



Reguleringsplan for Støa, Eikvåg gnr. 2, bnr. 209, 230

Planbeskrivelse

Dato: 13.01.2026

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Svein Erik Tollisen
Tittel på rapport:	Reguleringsplan for Støa, Eikvåg gnr. 2, bnr. 209, 230
Oppdragsnavn:	Støa- fritidstomt Loshavn
Oppdragsnummer:	648835-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av en terrengtilpasset hytte på gbnr. 2/209. Hytta «flyttes» fra tomt 2/230 i gjeldende reguleringsplan. Denne tomta gjøres om til parkeringsområde.

Grønn buffersone mot vest beholdes som i dag. Hytta er arkitekttegnet og tilpasset stedet. Den vil bli liggende mellom to topper i terrenget, og delvis bygd inn i terrenget, slik at den blir skjult fra flere vinkler, særlig fra sør, vest og nord. Den får noe utsikt mot sjøen i nord-øst.

En landskapsvurdering tilsier at hytta med denne plasseringen og utformingen, vil få liten innvirkning på landskap og omgivelser.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	05.mars 2026	Justeringer etter administrativ behandling	THE	
01	19. des. 2025	Planbeskrivelse	THE	AL

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagsstiller, eierforhold	4
1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	4
1.4. Vurdering KU forskriften	5
1.5. Planprosess	5
2. Planstatus	7
3. Beskrivelse av planområdet	8
3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	8
3.2. Landskap og lokalklima	9
3.3. Kulturminner og kulturmiljø	12
3.4. Naturverdier	13
3.5. Friluftsliv og rekreasjon	14
3.6. Landbruk	15
3.7. Trafikkforhold	15
3.8. Barns interesser	15
3.9. Universell utforming	15
3.10. Teknisk infrastruktur	16
3.11. Grunnforhold	16
3.12. Nedbørsfelt / hydrologi	17
3.13. Risikofaktorer i dag	18
3.14. Behov for faglige analyser / utredninger	18
4. Beskrivelse av planforslaget	19
4.1. Planlagt arealbruk - generelt	19
4.2. Reguleringsformål	19
4.3. Volum, plassering og utforming	19
4.4. Bokvalitet og folkehelse	21
4.5. Trafikk / Parkering	22

4.6. Planlagte offentlige anlegg	22
4.7. Universell utforming	22
4.8. Naturområder	23
4.9. VA, renovasjon, el-anlegg	23
5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)	24
5.1. Landskap /stedets karakter	24
5.2. Kulturminner og kulturmiljøer	25
5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II	25
5.4. Vannforskriftens §12	27
5.6. Rekreasjon og friluftsliv	28
5.7. Risiko og sårbarhet	29
5.8. Interesse motsetninger	29
5.9. Avveining av virkninger	30

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av en terrengtilpasset hytte på fradelt tomt gbnr. 2/209. Grønn buffersone mot vest beholdes. Planen skal se tomtene gbnr. 2/209 og 2/230 i sammenheng. Tomt gbnr. 2/230 skal ikke lenger være hyttetomt, men forbeholdes parkeringsplasser / garasje. Planen medfører slik flytting av en tomt, og mer enn halvering av størrelsen på byggeområdet for fritidsbolig. Resterende areal blir parkering og grøntområder.

Hytta er arkitekttegnet og tilpasset stedet. Den vil bli liggende mellom to topper i terrenget, og delvis bygd inn i terrenget, slik at den blir skjult fra flere vinkler, særlig fra sør, vest og nord. Hensikten med denne plasseringen er at hytta skal få bedre utsiktsforhold mot nord-øst, men likevel få en skånsom beliggenhet sett i forhold til omgivelser og landskap.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Svein Erik Tollisen og Hilde Tollisen

Eiendommen gbnr. 2/209 hvor hytta ønskes bygd eies av Svein Erik Tollisen og Hilde Tollisen.

Eiendommen gbnr. 2/230 eies av forslagsstiller sammen med Ingunn Tollisen Ellingsen

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Det ble søkt om en dispensasjon for oppføring av hytte i LNF-område med samme omfang og plassering som nå foreslås i denne reguleringsplanen (Søknad datert 26.05.2020).

Kommunen innvilget dispensasjonen i vedtak 01.06.21 på betingelse av at reguleringsbestemmelser for eiendommen gnr./bnr. 2/230 må endres. Vedtaket ble deretter påklaget av nabo. Klagesaken ble behandlet av kommunen 01.06.2021, og videresendt til Statsforvalteren. Statsforvalteren opphevet vedtaket med begrunnelsen at de mente det måtte utarbeides en reguleringsplan.

1.4. Vurdering KU forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Denne planen er en endring av en tomt i eksisterende reguleringsplan, og en mindre utvidelse innenfor kommunedelplan for Loshavn- og Eikvågs Landbruks, natur og friluftsområde. En tomt for fritidsbebyggelse er ikke i tråd med formålet, og omfattes av KU forskriften jf. §6 og vedlegg I - Nye områder for fritidsboliger. Ifølge veileder til KU-forskriften pkt.7.1.3 vil KU-kravet dreie seg om områder av en viss størrelse.

Departementet mener at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt jf. tidligere bestemmelser i forskrift av 2014. Det må imidlertid gjøres en konkret vurdering i hver plansak.

Med bakgrunn i det nye byggeområdets størrelse er på 435 m², og det som foreligger av informasjon om arealet, vurderer vi at denne planen ikke er KU-pliktig. Vi mener at tomtas beliggenhet innenfor 100 m beltet fra sjøen, ikke utløser KU-plikt, da en totalt sett innenfor planområdet, reduserer byggeområdet for fritidsbebyggelse i 100 m beltet kraftig. Byggeområdet reduseres fra 1,1 daa i gjeldende plan.

Det tillates ikke flere enheter enn før. Planen sørger også for en grønn buffer der hvor det i dag er mindre topper i terrenget både på regulert tomt og ved ny tomt. Bufferen gjør at terrenget i større grad bevares i en helhet, mot det nærmeste verneverdige bygningsmiljøet. Bufferen sørger også for avstand til verdifulle eiketrær.

