



---

Arkivsak-dok. 25/00188-9  
Saksbehandler Øystein Bekkevold

**Saksgang**

**Møtedato**

Utvalg for teknisk

14.04.2026

20/26

---

## Saksframlegg

### 1.gangsbehandling. PlanID 10501 - Detaljregulering Hytte Støa Eikvåg gnr/bnr 2/209,230

#### Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag for PlanID 10501 - Detaljregulering Hytte Støa Eikvåg gnr/bnr 2/209,230 datert 23.1.2026 ut til offentlig ettersyn.

#### Vedlegg

- Plankart Støa-A2-L 23.01.26
- Bestemmelser Støa 2-230 og 209 23.01 (1)
- Planbeskrivelse Støa 05.03.2026
- ROS analyse Stø 2-209-230 22.12.25
- Notat Synlighetsvurdering
- Visualisering av synlighet
- Reguleringsplan for fritidstomt Støa - oppsummering av innspill til oppstart
- Melding om oppstart av planarbeid - Støa gnr/bnr 2/209, 230, boligtomt
- Møtereferat oppstart støa Eikvåg
- Planinitiativ Støa- boligtomt 2-209,230
- Innspill - Nils Evanger - 10.05.2025
- Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Støa i Farsund kommune
- Kopi: Innspill - Agder fylkeskommune - 14.03.2025
- 10500\_best
- kommunedelplan og stikart for loshavn-eikvg
- 10500\_kart

## Saken kort fortalt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av en terrengtilpasset hytte på gnr/bnr. 2/209. Hytta «flyttes» fra tomt 2/230 i gjeldende reguleringsplan. Denne tomten 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 (vedlagt) konkluderer med at hytta med denne plasseringen og utformingen, vil få liten innvirkning på landskap og omgivelser i forhold til gjeldene plan.



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

## Forslagsstiller

Forslagsstiller er Svein Erik Tollisen og Hilde Tollisen.

Eiendommen gnr/bnr. 2/209 hvor hytta ønskes bygd eies av Svein Erik Tollisen og Hilde Tollisen. Eiendommen gnr/bnr. 2/230 eies av forslagsstiller sammen med Ingunn Tollisen Ellingsen.

