



ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 23.03.2026
Vår ref: 20/30382-11
Deres ref: 20/8417-60
Saksbeh.: Åslaug Iversen

Offentlig ettersyn av Reguleringsplan for Skareheia

Viser til oversendelse 12.02.2026 ang. offentlig ettersyn av reguleringsplan for Skareheia.

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. Det var småbåtanlegget som uløste krav om konsekvensutredning, ettersom det er tatt ut er det ikke gjort konsekvensutredninger i planarbeidet.

Planforslaget regulerer åtte hyttetomter med tilhørende infrastruktur og parkeringsplasser, samt en felles møteplass. Tomtestørrelse til hyttene: ca. 480 – 780 m², en maksimums størrelse på 80m² BYA for fritidsboliger. Hyttene planlegges med saltak. 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. Det er satt av byggegrenser internt på de ulike tomtene.

Kommunale planer

I kommuneplanens samfunnsdel- 2025 (s34) har kommunen bestemt at de ikke vil prioritere ny fritidsbebyggelse og at en ikke skal bygge hytter i urørt natur. I kommuneplanens arealdel er store deler av planområdet avsatt til fritidsbolig, med inntil 5 hytter og det øvrige areal LNF-formål. Vi kan ikke se at det er satt byggegrense til sjø gjeldene kommuneplan for dette område.

Friluftsliv

Statlig sikret friluftslivsområde Tromlingene, like utenfor planområdet, er et statlig sikret friluftslivsområde. Tromlingene har ikke landforbindelse og vi anser ikke at friluftslivsinteressene her berøres.

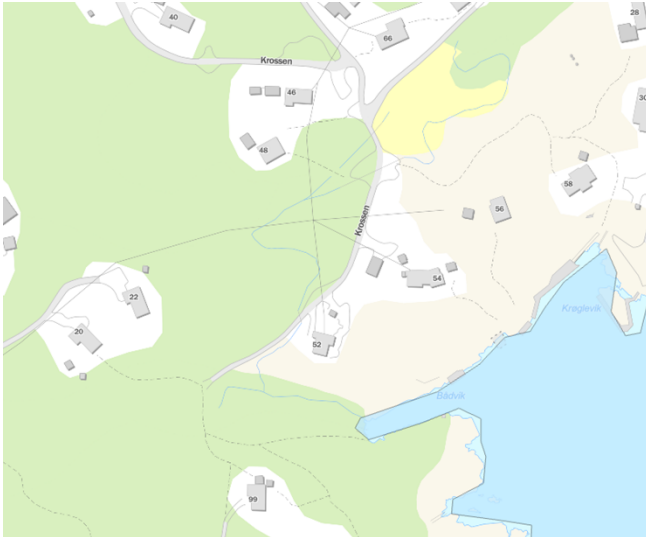
Kulturminne

Den arkeologiske registreringen har blitt gjennomført i 2024. Området ble overflaterregistrert og det ble prøvestikket på utvalgte flater. Det ble ikke påvist noen automatisk freda kulturminner innenfor registreringsområdet.

Regional vannforvaltningsplan i vannregion Agder 2022- 2027 - Bekk

Regional plan for vannforvaltning er laget med hjemmel i [vannforskriften \(§29\)](#) og skal rulleres hvert sjette år.

I [vedlegg 2](#), pkt. 2.7 er det en liste med påvirkninger og utfordringer som ikke kommer tydelig frem i Vann-nett, her nevnes det bla; syredannende gneis (sulfid), drenering, inngrep og nedbygging av myrer og bekkelukking. Det er laget et eget notat på sulfidførende bergarter som har konkludert med at de undersøkte områdene friskmeldt med tanke på sulfidførende bergarter og sur avrenning. Kommunen må vurdere om de er behov for et rekkefølgekrav for å følge opp behovet for en annengrads befaring, med hensyn på syreførende bergarter.



Figur 1 Det går en bekk gjennom området. Kilde: <https://vann-nett.no/waterbodies/map>



Figur 2 Her vises formålsflatene oppå eksisterende terreng. Bekkeløpet kommer frem i terrenget og vil krysse planlagt vei. Kilde: <https://agderfk.no/vare-tjenester/planlegging/regionalt-planforum/#3d-kartlosning>

Bekken gjennom området skal brukes til flomvei/ drenering og vil i fremtiden bli lagt gjennom flere kulverter under fremtidig vei. Omlagt bekk vises som andre sikringssoner (H190) i plankartet. Det er viktig at ikke omleggingen av bekken vil få konsekvenser for 3. part på utsiden av planområdet.

Tiltakshaver er ansvarlig for at nødvendige tiltak iverksettes slik at tilgrensende vannforekomster ikke blir forringet, jf. miljømålene i vannforskriften § 4 - 7. Det må innhentes kunnskap om dagens tilstand i vannforekomster som berøres av eventuelle tiltak, og påvirkningsgraden av eventuelle nye tiltak må anslås og vurderes.

Ved varsel om oppstart i 2021, ba vi om at forholdene rundt denne bekken skulle bli med i konsekvensutredningen. Siden planen ikke lenger har krav til konsekvensutredning, må en 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.

Ettersom bekken har utløp til sjø (og at en eventuell fisk her vil være anadrom) må søknadsplikten for tiltak avklares med Statsforvalteren.

Planens forhold til lover, forskrifter, rammer og retningslinjer

100 metersbelte og byggegrense til sjø

Det gjelder et generelt og absolutt byggeforbud i 100-metersbeltet etter pbl § 1-8, og dette forbudet gjelder fullt ut inntil en plan fastsetter en annen byggegrense. [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) presiserer at byggeforbudet også gjelder i eldre planer uten byggegrense, slik at tiltak bare kan tillates gjennom ny plan eller dispensasjon. Byggegrense bør fastsettes i plan dersom tiltak innenfor 100-metersbeltet skal vurderes. Fastsettelse av byggegrense forutsetter en konkret vurdering av natur-, kulturmiljø-, friluftslivs- og landskapshensyn i tråd med statlige føringer. Byggegrense i plan er dermed et avgjørende virkemiddel for lovlig å kunne vurdere utbygging nær sjøen. Alle kystkommunene i Agder kommer under §9, der en anses at presset på arealene er stort.