Byggeområdet for fritidsbebyggelse i gjeldende plan, reguleres til parkering. Parkeringsarealet legger imidlertid store begrensninger for omfanget av bebyggelse (garasjer). Det legges stramme byggegrenser og begrensninger for høyde og omfang som for garasjer i gjeldende plan.

Planbeskrivelsen med ROS analyse redegjør for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

1.5. Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 21.01.2025. Det ble varslet oppstart 14.02.2025. 42 eiendommer i nabolaget ble varslet i tillegg til Eikvåg og Loshavn Vel, Eikvåg grunneierlag og Støa hyttefelt Vel.

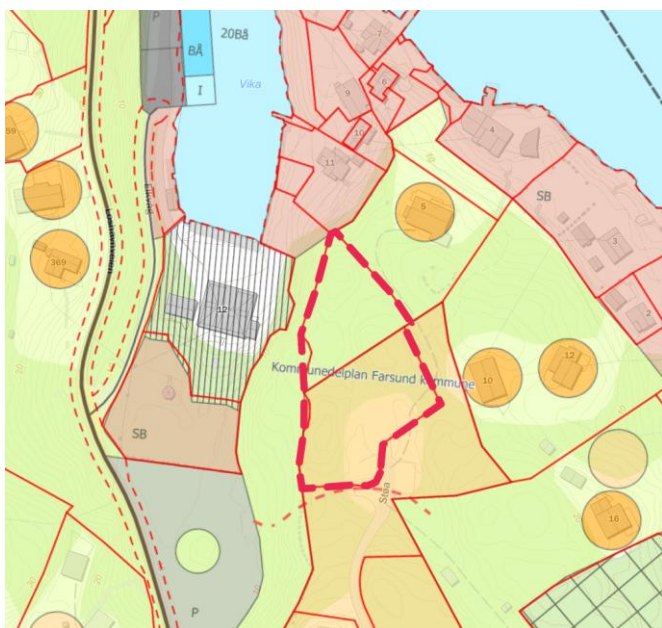
Farsund kommune v. ansvarlig for vann- og avløp ble kontaktet direkte. Renovasjonsselskapet RFL ble også kontaktet direkte. Tilbakemeldingene her tyder på at det finnes en løsning som vil fungere.

Det kom uttalelser fra fire naboer og Statsforvalteren i Agder, Agder Fylkeskommune, NVE og Glitre Nett. Innspillene er oppsummert og kommentert i eget skriv som er vedlagt.

Både Statsforvalteren og Fylkeskommunen ser utfordringer med å bygge på dette arealet, og Statsforvalteren fraråder å gå videre med planarbeidet. Det oppfattes likevel som at det finnes en mulig åpning for bebyggelse her, på betingelse av at en klarer å dokumentere en gunstig effekt på omgivelsene sammenlignet med gjeldende plan.

2. Planstatus

Tomta gbnr. 2/209 omfattes av LNF- område i kommunedelplan for Loshavn- Eikvåg.
Tomta gbnr. 2/230 inngår i et område for fritidsbebyggelse.



Figur 1: Planområdet vist på kommuneplankart. Kilde: Asplan Viak

Gjeldende reguleringsplan for Støa i Eikvåg / Loshavn, vedtatt i 2010 regulerer tomt gbnr. 2/230 innenfor planområdet, til fritidsbebyggelse.



Figur 2: Planområdet vist på reguleringsplan for Støa. Kilde: Asplan Viak

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter

Planområdet ligger i Støa, på en høyde ovenfor Eikvåg. Planen skal omfatte eiendommene gbnr. 2/209 og 2/230. Området er til sammen på ca. 2,6 daa. Området er kupert, men hovedplanet ligger 15-16 m over havet. Det er en del skog på tomtene.

Støa er bebygd med flere fritidsboliger i henhold til eksisterende reguleringsplan og kommunedelplan for området. Her er det i dag flere hytter, og gjeldende planer legger opp til en noe større tetthet. Det er opparbeidet vei helt frem til planområdet. I Loshavn - Eikvåg området er det både helårsboliger og fritidsboliger, men stor overvekt av fritidsboliger. Tomt gbnr. 2/230 er regulert som hyttetomt, men er ubebygd, og del av denne fungerer i dag som parkeringsplass.



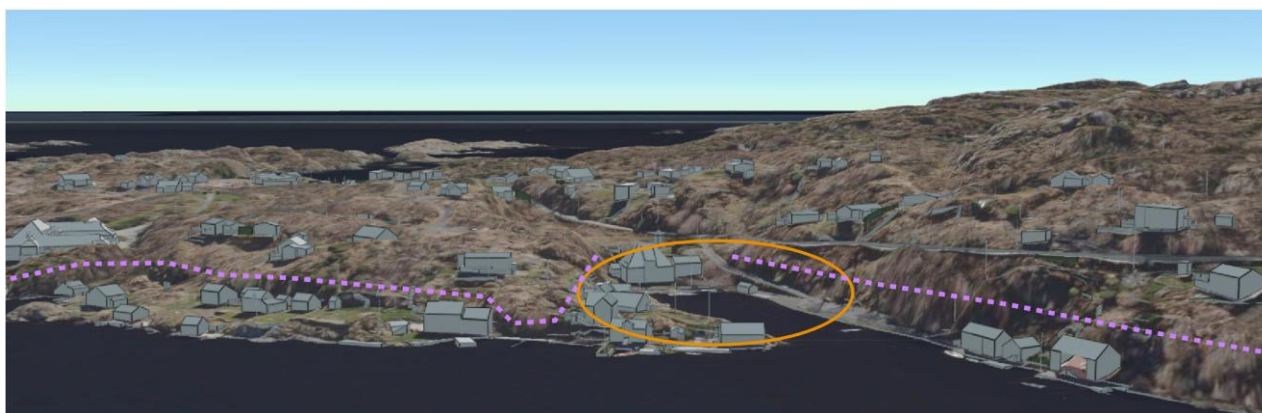
Figur 3: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommunekart med påtegning



Figur 4: Foto tatt ved sjøen i Eikvåg. Rosa markering viser aktuell plassering av fritidsbolig. Foto: Svein Erik Tollisen

3.2. Landskap og lokalklima

Området på Støa er småkupert og ligger på et platå ca. 13- 24 moh. Det er en høydeforskjell som skaper et skille mellom de nyere hyttene i dette området og områdene ved sjøen hvor den gamle bebyggelsen er. Det er ikke noe klart definert landskapsrom i Støaområdet mellom Eikvåg og Loshavn. Det er imidlertid et klart landskapsrom inne i Vika hvor det vernede Jonas Lunds hus befinner seg, som skaper avstand til øvrig bebyggelse.