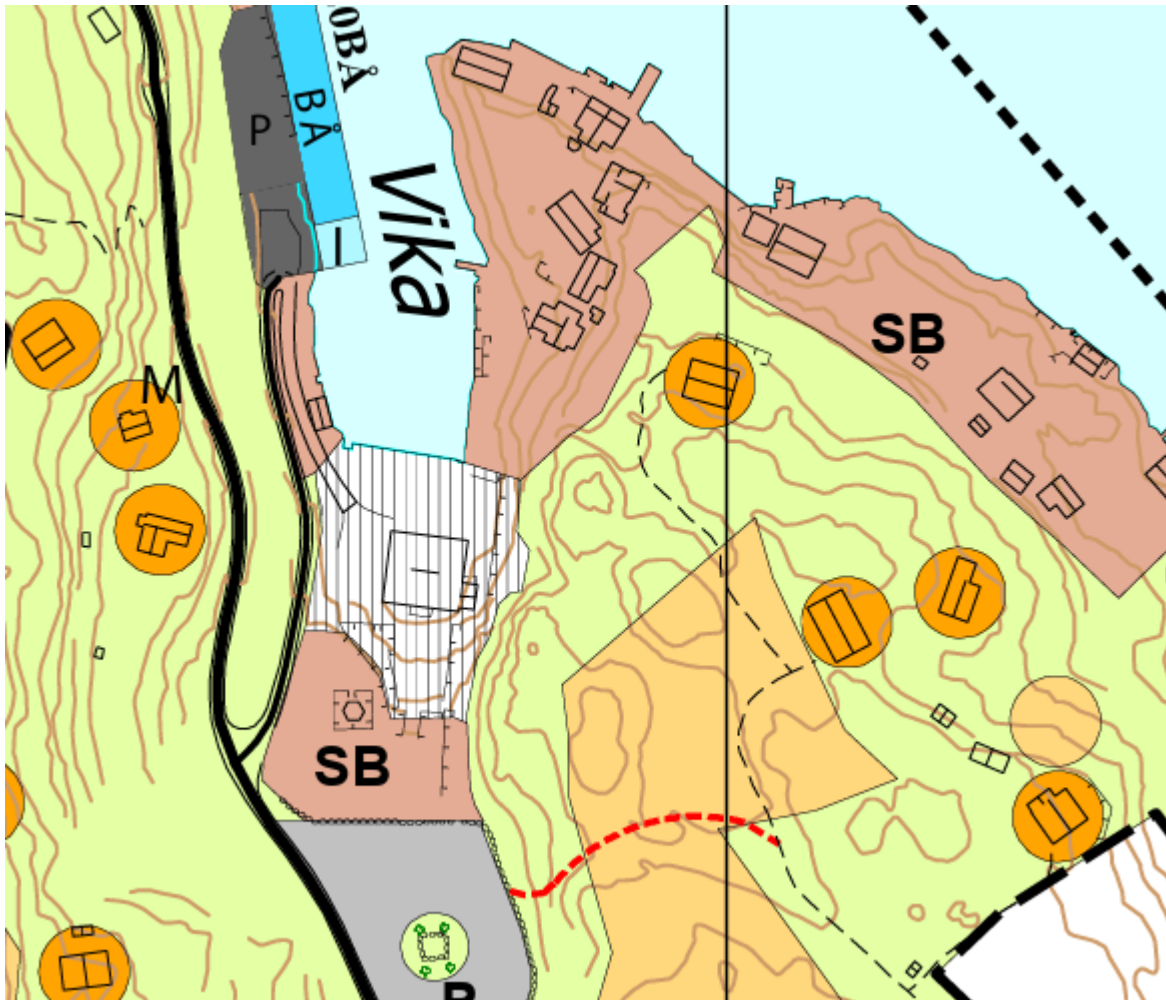
## Plankonsulent

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak ved Torhild Hessevik Eikeland

## Gjeldene planer

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Loshavn-Eikvåg, vedtatt av kommunestyret 04.06.2004, hvor nordre del er avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsfremmende formål (LNF-formål), jf. pbl. av 1985 § 20-4 første ledd nr. 2.

Søndre del er regulert i reguleringsplan for Støa i Eikvåg/Loshavn, vedtatt 09.02.2010. Denne reguleringsplanen omfatter gnr/bnr. 2/230 (tomt 22 på plankartet), hvor det er åpnet opp for bygging av en fritidsbolig på inntil 100 m<sup>2</sup> BRA, med maks gesims- og mønehøyde på 4 og 6 meter.



## Kommunedelsplan for Loshavn-Eikvåg

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid 4206\_90400

Opprinnelig nasjonal arealplanid 1003\_90400

Plantype Kommunedelplan

Planbestemmelser Planbestemmelser både på kart og som egen tekst

Lovreferanse Plan- og bygningsloven av 1985

Saksnummer [2006/47](#)

Ikrafttredelsesdato 04.06.2004

Lenke til planarkiv: <https://arealplaner.no/farsund4206/arealplaner/410>

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

# Støa i Eikvåg/Loshavn

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid 4206\_10500

Opprinnelig nasjonal arealplanid 1003\_10500

Plantype Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Planbestemmelser Planbestemmelser både på kart og som egen tekst