Fylkeskommunedirektøren ber om at byggegrense til sjø fastsettes i planen. Denne byggegrensen må sikre alle tiltak som er tiltenkt i planen, jf. pbl §1-6, slik at en unngår dispensasjoner i 100 meters beltet i fremtiden.

Plandokumentene:

I tillegg til momentene over, anbefaler vi at plandokumentene endres;

Basiskartet

- Veinavn/ stedsnavn bør komme frem av basiskartet
- Gnr/bnr bør komme frem av basiskartet
- Dato og kilde for basiskart påføres plankartet
- Kotene påføres høydetall med ekvidistanse på 1 meter

Layout

- Rutenett med synlige koordinater påføres.
- Kart vinduet utvides til minimum 50 meter fra plangrensen, for å lettere kunne orientere seg.

Tegnforklaring:

- Må oppdateres så den samsvarer med plankartet (eks. Kjørevei må erstattes med KV)
- Sosi kodene kan med fordel settes på i () bak forklaringen til de ulike kodene.

Plankartet

- Byggegrense til sjø må legges inn, som juridisk linje i plankartet. Dersom denne sammenfaller med andre linjer i plankartet må dette spesifiseres i planbestemmelsene.
- Plankartet bør rettes opp slik at det er i samsvar med [kart- og planforskriften §§9 og 10](#), med [tilhørende veiledning](#) og [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 2](#).

Kjørevei (KV2)

Anbefaler at det utarbeides lengdeprofil for veien slik at en kan vurdere nødvendige terrenginngrep for å få på plass fremtidig veier, med følgende begrunnelse;

- I planbeskrivelsen kap. 4.4 står det at det; *Den største fyllingen er ca. 1,5m høy, og ligger ved FBF6.*
- Uten lengdeprofil for veien er det vanskelig og se terrenginngrepene som vil komme som følge av etablering av planlagt vei.

Utnyttelsesgrad

Anbefaler at en ser på utnyttelsesgraden i planen på nytt, med begrunnelse i at det bør være samsvar mellom plankart, planbestemmelser (pkt. 3.1.1) og planbeskrivelsen. Terrasse/veranda på 30m² kunne med fordel vært tydeligere i illustrasjonene i planbeskrivelsen i kap. 4.3.

- På plankartet står det BYA=136 m², på alle tomtene.
- I planbestemmelsene (pkt. 3.1.1) står det: *Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i plankartet. Hovedbygningen skal ikke overstige 80m² BYA. Utvendige frittstående*

bod/uthus skal være maks 15 m² BYA. Det skal regnes 18m² BYA per parkeringsplass.

- Planbestemmelsene pkt. 3.1.4 *Avkjørsler og parkering*, står det at *Alle tomtene skal ha 2 p-plasser på egen tomt.*
- I [Byggteknisk forskrift](#) (TEK17) §§ 5-2 *Bebygd areal (BYA)* og 5-7 står det at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Eventuelle avvik fra TEK17, må komme frem av plandokumentene.
- Viser til [grad av utnytting.pdf](#); *Bygningsdeler og konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal.* (kilde: figur 2-8 i [grad av utnytting.pdf](#)).
- I planbeskrivelsen kap. 4.1 står det Maks. 80m² BYA for fritidsboliger og totalt 100m² BYA for fritidsbolig, bod/ vedskjul o.l.
- Pkt. 3.1.1 i planbestemmelsene ...*Areal for terrasser og/eller verandaer skal ikke overstige 30 m². Arealet omfatter også terrasser/ verandaer som ikke inngår i beregning for BYA... ...Terrasse/veranda med større gulvhøyde over nytt terreng enn 50 cm må anlegges innenfor byggegrensen...*

Eksempel på beregning av regnestykke på BYA i m²:

80 – fritidsbolig + 20 – planbeskrivelsen (15 - planbestemmelsen) bod/uthus skal være maks + 2 parkeringsplasser (skal krav) x18 + 30 veranda over 0,5 meter over bakken. Eller er det meningen at arealet til veranda over 0,5 meter over bakken skal gå på bekostning av de andre tiltakene som regnes med i BYA?

Tomt FBF6

Vi anbefaler at kommunen vurderer om fremtidig terreng høyde, byggehøyde og byggegrense på nytt for FBF6, med begrunnelse i;

- Tomten FBF6 har en maks mønehøyde på $M=k + 24$ som er 10-11 meter høyere en nedre kote på veien 13 – 14 moh.
- Byggehøyden er satt til 5.5 meter i pkt. 3.1.3 i planbestemmelsene.
- En høydeforskjell på rundt 5 meter må tas inne på FBF6/ AVG (annen veigrunn), mens planbeskrivelsen beskriver en høydeforskjell på 2 meter kap. 4.3 – FBF6
- Det er flere bestemmelser som går på god terrengtilpasning (pkt. 2.1) og *Bebyggelsen på den enkelte tomt skal tilpasses omgivelser og terreng.* (pkt. 3.1.3). I pkt. 3.1.1 står det; *Terrasse/veranda med større gulvhøyde over nytt terreng enn 50 cm må anlegges innenfor byggegrensen.*
- H560_4 går inn på tomta med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.3; *Innenfor områdene er det ikke tillatt å sprengre eller fylle opp terreng.*
- Eksisterende terreng er på ca. 17-17.5 moh. innenfor byggegrensen og ca. 13,5 -14.5 moh. inn mot planlagt vei. Planlagt vei ligger på 13.5 moh. til 18 – 18.5 moh. forbi tomta.
- Planbestemmelsene pkt. 2.1 sier synlig høyde på mur 0,5 meter og minimum 1,5 meter fra H550. I saksfremlegget til kommunen står det; *Murer kan ha maks 1m synlig høyde.* Noe som ikke stemmer med bestemmelsene som er sendt på høring.
- Planbestemmelsene pkt. 3.1.3 *Utforming og estetikk ...Synlige fyllinger og tilbakefyllinger skal ikke være brattere enn 1:3...*
- FBF6, har adkomsten til tomten i nord og det er naturlig at parkeringskravet dekkes nær avkjørselen

Ber kommunen også vurdere om en vil få uønskede terrenginngrep for å få til evt. terrasse/veranda som ikke skal regnes med i utnyttelsesgraden, som vil utfordre intensjonen som ligger i planbestemmelsene om terrenginngrep.

