen Veianlegg legger stor vekt på spørsmålet om veirett, og vi har forståelse for at dette oppfattes som viktig for veianlegget og dets medlemmer. Når det gjelder vår rett til bruk av veien, viser vi til den rettskraftige dommen som gjelder vår eiendom og adkomsten frem til denne. Slik vi forstår dommen, har vi rett til å benytte veien frem til vår eiendom, herunder også den innerste delen av veien som vi selv eier. Denne delen av veien benyttes allerede i dag av hytteiere og som adkomst til vårt område, blant annet til båtbyggene.

Vi er kjent med at det er ulike oppfatninger om hvordan denne veiretten skal forstås, herunder om rekkevidden av den og hvilken betydning den har ved en eventuell fremtidig utbygging.

Vi har også tidligere hatt dialog med Øyvind Lie og Hans Johnsen om bruken av veien, og slik vi har oppfattet dialogen, har det ikke vært innvendinger mot vårt ønske om å benytte veien som adkomst til det aktuelle området.

Vi er samtidig åpne for videre dialog med grunneiere og veianlegget for å finne en ryddig og forutsigbar løsning.

Det er flere hytter i dag som, slik vi kan se som ikke har vedtektsfestet eller tinglyst veirett.

6. Befaring og videre dialog

Vi er positive til å gjennomføre en samlet befaring av veien sammen med Skare-Krossen Veianlegg.

En slik befaring vil kunne gi et godt grunnlag for å vurdere:

- dagens standard og funksjon på veien
- eventuelle behov for trafiksikkerhetstiltak
- belastningen som kan forventes i byggeperioden
- behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger
- hvordan fremtidig bruk og vedlikehold kan organiseres på en forutsigbar måte.

Vi mener dette vil være mer konstruktivt enn å konkludere på forhånd med hvilke tiltak som er nødvendige.

Avslutning

Vi har forståelse for at en utbygging kan skape usikkerhet for eksisterende brukere av området. Samtidig ønsker vi å understreke at vårt mål ikke er å skape unødvendig belastning eller ulempe for eksisterende hytteiere og veibrukere.

Vi ønsker å være imøtekommende og tilpasse oss sesongbruken i området så langt det er praktisk mulig. Vi er også innstilt på å bidra til vedlikehold og håndtering av den økte belastningen som konkret følger av utbyggingen.

Vårt mål er å finne en løsning som ivaretar både eksisterende brukere, veianlegget og behovene knyttet til den nye utbyggingen.

Vi ønsker derfor en åpen og konstruktiv dialog med Skare-Krossen Veianlegg, grunneiere, Valåsen Veilag og øvrige berørte parter. Vi tror en slik dialog, kombinert med en befaring av veien og en ryddig avklaring av de juridiske spørsmålene, vil være et godt utgangspunkt for å finne en balansert og hensiktsmessig løsning for alle parter.

Marianne Gallagher, 25.03.2026

Svar på merknad:

Takk for at du engasjerer dere i nærmiljøet. Dette er et miljø vi selv har vært en del av gjennom mange tiår, og som vi fortsatt har et sterkt forhold til og ønske om å ivareta. Vi har forståelse for at spørsmålet om veirett er viktig for de som eier og benytter veien i dag, og vi har respekt for at det kan være ulike oppfatninger knyttet til hvordan eksisterende veiretter skal forstås og praktiseres.

Vi har også tidligere hatt dialog med Øyvind Lie og Hans Johnsen om bruken av veien, og slik vi har oppfattet dialogen, har det ikke vært innvendinger mot vårt ønske om å benytte veien som adkomst til det aktuelle området.

Når det gjelder vår rett til bruk av veien, viser vi til den rettskraftige dommen som gjelder vår eiendom og adkomsten frem til denne. Slik vi forstår dommen, har vi rett til å benytte veien frem til vår eiendom, herunder også den delen av veien som vi selv eier.

Spørsmålet om denne retten også gir adgang til å benytte veien som adkomst til et fremtidig hyttefelt, og eventuelt for nye eiendommer. Vi har hatt saken oppe via Jordretten og de konkluderer, slik vi oppfatter det med at vi har lov å skille ut tomter, bla til familie

Vi er samtidig kjent med at det finnes ulike oppfatninger om bakgrunnen for veiretten, herunder tidligere rettsavgjørelser og vurderinger knyttet til bruken av området. Det du skal vite er at vi ikke har noe ønske om å skape ett dårlig naboforhold ifb med reguleringen (vi skal være her i mange år til) eller det som verre er, starte en unødvendig rettsak, som koster mye penger og hvor utfallet kan gå alle veier.

Vårt ønske, som gode naboer er å finne en løsning som er forutsigbar og ryddig for alle berørte parter. Vi er derfor åpne for dialog med veieierne og øvrige berørte grunneiere om hvordan adkomsten til det planlagte området kan løses på en god måte. Vi kan ta kontakt neste gang vi er i Arendal.

Signe og Arne Ramsdal, 24.11.2025 (sendt før førstegangsbehandling)

Svar på merknad:

Temaene er kommentert i svar på øvrige innspill.