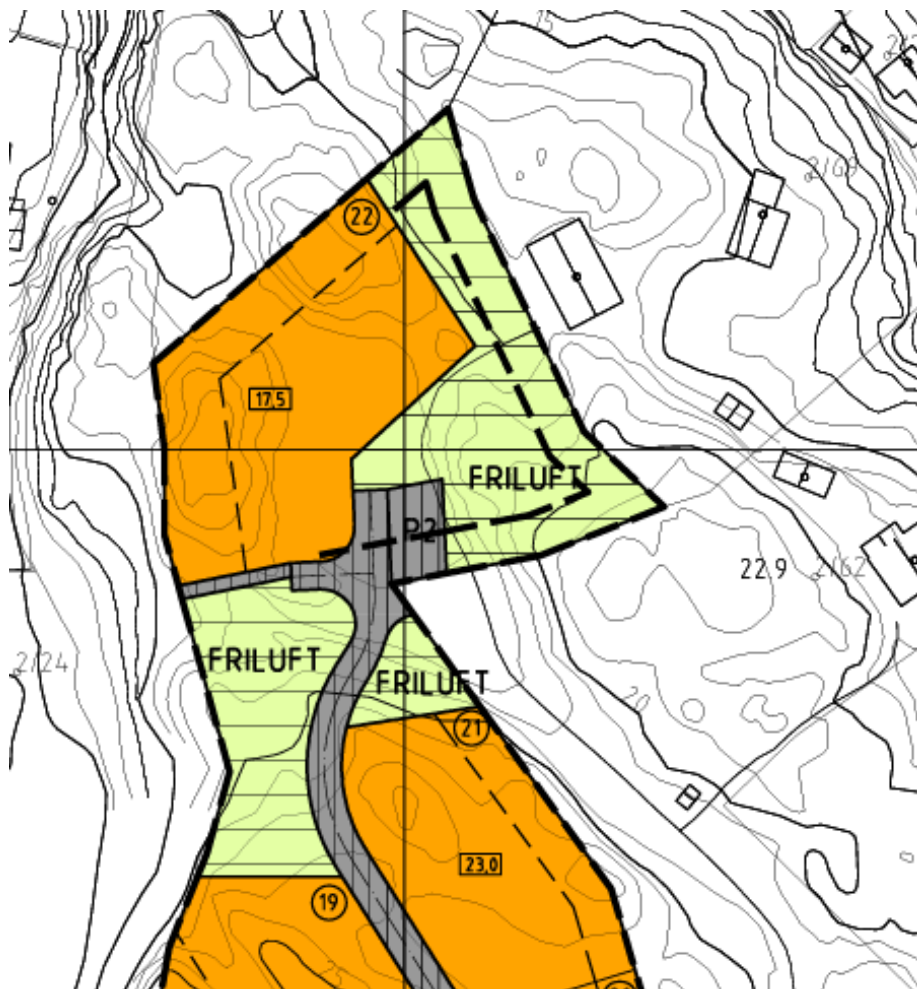
Lovreferanse Plan- og bygningsloven av 1985 eller før

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflaten

Saksnummer [2008/2403](#)

Ikrafttredelsesdato 09.02.2010

Lenke til planarkiv: <https://arealplaner.no/farsund4206/arealplaner/306>



Gjeldene planer er vedlagt saken.

**Tidligere vedtak**

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 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.

## **Planforslagets innhold**

Det vises til vedlagte planbeskrivelse for planforslagets innhold, planprosess, virkninger og konsekvenser.

Planforslaget er godt utredet, og alle nødvendige vurderinger er gjennomført.

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

Vedlegg til saken:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS analyse
- Synlighetsvurdering
- Visualisering av synlighet

## **Kortfattet om utredninger. Se vedlagte dokumenter for utdypning.**

### Konsekvensutredning

kommunen vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. (Se utredning i planbeskrivelse).

### Risikofaktorer

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

### Kulturminner og kulturmiljø

I Eikvåg nedenfor planområdet ligger et verneverdig bolighus «Jonas Lund hus».

### Naturverdier

Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold.

### Friluftsliv og rekreasjon

Eksisterende gangforbindelse til sjø ligger utenfor planområdet.

### Landbruk

Det er ikke landbruksinteresser i området.

### Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.

### Teknisk infrastruktur

Et privat, felles avløpsanlegg er etablert for Støa hyttefelt. Det er ført frem kommunalt vann til området. Eksisterende ordning for hytterenasjon benyttes. Dette gjelder containere på parkeringsplassen i krysset mellom Loshavnveien og Skjolnesveien.

## **Volum, plassering og utforming**

Ytre begrensninger for bygget følger Reguleringsplan for Støa, Eikvåg gnr. 2, bnr. 209, 230 20

bestemmelser for «reguleringsplan for Støa i Eikvåg / Loshavn».

- BRA skal da være maks 100 m<sup>2</sup>. Den planlagte hytta har en BYA på 104 m<sup>2</sup>.
- 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.
- For takopplett kan det tillates opp til 4,7 m gesimshøyde.