Tomt FBF7

Vi anbefaler at kommunen vurderer byggehøyde og byggegrense for FBF7, med begrunnelse i;

- Tomten har en maks mønehøyde $M=k+26$ og vil komme i sikts sonen til Krossen 40b.
- Konsekvensen for Krossen 40b bør komme frem i planbeskrivelsen

Eierform

- I planbestemmelsen pkt. 3.2.4 *Parkeringsplasser (PP1)* står det at PP1 er felles, men dette kommer ikke frem av kartet. Anbefaler at eierformen påføres feltkoden i plankartet (f_PP1).

Planbestemmelsene

- En bør sette feltkodene i () bak formålet for å få en kobling til plankartet. Eksempel: pkt. 2.2 Teknisk infrastruktur *Vann- og avløpsledninger skal følge vegene og TD*. Dersom det er kjørevei som menes med veier bør denne endres til Vann- og avløpsledninger skal følge kjørevei (KV) og turdrag (TD).
- Pkt. 2.1 *Veger og parkeringsplasser skal ikke asfalteres*, denne bør endres til at veger og parkeringsplasser skal ha permeable flater.
- Hjemmel til å sette planbestemmelser etter plan- og bygningsloven bør komme frem for de ulike bestemmelsen.

Planbeskrivelsen

- Avsnitt *Avstand til kystlinjen (100 metersbeltet)* (s27-28) bør rettes opp så det er i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 1-8.
- Kap. 4.3 må samsvare med planbestemmelsene pkt. 3.1.1 *Utnyttelse*, må rettes opp slik at de stemmer med hverandre.
- VA rammeplan er regnet med gjentakelse intervall på 25 år, mens Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-8 (1) er endret til klimajustert 100-års gjentakintervall. Anbefaler at VA- rammeplan endres til å følge justeringen fra 2024 i TEK17, dette for å sikte tilstrekkelig *lysåpning* i fremtidige kulverter under fremtidig vei.

Dersom det er noe som er uklart i uttalelsen ber vi kommunen ta kontakt med fylkeskommunen.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Åslaug Iversen
Rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN

Fra: "Christian Jåvold Githmark" <Christian.Javold.Githmark@glitrenett.no>
Sendt: torsdag 26. februar 2026 12:12:43
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: SV: SV: Innspill - Sak 20/8417-60 - Offentlig ettersyn av Reguleringsplan for Skareheia
Categories: TLW

You don't often get email from christian.javold.githmark@glitrenett.no. [Learn why this is important](#)