Figur 5: Landskapsrom og markante linjer skapt av terrengformasjoner. Kilde: Asplan Viak

Den aktuelle hytteplasseringen ligger mellom tre koller i terrenget, men vil få noe eksponering mot sjøen. Dette ses av påfølgende bilder. I kap 5 redegjøres det for landskapsvirkninger av det nye tiltaket.



Figur 6: Planområdet på 3D modell. Pila viser aktuell plassering av fritidsbolig. Kilde: Asplan Viak

Tomta ligger skjermet mellom flere koller i terrenget. Uteområdet mot sør, vil bli skjermet for vind på grunn av terrenget rundt, og også av fremtidig hytte som blir liggende mot nord.



Figur 7: Inne på tomt 2/209. Rosa pil viser aktuell plassering av ny fritidsbolig. Foto: Svein Erik Tollisen



Figur 8: Utsikt fra tomt 2/209, hvor fritidsboligen ønskes. Foto: Svein Erik Tollisen

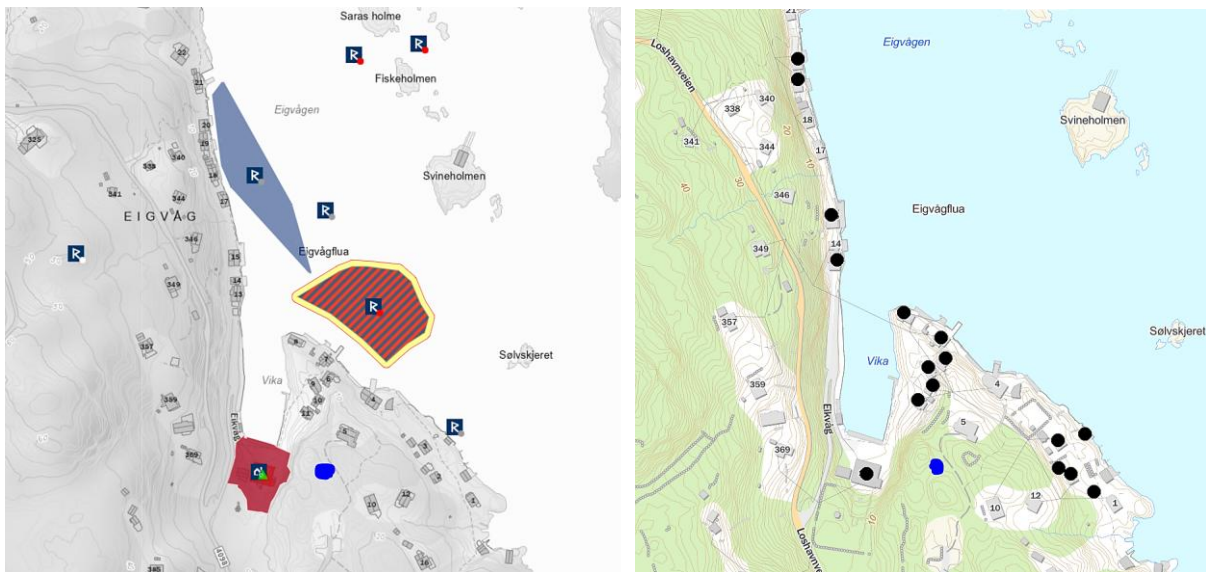
Det er planert ut et område på gbnr. 2/230, som i dag fungerer som parkeringsplass.



Figur 9: Del av dagens parkeringsplass på tomt 2/230. Foto: Svein Erik Tollisen

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

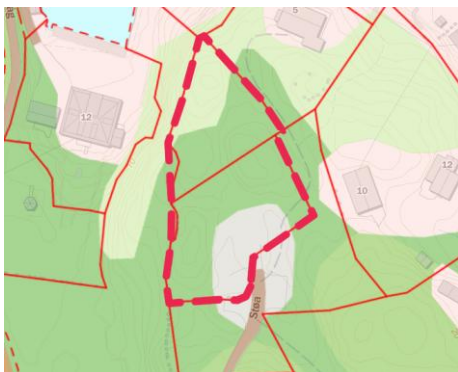
I Eikvåg like nedenfor planområdet ligger et stort verneverdig bolighus «Jonas Lund hus». Det er viktig å sørge for tilstrekkelig grønn buffersone mot dette. Ned mot sjøen i Eikvåg er det flere verneverdige bygg, registrert i Sefrak registeret.



Figur 10: Kartene gir et overblikk over fredede kulturminner tv. og verneverdige bygg th. Aktuell plassering av fritidsbolig er markert med blå prikk. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

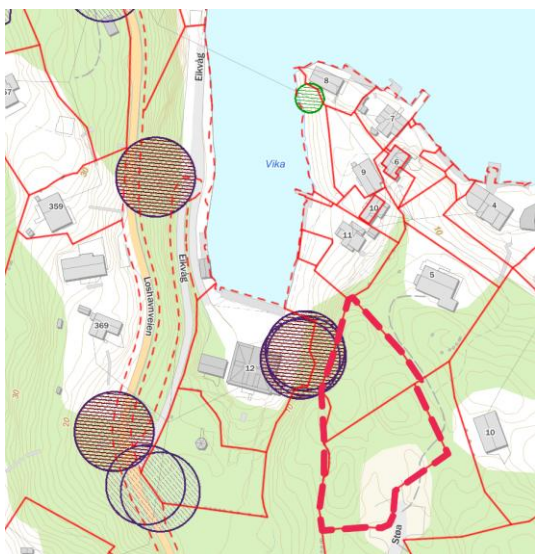
3.4. Naturverdier

AR5 kartet viser at store deler av planområdet er lauvskog med høy bonitet. Lengst mot nord er det grunnlendt med impediment lauvskog. Noe areal er planert til parkeringsplass, og er markert som «bebygd areal». Lauvskogen med høy bonitet ligger i hovedsak på høydene som blir tatt vare på jf. beskrivelse i kap 4 og 5.