### **Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og vurdering av om planforslaget er i strid med dette**

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av bestemmelsens andre ledd at "andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova". Om strandsonevern uttales følgende i Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), side 243.:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».*

### **Gjeldene planforslag, eksisterende bebyggelse og Sone 2**

Vi fastsetter i denne planen annen byggegrense. Gjeldene kommuneplanen er vedtatt etter tidligere lov og ikke har byggegrenser, men har punktlokaliserte hytter og byggeområder inntatt innenfor 100-metersbeltet.

#### §1-8 forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag

*Utdrag: Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.*

De Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastsatt i 2011 og revidert, med ny versjon som tredde i kraft 28. mai 2021. Disse retningslinjene utdyper det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, hjemlet i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Farsund kommune er plassert i sone 2 i disse retningslinjene, noe som innebærer en differensiert forvaltning sammenlignet med pressområdene i Oslofjorden (sone 1).

#### Hva betyr Sone 2 for Farsund?

Sone 2 omfatter kystkommuner med mindre press på arealer enn i sone 1, men hvor det likevel er behov for en streng forvaltning av strandsonen. Hovedpunktene i retningslinjene for sone 2 innebærer:

Restriktiv holdning: Det skal være en restriktiv holdning til nedbygging av strandsonen.

Tilpasning: Retningslinjene gir rom for større lokal tilpasning i kommunale planer enn i sone 1, men forbudet i pbl. § 1-8 skal fortsatt ligge til grunn som hovedregel.

Aktivt friluftsliv: Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten.

Eksisterende bebyggelse: Det kan være mulig å legge til rette for noe utvidelse av eksisterende bebyggelse, men nybygging skal hovedsakelig skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Revisjonen i 2021 tydeliggjorde kravet til at kommunene må sikre at landbruks-, fiske- og reindriftsnæringer har mulighet til nødvendig infrastruktur i strandsonen, samtidig som det generelle friluftshensynet ivaretas.

Administrasjonen vil på bakgrunn av dette og vår vurdering av ny plassering som mindre forstyrrende på friluftsliv (gangsti) mene at forslaget er positivt iht. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen  
Se og avsnitt for vurderinger under.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Temaet gjennomgås under avsnitt for vurdering.

*– Under er en uttalelse fra Aase Bessesen til dispensasjonssaken i 2020. Kontor for kulturminnevern hos AgderFK var positive til forslaget og anbefalte den plasseringen som nå fremmes.*

**Fra:** Bessesen, Aase <Aase.Bessesen@agderfk.no>  
**Sendt:** fredag 5. juni 2020 10:55  
**Til:** Felles postmottak (Far)  
**Emne:** 20/20980-1 - Vedr. - Oversendelse av dispensasjonssak til uttalelse, gnr/bnr 2/209, Eikvåg

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.05.2020.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gbnr. 2/209 i Eikvåg. Eiendommen ligger innenfor område regulert til LNF-område i reguleringsplan for Støa, Eikvåg (2010). Den grenser inntil gbnr. 2/230 mot syd der det er regulert inn en fritidsbolig (tomt 22). Tiltakshaver ønsker å endre plassering til gbnr. 2/209.

Det er laget synlighetsstudie som viser de to alternativene illustrert fra forskjellige perspektiver. Bygningens beliggenhet har betydning for opplevelsen av kulturmiljøet i Eikvåg, med det fredede Jonas Lunds hus og det verneverdige bygningsmiljøet langs sjøen.

Det er vist en smal og langstrakt saltaksbygning i én etasje som er lagt på tvers av et smalt drag mellom en kolle rett overfor indre Eikvåg og en kolle bakenfor/sydvest for denne. Vi oppfatter denne plasseringen som noe unaturlig i forhold til terrenget og landskapsdraget, og den vil kreve inngrep i kollene, etter det vi kan se. Bygningens nordøstre gavl vil bli synlig over Eikvåg. Det er mulig en plassering der bygningen legges med lengderetningen langs det smale draget, mao. med møneretning nordvest-sydøst og langsiden langs kollene, vil være en mer dempet løsning. Vi vil anbefale at det lages et forslag med synlighetsstudie av denne plasseringen. Evt. kan flattere takvinkel og endret grunnflate også vurderes.

Vi ber om utsatt høringsfrist til vi har fått evt. tilbakemelding på utredning av dette alternativet.