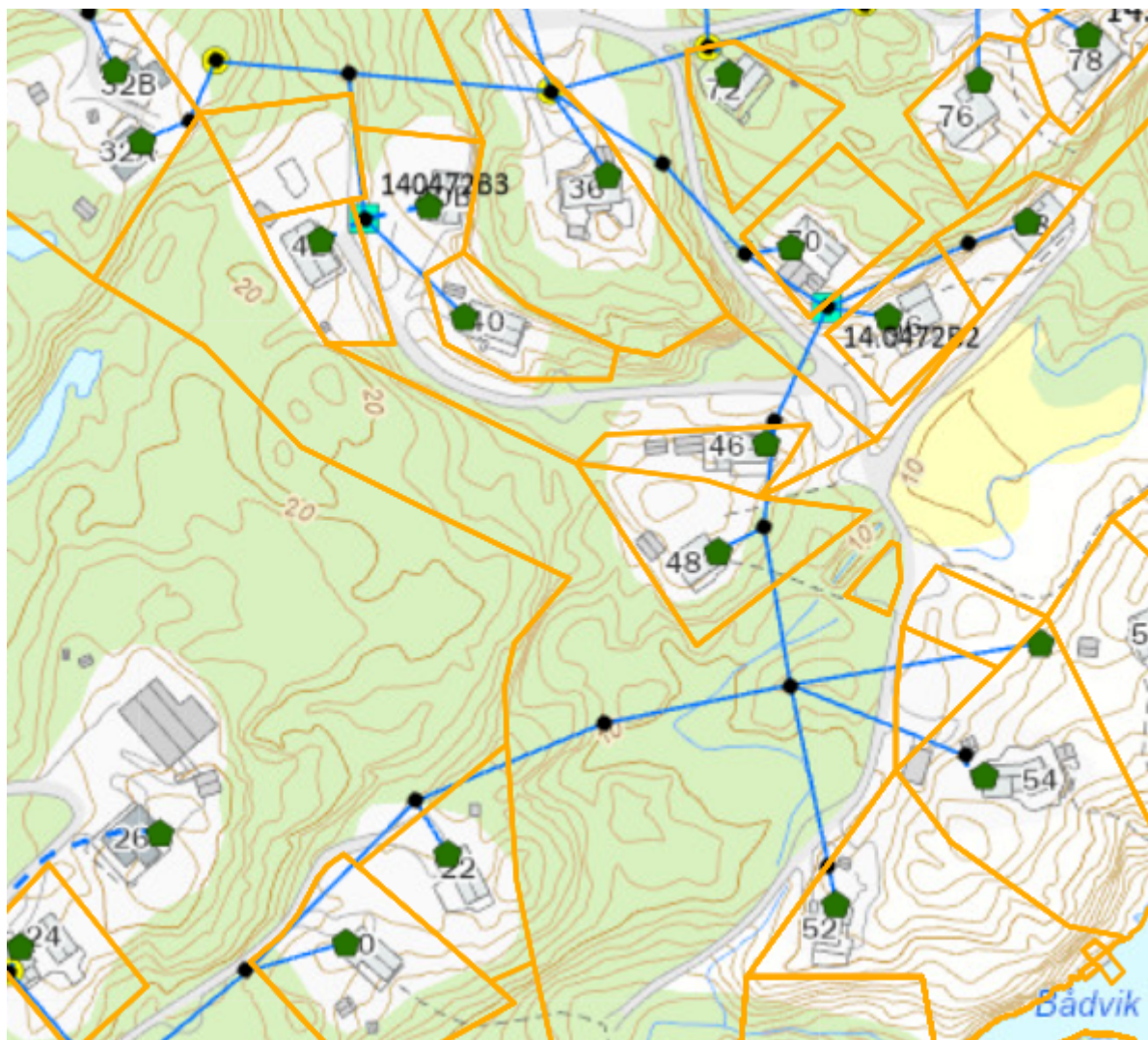
Hei,

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Arendal kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert lavspent anlegg i området:

- 230 V luftnett vist som heltrukket blå streker

Skissen under viser kabelanlegget (230 V luftnett):

**Avstander:**

- For lavspent luftlinjer ønskes det en avstand på 3 meter, dvs. 1,5m fra senter, av luftlinje (230V, 400V, 1000V) til nærmeste bygningsdel.

Andre forhold:

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette støtsevarende (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for avklaring, utredning eller bestilling, bes henvendelsen gå via vår hjemmeside www.glitrenett.no.

Link til bestillingsskjema : [Tilknytning | Glitre Nett](#)

Link til skjema for flytting av nettanlegg: <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/bygge-grave-rive-og-flytte/flytte-nettanlegg>

Med vennlig hilsen/Best regards,
Christian Jåvold Githmark
Prosjektingeniør
+4799206053

Glitre Nett AS

Fra: Christian Jåvold Githmark

Sendt: torsdag 26. februar 2026 07:54

Til: Postmottak Arendal kommune <postmottak@arendal.kommune.no>

Emne: SV: Innspill - Sak 20/8417-60 - Offentlig ettersyn av Reguleringsplan for Skareheia

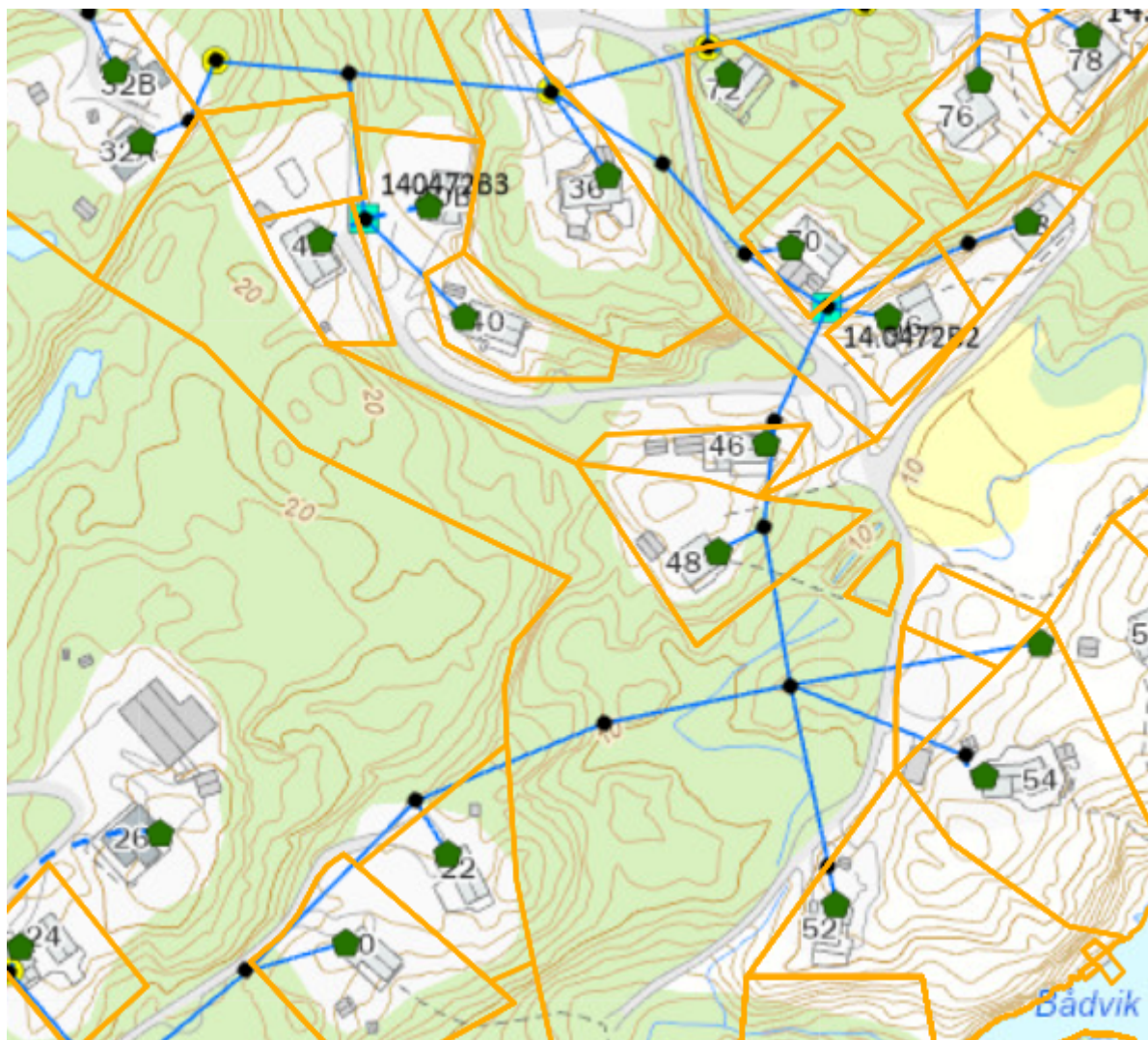
Hei,

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i kommunenavn kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert lavspent anlegg i området:

- 230 V luftnett vist som heltrukket blå streker

Skissen under viser kabelanlegget (230 V luftnett):

**Avstander:**

- For lavspent luftlinjer ønskes det en avstand på 3 meter, dvs. 1,5m fra senter, av luftlinje (230V, 400V, 1000V) til nærmeste bygningsdel.