Figur 11: Planavgrænsning på AR5 kart. Kilde: Naturbase

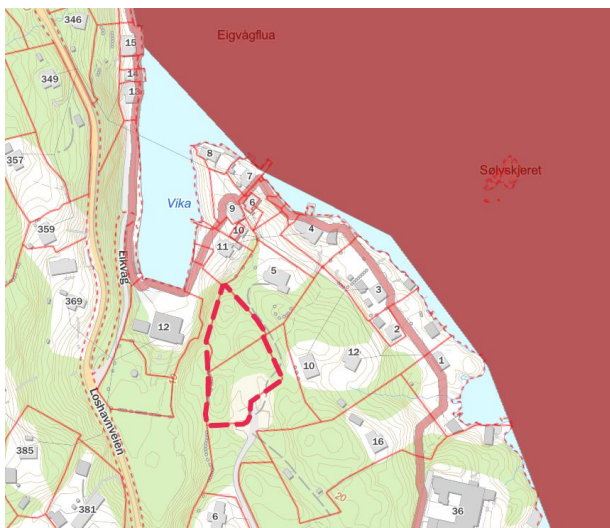
Det er blandingsskog i området. Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Like vest for området er det registrert noen hule eiker hvor buffersonene går inn over plangrensa. Dette området vil imidlertid reguleres med hensynssone for bevaring av naturmiljø.



Figur 12: Planavgrensning på kart som viser kartlagte naturtyper. Kilde: Naturbase

3.5. Friluftsliv og rekreasjon

Det er friluftsinnteresser i nærheten av planområdet, men ikke noe som berører planen direkte. Det er registrert en gangforbindelse langs sjøen, og i sjøen er det et større område som er viktig for båtliv.



Figur 13: Planavgrensning på kart som viser friluftsinnteresser. Kilde: Naturbase

3.6. Landbruk

Det er ikke landbruksinteresser i området. Temaet vil derfor ikke bli kommentert under kap. 5 om konsekvenser.

3.7. Trafikkforhold

Området er knyttet til private veier i Støa hyttefelt. Dette er grusveger med typisk «hyttefeltstandard». Tilførselsveien er den kommunale Loshavnveien. Dette er en asfaltert bygdevei med lav standard. Det er lagt til rette med møtelommer for at to biler skal kunne passere hverandre. Det er ikke ønskelig med inngripende tiltak på denne veien, da den ligger i et krevende terreng, og er del av det historiske miljøet.

3.8. Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Her er det regulert inn et lekeområde, som er opparbeidet med ballbane og sitteplasser. Det er ellers flere friluftsområder i planen, hvor naturlig terreng er beholdt og det ligger til rette for lek i naturen. Etter som planområdet ikke berører barns interesser, omtales dette temaet ikke under kap. 5 om konsekvenser av planen.

3.9. Universell utforming

Med begrepet universell utforming menes en utforming som gjør området egnet for flest mulig. TEK17 har krav knyttet til dette begrepet som går på stigningsforhold, bredder for å snu/manøvrere med rullestol, type dekke, tilgjengelighet til funksjoner, kontraster mv.

Planen gjelder i hovedsak en fritidsbolig. I planområdet er det i hovedsak naturområder og en planert parkeringsplass med god tilgjengelighet.

Da planen ikke berører tilgjengelighet annet enn for den ene tomten, omtales ikke dette under kap. 5 om konsekvenser av planen.

3.10. Teknisk infrastruktur

Et privat, felles avløpsanlegg er etablert for Støa hyttefelt. Dette har kapasitet for flere hytter, og stikkledning er allerede lagt til planområdet. Hytterenasjon er plassert på parkeringsplassen ved avkjørselen fra Skjoldnesveien.

Det er ført frem kommunalt vann til området.

Det er etablert energianlegg til Støa hyttefelt, helt frem til planområdet. Glitre Nett uttaler at de har ingen kommentarer, eller ser noen konflikt knyttet til reguleringsplanen.

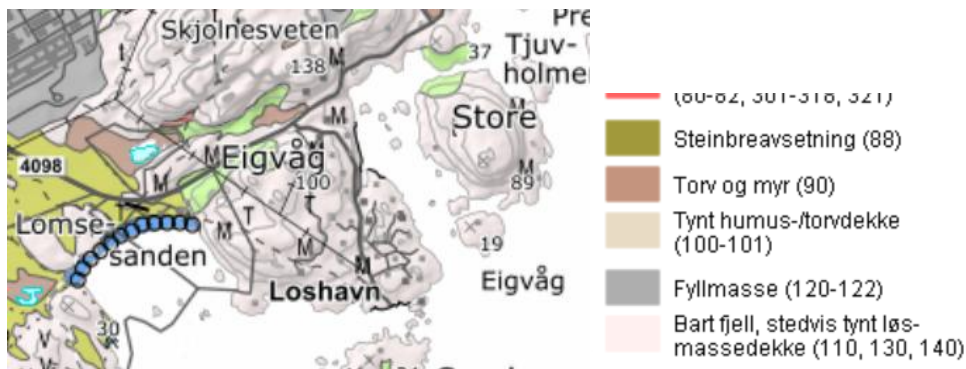
3.11. Grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) sin kartløsning viser at grunnforholdene i planområdet består av noe jorddekt skogbunn og noe grunnlendt mark med bonitet impediment mot vest, dvs. med mye fjell i dagen. Parkeringsplassen er definert som åpen fastmark.



Figur 14: jorddekt skogbunn (mørk brun) og grunnlendt mark (lys brun). Kilde: Nibio

Norges geologiske undersøkelse (NGU) oppgir at berggrunnen er granitt, og i løsmassekart er området kartlagt som bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke.



Figur 15: Utsnittet viser bært fjell, stedvis tynt løsmassedecke, i planområdet. Kilde: NGU

3.12. Nedbørsfelt / hydrologi

Planområdet er del av et nedbørsfelt, kalt Kystfelt, som er en «stripe» landareal ute mot kysten, hvor det ikke er tilsig fra bakenforliggende arealer.

Ved planområdet er arealet som har påvirkning på planområdet svært begrenset, se figur 16 hentet fra nedbørsfeltdatabasen REGINE, som viser hvor høybrekket i terrenget er (rosa grense).