Med vennlig hilsen  
**Aase Bessesen**

Kulturminnevern og kulturturisme  
Mobil: +4797569285  
E-post: [Aase.Bessesen@agderfk.no](mailto:Aase.Bessesen@agderfk.no)

agderfk.no



**AGDER**  
fylkeskommune

## Oppstart

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.

## Innspill

Det kom uttalelser fra fire naboer og Statsforvalteren i Agder, Agder Fylkeskommune, NVE og Glitre Nett. Innspillene er oppsummert og kommentert av plankonsulent og administrasjonen ved behov under.

### **Agder Fylkeskommune, brev av 14.03.25**

Fylkeskommunedirektøren mener at strandsone, kulturmiljø og samferdsel er spesielt viktige for planarbeidet. Strandsone: De er skeptiske til å endre planer som har vært gjenstand for helhetlige planprosesser tidligere, for en enkelt bolig. De mener dette kan medføre en uheldig presedens. Andre tomter kan ønske tilsvarende utvidelser skriver de.

Kulturmiljø: Det fredede kulturmiljøet Jonas Lunds hus, og den tilhørende hagen Viga med «de fire trær» ligger 20-30 m unna. Hagen er et barokkanlegg av høy sjeldenhetsgrad og nasjonal verdi, også sett i sammenheng med Eikvåg og Loshavns helhetlige verdi som historiske uthavner.

Samferdsel: Regulert frisikt i avkjørsel fra fv. 4098, Loshavnveien må opparbeides før igangsettingstillatelse til ny bolig. Fylkeskommunen har vanskelig for å se hvordan bygging på tomt 2/209 kan ha mindre negative konsekvenser for strandsonen og kulturmiljøet enn innenfor byggegrense på 2/230. De mener at det nye bygget sannsynlig vil komme i konflikt med hensyn til strandsone og kulturmiljø. Nær og fjernvirkning på kulturmiljøet må vurderes grundig og underbygges med gode illustrasjoner og sammenlignes med tilsvarende utbygging innenfor rammene av dagens plan.

#### Kommentar Asplan Viak:

*Det er ikke meningen å utvide tomten som ligger der i dag, men erstatte denne med en mindre tomt i dagens landbruks, - natur og friluftsområde. Vi ser derfor ikke at dette vil gi så stor fare for presedens. Det er viktig med illustrasjoner slik Fylkeskommunen beskriver, for å dokumentere at nytt bygg ikke vil virke mer negativt på kulturmiljø og strandsone enn en plassering på dagens tomt. Foreslått bygg følger bestemmelser i gjeldende plan, og det legges enda mer vekt på hensyn til omgivelsene ved å legge strenge restriksjoner for plassering av bygg og grunnarbeid. Ferdsl i strandsonen vil ikke bli påvirket.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Tatt til orientering. Viser til avsnitt for vurderinger under.*

### **Statsforvalteren i Agder, brev av 13.03.25**

De skriver følgende: «Planlagte utbygging vurderer vi at vil være uheldig for hensynet til landskap og kulturlandskap, da den synes å bli eksponert sett fra sjøsida/uthavna og prege landskapsbildet. Blant annet kan det synes som om boligen vil kunne bryte silhuetten sett fra

nord. Så langt vi kan se preges silhuetten av eiketrær som rammer inn kulturlandskapet. Videre bemerker vi, når det gjelder de hule eikene i kanten av planområdet, at selv om en utbygging ikke kommer i direkte konflikt med disse, er omkringliggende skog/naturarealer rundt hule eiker verdifullt med tanke på å sikre rekruttering av nye eiker. Dette er viktig for å bevare og øke det rike biologiske mangfoldet som er knytta til eldre og hule eiker.»

På bakgrunn av dette mener de at planlagt bolig er uheldig for nasjonale strandsonehensyn, spesielt knyttet til landskap, kulturlandskap, natur og kulturmiljø. De fraråder derfor å gå videre med planarbeidet. Hvis en går videre med planarbeidet, så ber de om at bolig plasseres på 2/230 som i dag er hyttetomt og at 2/209 bevares som LNF-område. De ber også om restriktiv byggehøyde og stramme byggegrenser.