Andre forhold:

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette støtsevarende (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for avklaring, utredning eller bestilling, bes henvendelsen gå via vår hjemmeside www.glitrenett.no.

Link til bestillingsskjema : [Tilknytning | Glitre Nett](#)

Link til skjema for flytting av nettanlegg: <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/bygge-grave-rive-og-flytte/flytte-nettanlegg>

Med vennlig hilsen/Best regards,
Christian Jåvold Githmark
Prosjektingeniør

Glitre Nett AS





Statens vegvesen

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Solveig Gunn Hellevig /
38121587

Vår referanse:
20/246620-3

Deres referanse:
20/8417-60

Vår dato:
24.03.2026

Innspill ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for Skareheia – Arendal kommune

Vi viser til detaljreguleringsplan for fortetting med 8 hytter innenfor et 12 da område i Skareheia hytteområde. Hytter, veg/parkering og teknisk infrastruktur utgjør ca. 7 da.

Arendal kommune har vedtatt nullvekstmål for økning i personbiltrafikk. Målet kan oppnås dersom det føres en arealpolitikk som ikke tilrettelegger for ny personbiltrafikk og dersom det tilrettelegges for overføring av dagens personbiltrafikk til kollektiv- sykkel og gange. Hytteutbygging gir økning i personbiltrafikk. For kommunene på sørlandskysten er den begrenset til sommersesongen. Trafikkøkning som følger hytte bygging fører derfor ikke til vesentlig økning på års døgn trafikken og utløser sjeldent krav om standardheving på veinettet. Ferietrafikken kan derimot gi lokale utfordringer for trafikksikkerheten. Fylkesveinettet på Tromøya vil kunne oppleve økt trafikk i anleggstid og ved ferdig utbygd område.

Som et minimum må trafikksikkerheten ivaretas ved at tekniske krav i håndbøkene til siktsoner i kryss. Agder fylkeskommune følger opp dette for kryssene på fylkesveinettet.

Statens vegvesen tillater å nevne at forurensning med støy og lys fra motorisert ferdsel, ofte undervurderes. Det er sannsynligvis tatt høyde for dette i denne planen, som tilrettelegger med 2 parkeringsplasser pr. hytte (16 plasser) og en gjesteparkering med 5 parkeringer. Vi vil også stille spørsmål om areal for samferdselsformål som lokalt vegnett og parkeringsareal, er for lavt estimert, da planen ikke viser at tekniske krav til blant annet veistandard, svingradius for større biler, parkeringsareal er innfridd.

Med hilsen
Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Solveig Gunn Hellevig

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Skareheia i Arendal kommune

Vi viser til oversendelse datert 12.02.2026 fra Arendal kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Skareheia ut til offentlig ettersyn. Vi viser også til ettersendte saksdokumenter av 16.03.2026.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for åtte fritidsboliger inkludert tilhørende infrastruktur.

Området er uregulert og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tre fritidsboligtomter ligger innenfor 100-meters beltet langs sjø.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 01.02.2021.

Arendal kommune skriver følgende om ny fritidsbebyggelse i sin arealstrategi i vedtatte samfunnsdel (2025): *Vi prioriterer ikke ny fritidsbebyggelse og skal ikke bygge hytter i urørt natur.* Dette er i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) punkt 3.5 som sier at *fortetningspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder.*

Vi viser også til retningslinjens punkt 6.4 som sier følgende: *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.*



Det aktuelle området er et ubebygd naturområde, og vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av fortetningspotensialet i eksisterende fritidsboligområder, jf. SPR AM punkt 3.5. Utbygging av nye fritidsboliger innenfor det aktuelle området er ikke i tråd med kommunens arealstrategi eller nasjonale føringer, og er eksempel på tidligere vedtatt utbyggingsområde som ikke bør bygges ut.

Dersom planarbeidet videreføres, er det vesentlig at det stilles krav om at terrenginngrep/sprenging skal unngås og at byggehøyder tilpasses omkringliggende landskap. Dette må sikres i plankart herunder med entydige bestemmelser samt kotehøyder og byggegrenser i plankart.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN

Postboks 788 Stoa
Postboks 1010 Nordre Ål

4809 ARENDAL
2605 LILLEHAMMER

Fra: "Marianna Gallagher" <marigallagher@gmail.com>
Sendt: onsdag 25. mars 2026 10:22:22
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Marianne Gallagher - Innlegg om Veirett for Skareheia Hyttfelt
Vedlegg: Innlegg om Veirett for Skareheia Hyttfelt.pdf
Categories: På vent;HKA

You don't often get email from marigallagher@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Til Arendal Kommuneplanutvalg,

Jeg legger ved en forklaring om hvorfor jeg hevder at Skareheia hyttfelt ikke har veirett på Krossen veien.

MVH,
Marianne Gallagher

Innlegg om Veirett for Skareheia Hyttfelt

25/3/2026

Som en av eierne av Krossen veien mener jeg at utbygger ikke har rett til å hevde veirett til flere enn seg selv.

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.

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.

MVH

Marianne Gallagher

marigallagher@gmail.com

95010952

Arendal kommune
v/Ingjerd Livolden
Postboks 123
4891 Grimstad

Skare 24/11 - 25

Deres ref.: 20/8417 – 46
Arkivkode: 420 32020 – 19
Saksbehandler: Nina Blomberg

Sent mandag kveld 17/11-25 kom det e-post til oss at det lå brev til oss på Altinn fra Arendal Kommune.