Planområdet er ikke utsatt for tilsig av vann fra omgivelsene. En bekk til sjøen vises øst for planområdet mellom Støa 12 og 16.



Figur 16: Grensen for nedbørsfelt er markert med rosa strek. Planområdet markert med rød prikk. Kilde: Databasen Regine

3.13. Risikofaktorer i dag

Det er ikke avdekket sikkerhetsutfordringer i forhold til bebyggelsen som planlegges.

Resultater fra Risiko- og sårbarhetsanalysen gjengis under pkt. 5.10

3.14. Behov for faglige analyser / utredninger

Det er utført en synlighetsvurdering med en visualisering av ny bebyggelse i eksisterende bygningsmiljø og landskap. Denne er vedlagt.

En Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført.

Ut over dette dekkes aktuelle problemstillinger av analyser i denne planbeskrivelsen, basert på eksisterende databaser hos sektormyndighetene.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk – generelt

Det legges til rette for en fritidsboligtomt, grøntarealer og parkering innenfor planområdet. Det legges vekt på en god terrengtilpasning av fritidsboligen, og å bevare mest mulig naturlig terreng og vegetasjon.

Fritidsboligtomta vil ikke omfatte hele bnr. 209, da randsonen mot vest vil inngå i planen som friluftsmål, delvis med hensynssone for bevaring naturmiljø, slik at naturlig terreng og vegetasjon er sikret bevart. Tomta er liten, med et areal på 447 m².


Tomta bnr. 230 i gjeldende plan, utgår som fritidstomt, og arealet ses i sammenheng med planens fritidstomt. På parkeringsplassen legges det til rette for å bygge to nye garasjer i tillegg til at dagens planerte areal fortsatt kan brukes til parkering mv.

En betydelig del av planområdet forblir grønt, og blir regulert til friluftsområder. Høyder i terrenget som ligger i kanten av planområdet mot omgivelsene i vest ivaretas som grønn buffer.

4.2. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

 FBF Fritidsbebyggelse-frittliggende

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 P Parkering

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

 FL Friluftsmål

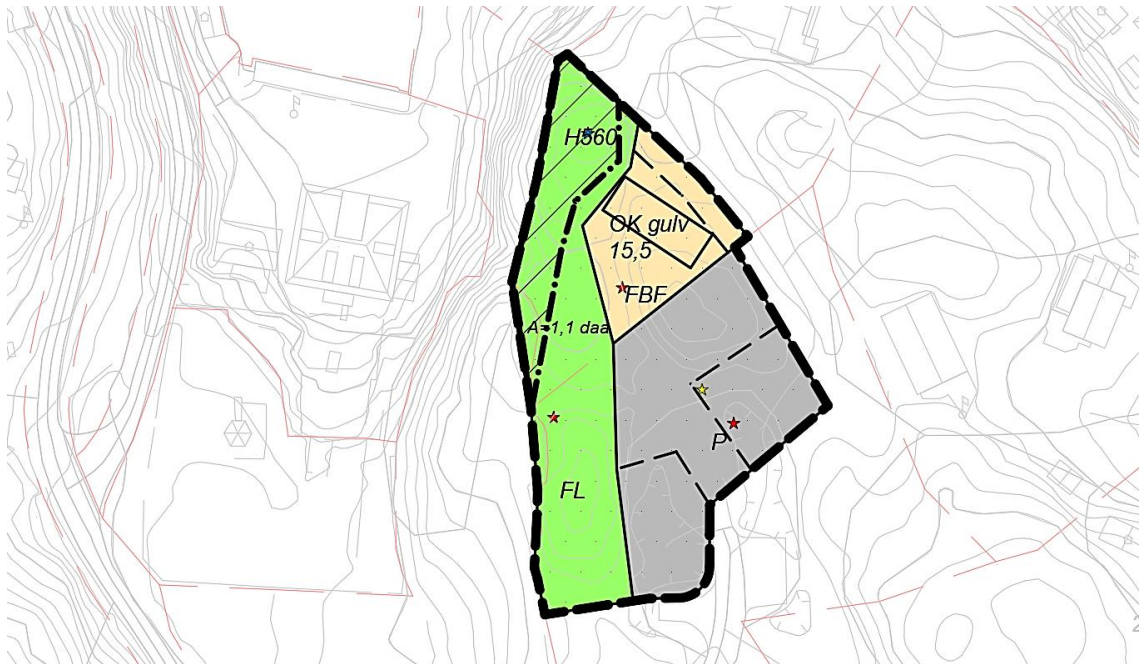
§12-6 - Hensynssoner

 H560 Bevaring naturmiljø

4.3. Volum, plassering og utforming

Det planlegges en arkitekttegnet fritidsbolig på, med en høydebegrensning tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap. Ytre begrensninger for bygget følger

bestemmelser for «reguleringsplan for Støa i Eikvåg / Loshavn». BRA skal da være maks 100 m². Den planlagte hytta har en BYA på 104 m². Høyden er begrenset til 3 m gesimshøyde og 6 m mønehøyde. Gjeldende plan tillater mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis maks 4,0 og 6,0 m. Bestemmelsene videreføres i denne planen. For takopplett kan det tillates opp til 4,7 m gesimshøyde.



Figur 17: Forslag til plankart.

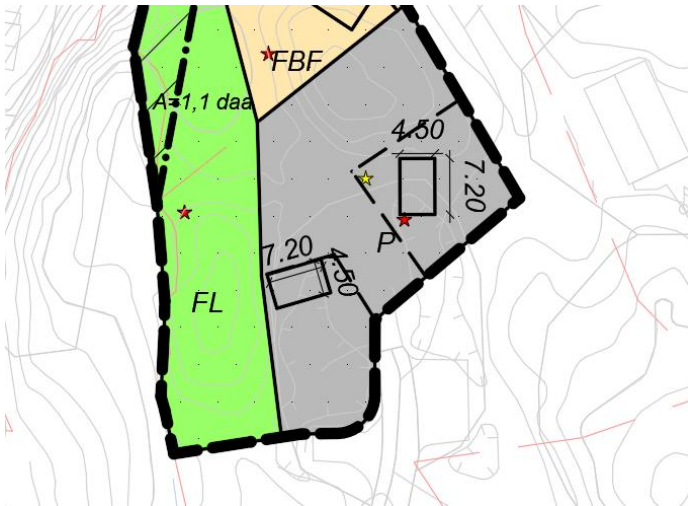


Figur 18: Plassering av hytta i terrenget.