#### Kommentar Asplan Viak

*Vi har utarbeidet og visualisert en helhetlig løsning som vi nå mener vil ha liten innvirkning på omgivelsene, og fra noen retninger mindre landskapsvirkning enn regulert hytte. Vi beholder tilsvarende størrelse på grøntområde som i dag, men med en annen utforming som åpner for å legge en fritidsbolig skånsomt på 2/209. Vi vil ha like restriktiv byggehøyde og stramme rammer for bebyggelsen som i gjeldende plan, og har lagt inn bindende bygge omriss. Området rundt de hule eikene vil ikke bli berørt, og her er det lagt inn hensynssone for bevaring av naturmiljø.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Tatt til orientering. Viser til avsnitt for vurderinger under.*

#### **NVE, brev av 19.02.25**

De bemerker at overvann må håndteres, men har ellers ingen merknader til oppstart.

#### Kommentar Asplan Viak

*Overvann er omtalt i ROS- analysen, og kommenteres i planbeskrivelsen.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Tatt til orientering. Innspill synes ivaretatt.*

#### **Glitre Nett, e-post av 14.02.25**

De har etablert energianlegg innenfor plankartet og har ingen kommentarer eller konflikter i reguleringsplanen.

#### **Naboer på Støa 10 og 12 og Eikvåg 2 (Sven Blikra, Inger Blikra, Anne Kleppan Blikra, Morten Rygh)**

De mener plassering av bygninger virker gjennomtenkt og velbegrunnet og de som naboer har ingen innvendinger mot dette. De uttrykker imidlertid skepsis mot at dette skal være en bolig midt i et område med fritidsboliger. De antar at en fastboende vil ønske inngjerding av eiendommen og ser på dette som negativt for bruken, opplevelsen og tilgjengeligheten i området, og de mener derfor det er viktig at eventuelle nye boligeiendommer i området ikke tillates inngjerdet.

#### Kommentar Asplan Viak

*Det er nå ikke lenger snakk om bolig, men en fritidsbolig. Tomta skal ha samme bestemmelser som for øvrig i hyttefeltet. Angående tilgjengelighet så skal ikke tomta inngjerdes. Det bemerkes*

at den opprinnelige stien fortsatt ligger i den regulerte grønnkorridoren og kan tas i bruk og oppgraderes når som helst.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Se forslag til vedtak.

**Egil Tveit**

Han skriver: «Ingen kommentar, forslag støttes.»

**GR- eiendom AS v/ Kjell Abrahamsen**

Han påpeker at han regner med at tanken med plassering av boligen er å få mer utsikt.

Han mener at huset da også vil bli mer synlig fra sjøen, og at plasseringen vil gjøre det mer eksponert fra vest og den ærverdige bebyggelsen der, og ikke mindre, som det kommer frem av varslet.

Han påpeker at LNF-området trolig er ment som en buffersone. Dersom det allikevel åpnes for ny bolig på den aktuelle tomten mener han det viktigste er hvordan bygningen blir utformet.

Videre skriver han følgende om vei og avløp:

«GR- Eiendom AS stod for reguleringen og opparbeidelsen av «Støa» hyttefelt og er også hjemmelshaver til veien som leder inn til det omsøkte området samt avløpsanlegget/ - nettet i området. Veien er opparbeidet som tilførselsvei til hyttetomtene nord/vest i Støahyttefelt inkludert hyttetomten på gnr/bnr. 2/230. Veien er opparbeidet med enkel standard og brøytes ikke om vinteren. Grunneier (og velforeningen) har også forbeholdt seg retten til å sette opp bom ved innkjøring på veien, dvs. i krysset ved «Tyskerveien». En bolig på gnr/bnr 2/209 vil ikke automatisk få veirett og rettigheter til påkobling på avløpsnettet selv om søker er eier av hyttetomten på gnr/bnr. 2/230. Dette må eventuelt avklares i prosessen. Et bolighus vil generere mer trafikk og belastning på veien. En eventuell påkobling til avløpsnettet vil også gi en større belastning på dette.»