Svært kort frist, da befaring og påfølgende møte allerede skulle være onsdag 19/11-25 kl.10 og 11.45. Det passet ikke for oss å møte opp på så kort varsel. Ser også på lista over innkalte at mange har lang reisevei.

Jeg er vokst opp i dette området og vi kunne som barn boltre oss i uberørt natur, nyte badeplassene og svabergene.

I 1973 flyttet vi inn i nytt hus her ute. Det har vært mye utbygging av hytter i området. Vi føler nå at vi er blitt gjester i egen stue.

Vi mener at naturen og friområdene rundt oss et mette av hytteutbygging. Vi håper at det som er igjen av uberørt natur kan spares fra flat-sprenging til fordel for hytter, til folk med feite lommebøker.

Veien Skare-Krossen er privat og blir drevet av et veilag. Hvis kommunen gir tillatelse til planlagt utbygging, kan de vel ikke tvinge seg til å bruke vår vei?

Da må heller kommunen overta hele veien, med de kostnadene det medfører. Arendal kommune har jo så god økonomi.

Vi er sterkt imot at det gis tillatelse til utbygging av området som dere kaller Skareheia. Det berører oss ang. veien vår, med økt trafikk, særlig i byggeperioden og om sommeren og hytter få meter fra inngangsdøra vår. Håper ikke dette blir Davids kamp mot Goliat?

Vh.
Signe og Arne Ramsdal

Fra: "Frank Amundlien" <frank.amundlien@selectionpartner.no>
Sendt: søndag 29. mars 2026 15:52:23
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Kopi: "ingelin_kristin" <ingelin_kristin@hotmail.com>; "amundlien"
<amundlien@online.no>
Emne: Skareheia - Planident 42032020-19
Vedlegg: Høringsuttalelse fra Veianlegget 11.pdf
Categories: TLW

You don't often get email from frank.amundlien@selectionpartner.no. [Learn why this is important](#)

Se vedlegg (Høringsuttalelse - Innspill til forslag om detaljregulering for Skareheia).
Vennligst bekreft mottatt.

God påske 😊

Vennlig hilsen
Skare-Krossen Veianlegg (org 998 162 440)

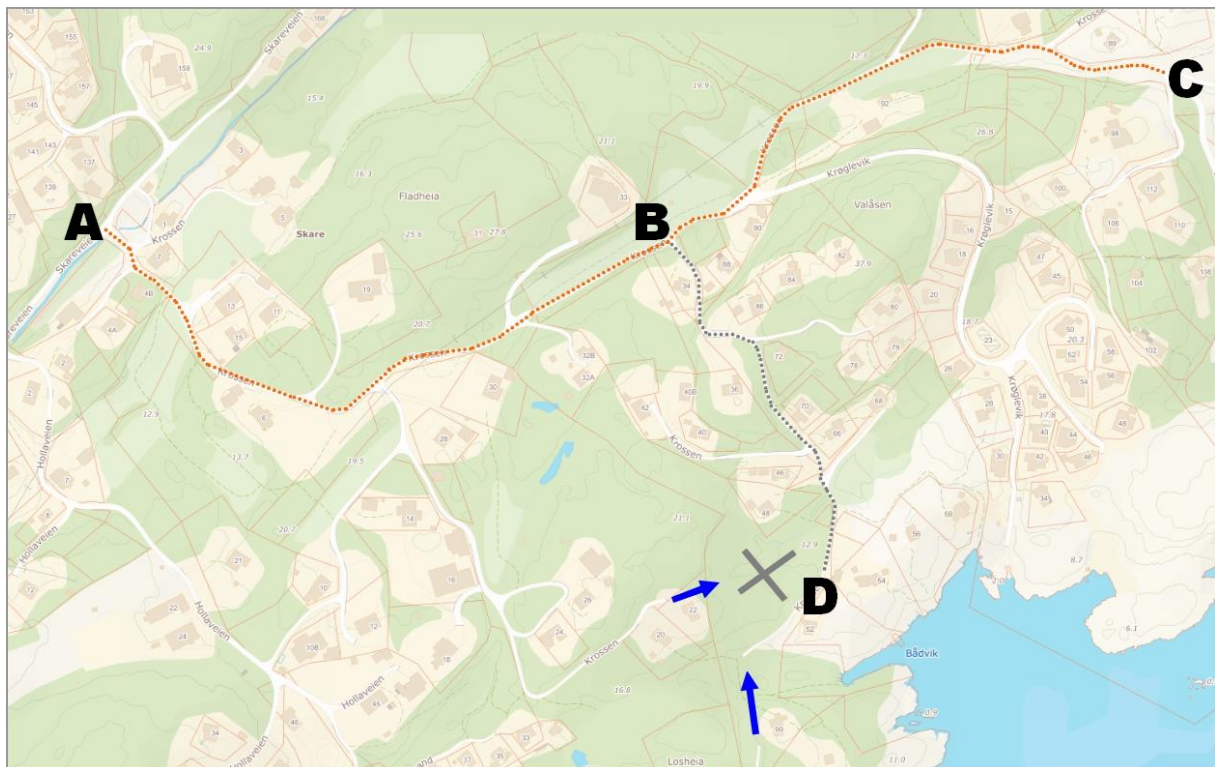
Frank Amundlien
Sivilingeniør & Styreleder
Phone: +47 916 46 600

Innspill til forslag om detaljregulering for Skareheia

Vi viser til forslag til detaljregulering for Skareheia, lagt ut til offentlig ettersyn.

Veianlegget representerer samtlige bolig- og hytteeiere (rundt 100 gårds-/bruksnumre) med rettigheter og interesser knyttet til felles vei i området – Krossenveien – som går fra Skareveien til «Klovekrysset» på eiendom 221/39.

Vi har ansvar for drift og vedlikehold av veien og er opptatt av trafikksikkerhet, fremkommelighet og forutsigbare rammebetingelser for våre medlemmer som har vedtektsfestet bruksrett til Krossenveien.