Tomt 22 (gbnr. 2/230) i gjeldende plan, inngår i planområdet. Denne tomten er flyttet og forminsket i planforslaget. Bestemmelsene tillater en like stor hytte som nå foreslås, på en relativt høy fylling, med mulighet for hovedplan to meter høyere over havet enn det som

nå legges opp til. Plassering og høyde gjør at alternativet i gjeldende plan gir en mer eksponert hytte fra omgivelser fra de fleste retninger, da ny plassering ligger lavere, og mellom høyder i terrenget. Fra sjøen vil ny plassering bli noe mer synlig. Det legges i bestemmelsene vekt på materialbruk og fargesetting som harmonerer med omgivelsene og demper eksponering.

På tomt 22 i gjeldende plan, planlegges inntil to garasjer. Garasjene skal dekke behovet for parkering for to tomter. Bestemmelsene i gjeldende plan tillater 25 m² BRA pr. garasje. Utnyttelsesgraden settes til totalt 50 m² BRA for parkeringsområdet. Høydebegrensninger for garasjer i gjeldende plan følges. Garasjene vil bli plassert på planert område. De vil ikke kreve nye terrenginngrep. Plasseringen er begrenset med byggegrenser. Byggegrensen sikrer at garasjene blir liggende tilbaketrukket, og den ene blir liggende bak en kolle, slik at de ikke blir eksponert i landskapsbildet.



Figur 19: Utsnitt av plankart som viser parkeringsområdet med garasjer. byggomrissene gjøres ikke bindende.

4.4. Bokvalitet og folkehelse

Hytteområdet er opparbeidet med vei, parkering osv. og planområdet er godt egnet for en fritidsbolig. Det er en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjøen i et idyllisk miljø med mye kulturhistorie.

Området ligger like ved uthavnen Eikvåg- Loshavn, og den nye dagsturhytta ligger en kort spasertur unna.

Sol / skygge

Bygget er maks 6 m høyt, og delvis bygget inn i terrenget. Området er åpent og solrikt. Det er ingen nærliggende hytter som vil bli berørt av skyggekast fra det nye bygget.

Uteoppholdsarealer ligger både mot nordvest og sørøst. Dette er et godt utgangspunkt for gode solforhold.

Støyforhold

Arealet påvirkes ikke av vegtrafikkstøy eller annen støy. Støykilder er langt unna, og trafikken til området er lav.

4.5. Trafikk / Parkering

Planen endrer ikke på løsninger for trafikk. Trafikk skjer på etablert kjøreveg frem til planområdet slik det forutsettes i gjeldende plan.

Planen legger opp til et eget parkeringsformål på gbnr. 2/230 hvor fritidsboligtomta er i gjeldende plan. Parkeringsplassen skal benyttes av fritidsbolig som planen legger til rette for, samt for eksisterende fritidsbolig på gbnr. 2/210. Eier av gbnr. 2/210, er medeier i gbnr. 2/230. Det tillates derfor to garasjer i området, innenfor mål som tillates for garasjer/ uthus i gjeldende plan. Parkeringsplassen kan i tillegg fungere som gjesteparkering.

Gjeldende plan har ikke krav til antall P-plasser på hyttetomtene. Det står spesifikt at P-plasser ikke inngår i utnyttelsesgraden for tomta. Det kan likevel forstås at privat parkering skjer innenfor tomta, mens det er angitt at gjesteparkering og parkering for besøkende til området, skjer på felles parkeringsplasser P3 og P4.

4.6. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen offentlige anlegg.

4.7. Universell utforming

Med begrepet universell utforming menes en utforming som gjør området egnet for flest mulig. TEK17 har krav knyttet til dette begrepet som går på stigningsforhold, bredder for å snu/manøvrere med rullestol, type dekke, tilgjengelighet til funksjoner, kontraster mv

Planen gjelder i hovedsak en fritidsbolig. I planområdet er det naturområder. For å kunne ta hensyn til landskap og vegetasjon er det viktig å gjøre minst mulig terrenginngrep. Fritidsboligen bygges med alle hovedfunksjoner på et plan, og terrengets

stigningsforhold tilsier at det kan tilrettelegges for universelt utformet adkomst fra parkeringsområdet senere, dersom behovet skulle oppstå.

4.8. Naturområder

Totalt 1,1 daa innenfor planområdet er regulert til friluftsmål, hvorav de mest eksponerte områdene har fått en hensynssone H160 for «bevaring naturmiljø».

Grøntområdet sørger for en buffer mot det historiske bygningsmiljøet, samt har en landskapsmessig gunstig effekt. Dette er en viktig del av planen som sørger for at topper i terrenget mot nord og vest beholdes uberørt. Innenfor hensynssonen tillates ikke hogst eller andre inngrep. Innenfor friluftsområdet for øvrig tillates ikke flatehogst, eller etablering av møblerte uteplasser.

Eiendommen gbnr. 2/210 som i kommuneplanen er satt av til grøntareal, er på 1,05 daa. Ved å sette av friluftsområde som foreslått i planforslaget vil en sikre like store naturområder innenfor arealet planområdet dekker, som tidligere. Naturområdene som nå avsettes har en hensiktsmessig plassering, som gjør at en sikrer at de verdifulle toppene i terrenget mot nord og vest bevares.

4.9. VA, renovasjon, el-anlegg

Eksisterende privat avløpsanlegg har blitt bygget for Støa hyttefelt, og har kapasitet til påkobling av hytta. Det er kommunal vannforsyning til området.

Tilknytning til eksisterende vann- og avløpsanlegg legges inn som et rekkefølgekrav før hytta kan tas i bruk.

Eksisterende ordning for hytter renovasjon benyttes. Dette gjelder konteinere på parkeringsplassen i krysset mellom Loshavnveien og Skjolnesveien. Renovasjonsselskapet RFL har ikke hatt innvendinger i forbindelse med oppstart av saken.

Det er lagt til rette for påkobling til strømmettet, og Glitre Nett har ingen merknader til saken.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)

5.1. Landskap /stedets karakter

Det legges stor vekt på tilpasning til terreng og omgivelser for å oppnå en god kvalitet. Fritidsboligen er derfor lagt i skjul bak en kolle, sett fra vest. Kollen vil slik fungere som buffer mot den verneverdige bebyggelsen. Utsikten vil være mot nordøst.

Fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende plan vil kunne få en mye større eksponering mot nordvest. Vi ser det derfor som en fordel for omgivelsene å gjøre denne planendringen.

Tiltakshaver ønsker å beholde terreng på tomta omtrent slik det er, og vil plassere boligene mellom to høyder. Hytta bygges inn i kollen mot sør, men skjæringen vil her bli skjult av bygningen. Planen medfører ikke større planeringer og masseutskiftning. Dette vil gi en god landskapstilpasning og en lun og fin beliggenhet.

Det er utarbeidet et notat kalt «synlighetsanalyse» av Asplan Viak AS. Denne analysen er vedlagt. I synlighetsvurderingen konkluderes med følgende:

«Med den tiltenkte utforming og plassering vil den nye bebyggelsen være synlig fra blant annet Loshavnveien og fra sjøen. Men den lave kotehøyden vil gjøre at byggene ikke stikker opp over omkringliggende bygg, men holder samme nivå. Byggenes form og takvinkel vil også bidra til at de harmonerer med omkringliggende bebyggelse og ikke stikker seg ut.

Andre forhold som vil påvirke om den nye bebyggelsen vil endre opplevelsen av Eikvåg sett fra avstand, er materialvalg og fargesetting. Ved bruk av dempede og matte farger/flater vil bebyggelsen lettere gli inn i omgivelsene og ikke stikke seg frem visuelt. Planering og vegetasjonsbruk på tomta 2/209 vil også spille inn. Synlige fjellskjæringer bør søkes dempet ved bruk av vegetasjon. Monotone uttrykk som store planerte flater og skråninger, store vintergrønne hekker og bruk av kunstige materialer i for eksempel murer bør unngås. Ved å ta vare på og videreføre det småkuperte og litt rotete uttrykket i terrenget og vegetasjonen rundt, vil man kunne oppnå at uteområdene harmonerer godt med omgivelsene.»

Disse anbefalingene er fulgt opp i bestemmelser og plankart. Gjeldende bestemmelser i plan for «Støa i Eikvåg/ Loshavn», som gir begrensninger for å sikre god tilpasning og lav eksponering videreføres i bestemmelsen pkt. 1.1:

- Kommunen skal påse at bygninger og anlegg gis en form og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Taket skal ha takstein av tegl eller skifer, sort eller

antik rødt farge. Glaserte takstein tillates ikke. Hytta skal ha en avdempet/mørk farge. Hvitt eller lys gul er ikke tillatt. Bygningen skal ha saltak med takvinkel 22-40°.

- Fritidsboligens plassering er vist på kartet med byggegrenser. Høyeste tillatte nivå på bebyggelsens hovedplan er angitt i plankartet. Bebyggelsen skal følge den angitte plassering i plankartet.
- Øvre grense for bruksareal (BRA) for hytta er 100 m²
- Maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 4,0 og 6,0m.

I tillegg gjøres byggomriss for fritidsboligen bindende (juridisk linje- planlagt bebyggelse).

Maks tillatt kotehøyde for overkant gulv settes til kote 15,5

Det åpnes for at takopplett kan tillates med gesimshøyde opp til 4,7 m.

5.2. Kulturminner og kulturmiljøer

I Eikvåg like nedenfor planområdet, står et stort verneverdig bolighus «Jonas Lund hus». Det er viktig å sørge for tilstrekkelig grønn buffersone mot dette. Ned mot sjøen i Eikvåg er det flere verneverdige bygg, registrert i Sefrak registeret.

Planens innvirkning på kulturmiljøet fremkommer i synlighetsanalyse. I forhold til bygningsmiljø konkluderes der med:

«Med den tiltenkte utforming og plassering vil den nye bebyggelsen være synlig fra blant annet Loshavnveien og fra sjøen. Men den lave kotehøyden vil gjøre at byggene ikke stikker opp over omkringliggende bygg, men holder samme nivå. Byggenes form og takvinkel vil også bidra til at de harmonerer med omkringliggende bebyggelse og ikke stikker seg ut.»

Synlighetsanalysen råder også til bevisst bruk av materialer og farger slik at bebyggelsen skal underordne seg, og ikke stikke seg frem. Dette følges opp i bestemmelsene.

5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det er spredt løvskog i området. Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Like vest for området er det registrert noen hule eiker hvor registrerte buffersoner går inn over plangrensa. Dette området vil imidlertid reguleres som grøntareal med hensynssone for «bevaring naturmiljø».

Ut fra løsmassekart fra NGU, N5 arealressurskart jf. avsnitt 3.11, og observasjoner, er det mulig å definere at naturverdien i området som blir berørt er begrenset. Arealer som blir berørt av et nytt bygg for fritidsbolig omfatter kun byggets grunnflate og noe terrengtilpasning rundt bygget, og vil ligge i et åpent område med tynt løsmassedekke og lite vegetasjon.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen med de foreslåtte avbøtende tiltak. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen innebærer svært små naturinngrep i områder uten spesiell naturverdi og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren må tilpasse planen for å hindre miljøforringelse. Dette er beskrevet som avbøtende tiltak og kan føre til merkostnad i prosjektet.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Avbøtende tiltak må gjøres knyttet til lokalisering av bygg og inngrep, samt restriksjoner ved tilføring av masser:

1. Ny fritidsbolig plasseres i god avstand fra verdifull eikeskog, og skal plasseres i hht. byggomriss «planlagt bebyggelse». Byggeområdet skal være lite.
2. Grøntarealer skal totalt sett være like store som i gjeldende planer, innenfor plangrensen.
3. Eventuelle synlige skjæringer skal dempes ved bruk av vegetasjon.
4. Det tillates ikke å tilføre masser. Jordmasser tas vare på og gjenbrukes.

Avbøtende tiltak 1-4 legges inn i bestemmelser og plankart.