Forklaring til kartet over:

- Fellesveien/Krossenveien (A-B-C)
- Hytteveien/Valåsveien (B-D)
- Nytt felt er markert med grå X
- Blå piler viser alternative atkomster

Vi har som prinsipp å ønske nye medlemmer velkomne. Samtidig har vi følgende viktige merknader og forutsetninger til planforslaget.

Veianlegget har blitt gjort kjent med at grunneiere langs fellesveien (Krossenveien) ikke har gitt veirett til utbygger. Veianlegget kan bare ta opp nye medlemmer med veirett og det er bare medlemmer som har vedtektsfestet bruksrett til Krossenveien. Siden

Krossenveien (A-B) jo må brukes for å komme til det aktuelle området (B-D), så oppfattes dette forholdet som fundamentalt for videre saksgang. Se mer under pkt. 4.

Våre punkter – oppsummert:

1. Tydelig avklaring av adkomst
2. Økt trafikk og trafiksikkerhet
3. Ansvar for oppgradering, slitasje og vedlikehold
4. Veirett
5. Avsluttende merknader

1. Tydelig avklaring av adkomst

Planforslaget beskriver etablering av ny *internvei* i planområdet, men det fremgår ikke klart hvilken vei som skal benyttes som hovedadkomst til det nye feltet.

Slik dokumentene foreligger, synes det likevel sannsynlig at eksisterende fellesvei (som også betjener hyttefeltet Valåsen og evt nytt felt) ønskes benyttet.

Det må i reguleringsplan eller bestemmelser tydelig fastsettes hvilken adkomstvei som skal benyttes. Det bør samtidig vurderes om alternative løsninger kan gi bedre trafiksikkerhet og mindre miljøbelastning.

Manglende avklaring på dette punktet skaper usikkerhet for eksisterende rettighetshavere.

2. Økt trafikk og trafiksikkerhet

Eventuell utbygging vil medføre økt trafikk både i anleggsperioden og i driftsfasen.

Anleggsperiode

I forkant må det fastsettes klare avtaler og bindende rammer for anleggstrafikk og byggestøy som omfatter både LNF-området og strandsonen.

Vi ønsker at:

- anleggstrafikk og byggestøy ikke tillates i sommerens skoleferieperiode.
- utbygger pålegges å skilte anleggstrafikk på fellesveien etter avtale med aktuell grunneier.
- det utarbeides en konkret og bindende plan for trafikkavvikling i anleggsperioden.

Byggeområdet innbefatter som nevnt også den høyaktuelle strandsonen. Som jo regionen og staten har særlig fokus på for tiden. Sommerperioden er høysesong for fritidsbruk i det etablerte hytteområdet, og mange barn og myke trafikanter oppholder seg i og langs veien.

Driftsfase

Vi anslår at trafikken i driftsfasen vil øke betydelig på strekningen fra fellesveien (Krossenveien) til hytteveien (Valåsenveien), også ved det mest uoversiktlige krysset (kartskisse, pkt. B) mellom fellesveien og avkjøringen til Valåsen.

Dette krysset har begrenset sikt og økt trafikk vil øke risikoen for ulykker og utrygge situasjoner – med særlig fokus på barn og myke trafikanter.

Utbygger bør derfor pålegges å gjennomføre en trafikksikkerhetsmessig oppgradering av krysset før utbyggingen tas i bruk, etter avtale med gjeldende grunneiere.

3. Ansvar for oppgradering, slitasje og vedlikehold

Utbyggingen vil medføre økt veislitasje og behov for oppgradering av vei, grøfter og/eller tilhørende infrastruktur – både i anleggsperioden og ved fremtidig bruk.

Vi legger derfor til grunn at utbygger dekker kostnader til:

- objektiv dokumentasjon av eksisterende standard på fellesvei før anleggsstart.
- nødvendige oppgraderinger før utbygging.
- utbedring av skader og økt slitasje i anleggsperioden, slik at veien tilbakeføres til minst samme standard som før arbeidets oppstart.
- trafikksikkerhetsmessig oppgradering av nevnte kryss.

Videre, som gjeldene for alle nye medlemmer i Veianlegget, skal hver nye enhet knyttet til deres gårds- og bruksnummer dekke:

- den tids gjeldende tilknytningsavgift.
- den tids årlige medlemsavgift i driftsfasen.

Det forutsettes at eksisterende medlemmer i Veianlegget ikke påføres vesentlige ulemper eller økte kostnader som følge av tiltaket. Vi er også opptatte av at man unngår vesentlige inngrep i det eksisterende LNF-området, der kommunen jo har skjerpet sine vurderinger den siste tiden for eksisterende grunneiere.

Dette punktet anses som særlig viktig hvis utbygging iverksettes.

4. Veirett

Det fremgår av saksdokumentene at én grunneier nylig har nektet veirett, mens utbygger mener det annerledes. Den uavklarte situasjonen gjelder hytteveien (B-D, ref kartskissen), altså fra fellesveien (Krossenveien) opp til Valåsen (Valåsenveien). Siden veianlegget har ansvar for Krossenveien (A-B-C, ref kart), men ikke Valåsenveien/hytteveien, så tar vi ikke stilling til det nettopp nevnte forholdet.

Men ett annet og sentralt forhold er at aktuelle grunneiere langs *fellesveien* (Krossenveien) ikke synes å ha gitt veirett til utbygger. Om de nye hytteeierne skal få vedtektsfestet bruksrett til Krossenveien via medlemsskap i veianlegget, sier det seg selv at de må skaffe seg veirett fra grunneierne knyttet til Krossenveien.

Nye enheter må bruke Krossenveien (A-B) for å komme til Valåsenveien (som vist på kartskissen). Dermed oppfattes det som fundamentalt at utbygger og grunneiere langs Krossenveien finner en enighet om veirett før eventuell videre saksgang.

Samlet sett mener vi dette med veirett berører grunnleggende forhold som burde vært objektivt og tydelig avklart *før* planen ble sendt på høring. Manglende avklaringer skaper usikkerhet rundt gjennomførbarheten av tiltaket.