5.4. Vannforskriftens §12

Den nye fritidsboligen kobles til et privat avløpsanlegg for hyttefeltet Støa. Den nye hytta, eller tomta på 0,4 daa, vil ikke medføre overvannsavrenning av vesentlig omfang. Det vil ikke bli etablert ny vei eller andre tette flater på mark. Takflaten vil bli tett, men ut over det vil terrenget i hovedsak være som i dag. Dette er i dag et område med tynt løsmassedekke, og dermed liten infiltrasjonsevne.

Renset avløpsvann går til sjø - vannforekomst Lindesnes-Lista, som har god økologisk tilstand.

Tilstanden i vannforekomsten vurderes ikke å bli forringet av tiltak som planen legger til rette for, da avrenning er minimal og ikke utgjør en forurensningsrisiko. Utbyggingen vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås, og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse.

5.5. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Området ligger ikke spesielt utsatt til, i et lite nedbørsfelt innenfor et område med kystklima.

Ut over dette handler klima og energiplanlegging mer om strategiske valg i forhold til areal og transport eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Denne lokaliseringen av en hytte gir ikke flere hytter totalt sett i hyttefeltet. Hyttefeltet er planlagt i kommunedelplan for Loshavn-Eikvåg, og senere i reguleringsplan for Støa jf. kap.2.

Egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere, jordvarme el.l. er en mulighet uavhengig av planen. Da slike tiltak som regel ikke er søknadspliktige, så er det overflødig å legge en slik mulighet inn i planen.

Man kan sette krav til materialvalg for bygg, for å bedre holdbarhet og bærekraft. Det er også mulig å legge inn krav til energibruk i bygg og klimagassanalyser (CO2 fotavtrykk). Fra 1. juli 2023 ble det krav om klimagassregnskap for boligblokker og yrkesbygg. Det er ikke hensiktsmessig å kreve slikt regnskap for en fritidsbolig.

Det blir mer og mer aktuelt med miljøsertifisering av bygg. Dette er frivillige ordninger som benyttes på prosjekter med gode økonomiske rammebetingelser. Bygg med gode score på klima kan sertifiseres, noe som kan være en motivasjon for en byggherre grunnet

konkurransefortrinn ved salg av enheter og grønne lån. En sertifisering er en omfattende prosess, og for en hytte som i planområdet vil det ikke være aktuelt.

Nasjonale krav til konstruksjon, energi mv. fremgår av Teknisk forskrift. Disse kravene gjenspeiler nasjonal politikk, og er en avveining mellom økonomiske forhold, en god standard/ holdbarhet og miljømessige forhold. Forskriften endres stadig i takt med ny politikk og nye behov.

Det mest vanlige for fritidsboliger i Norge er en trekonstruksjon. Tre er regnet som gunstig i et klimaregnskap hvor kortreiste materialer med lite foredlingsbehov vil virke positivt inn, samt at tre i seg selv er et karbonlager og en fornybar ressurs. Vi har valgt å ikke sette krav til materialbruk, men bebyggelsen vil i hovedsak bestå av tre, mens vegger som ligger mot terreng vil måtte ha en betongkonstruksjon.

Planområdet skal i stor grad beholdes som det er. Hytta medfører helt lokale terrenginngrep. Dette gir et lavere klimaavtrykk enn å bygge på en tradisjonell måte, hvor et større område planeres flatt.

5.6. Rekreasjon og friluftsliv

En ny hytte her vil ikke berøre friluftslivsinteresser eller mulighet for rekreasjon. Området som bebygges er i dag i privat bruk. Det går en gangvei /sti forbi, gjennom planens grøntområde og foran bygget. Den opprinnelige stien ligger på naboeiendommen og vil ikke bli berørt.

Det har midlertidig blitt etablert et alternativt tråkk, som ble tilrettelagt med grus, over arealet som i planen er avsatt til parkering. Det har i de siste årene blitt i alminnelig bruk og fremgår av grunnkartet, som er basert på ortofoto som vist under. Den opprinnelige stien ligger likevel fortsatt i grøntområdet og kan tas i bruk igjen (se figur 20). Ingunn Tollisen skriver følgende: «Fram til jeg ryddet et smalt tråkk av hensyn til min far, har vi i alle år brukt stien markert med grønt når vi skulle bevege oss fra Eikvåg til Støa/Loshavn.»



Figur 20: Opprinnelig sti er gul + grønn linje.

5.7. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen er utført i tråd med DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, april 2017), og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Analysen er vedlagt.

ROS-analysen er basert på planbeskrivelsen og ulike databaser fra sektormyndigheter. Det er ikke avholdt et eget ROS-møte. Identifiserte uønskede hendelser er basert på gjennomgang av sjekkliste (kap. 3), og er gjengitt i tabell 1.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av overordnet ROS-analyse og gjennomgang av sjekklisten:

- Urban flom / overvann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Tabell 1 Resultater av risikoanalysen med forslag til risikoreduserende tiltak

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Urban flom / overvann				

5.8. Interessesmotsetninger

Nabo i vest uttrykker bekymring for eksponering, men synes også å være enig i at dette er en bedre plassering enn i gjeldende plan.

Så lenge det planlegges en fritidsbolig, og ikke bolig, som varslet ved oppstart, har ikke naboer i Støa hyttefelt vesentlige innvendinger til planforslaget.

5.9. Avveining av virkninger

En synlighetsvurdering utført av Asplan Viak (2025) oppsummerer at hytta med denne plasseringen og utformingen, vil kunne harmonere med omgivelsene og ikke stikke seg frem visuelt. Det er allerede regulert en hyttetomt innenfor planområdet. Planforslaget flytter tomte og gjør den mindre, samt senker hytta lenger ned i terrenget. Hytta blir noe mindre synlig fra landsiden mot vest / nord-vest, enn regulert hytte, men noe mer synlig fra sjøen- da hovedsakelig takflaten. Modellbilder fra ulike standpunkter, samlet i et dokument, er vedlagt.

Totalt grøntareal blir like stort som i gjeldende planer.

Vi kan ikke se at det er andre vesentlige virkninger som taler mot planforslaget. For tiltakshaver vil hytta få en bedre plassering med tanke på utsikt mot sjøen.

Vedlegg

- Synlighetsanalyse, Asplan Viak, 2026
- Sammenstilling av modellbilder fra ulike standpunkter, Asplan Viak 2026
- Risiko- og sårbarhetsanalyse- ROS, Asplan viak, 2025