Videre oppfattes at faktisk veirett til Krossenveien må foreligge om utbyggingen skal realiseres.

5. Avsluttende merknader

Vi ønsker å bidra til gode og fremtidsrettede løsninger og hilser nye medlemmer velkomne. Samtidig foreligger det flere forhold som må tydeliggjøres og avklares før planen eventuelt kan behandles videre.

Blant våre innspill, vurderes punkt 4 (veirett) som viktigst på kort sikt og punkt 3 (oppgradering, slitasje og vedlikehold) som viktigst om utbygging iverksettes. Dersom det til slutt vedtas at fellesveien vil bli benyttet som adkomst for nytt felt, må ovennevnte forhold vurderes, avklares og sikres gjennom bindende bestemmelser i den videre planprosessen.

Ved befaringen høsten 2025 mottok flere av våre medlemmer invitasjon fra Arendal kommune først *etter* at befaringen hadde funnet sted. Det er kritikkverdig og unødvendig. Vi forventer at kommunen fremover sikrer reell medvirkning gjennom frister og varsling som gir naboer, interessenter og grunneiere rimelig mulighet til deltakelse og påvirkning.

Med hilsen

Skare-Krossen Veianlegg - Styret

Fra: "Svein Omholt" <svein.omholt@gmail.com>
Sendt: tirsdag 28. juli 2026 19:23:45
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>;
"Blomberg, Nina" <Nina.Blomberg@arendal.kommune.no>
Kopi: "Simon@trollvegg.no og" <hp@giljebyggraadgivning.no>;
"svein.ove@skarestrand.no" <svein.ove@skarestrand.no>; "svein.omholt" <svein.omholt@gmail.com>
Emne: Offentlig ettersyn av Reguleringsplan for hytteområde - Skareheia -
Kommentarer fra Tromøy Historielag
Categories: HKA

You don't often get email from svein.omholt@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Arendal kommune

V/ Nina Blomberg

Kommentarer fra Tromøy Historielag til reguleringsplan for Skareheia

Tromøy Historielag (THL) har mottatt invitasjon til å komme med kommentarer til nevnte reguleringsplan og har etter samtaler med folk med kunnskap om området reguleringsplanen omfatter kommet til at vi ikke har noen kommentarer til planen. Så vidt THL har klart å finne ut, så er det ikke noen kjente lokalhistoriske interesser som bør hensyntas.

For Tromøy Historielag
Svein Omholt, leder

Mobil: 91703580

Fra: "kari@karirekdal.no" <kari@karirekdal.no>
Sendt: lørdag 28. mars 2026 12:00:42
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Merknader til planforslag for Skareheia, planident. 42032020-19
Vedlegg: Høringsinnspill angående reguleringsplan for Skareheia fra Valåsen vel.docx
Categories: TLW

[You don't often get email from kari@karirekdal.no. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Hei,

Vedlagt følger merknader til planforslag.

Vennlig hilsen Valåsen vel
v/styreleder Kari Wille Rekdal

Høringsinnspill angående reguleringsplan for Skareheia, planident. 42032020-19, fra Valåsen vel

Valåsen vel er en forening for hytteeierne ved Valåsen (Tromøy) og har som formål å ivareta felles interesser i området. I forbindelse med ovennevnte reguleringsplan for Skareheia har vi noen bekymringer.

Atkomstvei for det nye hyttefeltet

Så vidt vi kan se av reguleringsplanen, er det ikke klart hva som skal være atkomstvei til de nye hyttene, men antar at det er veien opp fra Krossen og over Valåsen som er tenkt benyttet. Om så er tilfellet, bør det sikres veirett til et nytt hyttefelt fra alle fire grunneiere av veien fra Krossen over Valåsen og frem til planområdet.

Dersom alternative atkomstveier ikke blir vurdert, og veien over Valåsen skulle bli atkomstvei, bør det tas en befaring av veien da dette er en smal, delvis asfaltert kjerrevei til sommerhytter, som ender i adkomststi til brygge- og badeområde. Videre vil vi bemerke følgende:

1. Trafikk og trafiksikkerhet

Veien fra Krossen og til feltet som skal bygges ut, er smal og uoversiktlig. Den er en hyttevei og i utgangspunktet ikke beregnet for stor maskintrafikk eller møtende trafikk, selv ikke mellom vanlige personbiler. Generelt vil flere hytter i området medføre økt trafikk. Mange ferdes allerede langs denne veien i sommerhalvåret, og i tillegg til biltrafikken er det turgåere, joggere, syklist, ryttere til hest (det ligger en stall med islandshester ikke langt unna) og ikke minst barn i alle aldre og størrelser. Økt trafikk over denne smale veien vil medføre økt risiko for trafikale ulykker av alle varianter.

Valåsen vel vil uansett anmode om at byggeperioden ikke legges til sommermånedene, dette både for å unngå ytterligere støy, støv og trafikk som vil bli en belastning for hele det allerede eksisterende hytteområdet, i tillegg til trafikkfarene som er skissert i forrige avsnitt. Vi minner om at hytter benyttes til avslapning og rekreasjon og hyggelig samvær med familie, venner og hyttenaboer, et viktig psykososialt gode som risikerer å bli sterkt redusert i en eventuell byggeperiode i området.

2. Oppgradering og vedlikehold av veien

Veien over Valåsen er i utgangspunktet en kjerrevei til sommerhytter, som nå delvis er asfaltert. Veien er ikke tilrettelagt for ferdsel vinterstid. Det er uakseptabelt om eksisterende hytteeiere skulle få økte driftskostnader som følge av dette. Det er uklart for Valåsen vel hvem som skal ha ansvar for og bekoste eventuell nødvendig oppgradering og videre vedlikehold av veien. Vi kan ikke se at dette er drøftet eller skissert på annet vis. For eksisterende hytteeiere er det av stor betydning å få avklart ansvaret og finansieringen av dette.