Kommentar Asplan Viak:

Det er nå ikke lenger aktuelt med bolig, men legges til rette for en fritidsbolig. Det er gjort omfattende landskapsvurdering og visualisering for å kunne tilpasse bebyggelsen og dokumentere at plasseringen vil være gunstig for omgivelsene sammenlignet med dagens tomt. Det er satt stramme høydebegrensninger og byggegrenser, i tråd med gjeldende plan. Planen går også lengre i landskapstilpasning og bindende bygg plassering. Den blir riktig nok noe mer synlig fra sjøen, men mindre synlig fra vest/ nord-vest. Det er sjekket ut at det er kapasitet på avløpsnettet. Veirett må avklares.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

**Nils Evanger**

Evanger mener at planinitiativet inneholder en del fakta feil, og at markering som viser plassering av nytt bygg på figur 2 og figur 7 er feil. Han har en oppfatning av at LNF- området i kommunedelplanen er tenkt som en utvidelse av eksisterende hyttetomt på bnr. 230, noe som totalt vil gi en hyttetomt på 2,6 mål. Han henviser så til tidligere dispensasjonssak hvor han påklaget saken.

Han skriver: «Vedtaket ble påklaget av nabo Nils Evanger da han mente at det måtte komme byggeforbud på tomt 22 (bnr.230) i bytte mot hytte i LNF-sonen slik at fremtidige utbygginger hindres.» Han mener det aktuelle «søknaden» er identisk med tidligere søknad som bel avslått av Statsforvalteren, bare med den ene forskjellen at det nå gjelder bygging i LNF-området SØR for tomt 22 ved den fredede havnen. Han mener også at en garasje på 50 m<sup>2</sup> vil bli et dominerende bygg på tomt 22 (bnr.230), og han frykter at en garasje senere skal kunne omreguleres til hytte.

Han konkluderer med følgende:

«Jeg er enig med søkeren at bygging i et av de to LNF-områdene er mer hensynsfullt ovenfor det fredete Jonas Lund hus dersom bygging i LNF-området innvilges må bebyggelse på tomt 22 hindres nå og ved fremtidige reguleringsøknader.

I 2021 ble søknad om bygging av hytte i LNF-området NORD for tomt 22 avslått av Statsforvalteren. Nå søkes det om å få bygge bolig i LNF-området SØ for tomt 22 samt garasje på 50m<sup>2</sup> på tomt 22. Den nye søknaden bør sees i sammenheng med tidligere avslått søknad om bygging i LNF-området, og dette må gjøres av Statsforvalteren. Dersom kommunen innvilger søknad om omregulering av LNF-området til boligtomt, klages avgjørelsen inn for Statsforvalteren under henvisning til avslaget fra 2021. Dette brevet skal betraktes som en klage.»

#### Kommentar Asplan Viak

*Her må det først avklares noen misforståelser. Plassering av ny bygning er tenkt på akkurat samme plass som var foreslått av Gaia arkitekter i 2021. Planen skal nå ikke som angitt i planinitiativet tilrettelegge for bolig, men fritidsbolig som tidligere søkt om. Hytten er det samme, tegnet av Gaia Arkitekter. Det er foretatt innmåling i terreng, for en mest mulig skånsom plassering.*

*Evanger gjentar et par steder i innspillet at bygningen er flyttet til LNF-området sør for bnr. 230. Dette stemmer ikke. Tomta er fortsatt på samme sted, nord for bnr.230. Planinitiativets figurer 2 og 7 er riktige. Markeringene er riktig plassert, og det bekreftes også ved hjelp av nærbilder og 3D terrengmodell i teksten. Det stemmer heller ikke at målet er å slå sammen to bruksnummer for å få en byggetomt på 2,6 mål.*

*Han påpeker at garasjen er større enn hva som er tillatt i gjeldende plan. Det er meningen at tomta som gjøres om til parkeringsformål skal kunne benyttes for parkering til flere hytteeiendommer, og dermed er muligheten for innendørs parkering gjort større enn for en hyttetomt i feltet. Hver garasje må imidlertid forholde seg til samme begrensninger som i gjeldende plan. Disse er trukke tilbake på garasjetomten. Den nye hyttetomten inneholder imidlertid ingen parkeringsmulighet.*

*Ifølge hans konklusjon ser det ut til at han er enig med utbygger i at foreslått plassering er et bedre alternativ for det fredede Jonas Lund hus, enn å bygge på tomta i gjeldende plan. Det kan se ut som han derfor er positivt innstilt til en slik løsning når mulighet for utbygging av hytte på bnr.230 i gjeldende plan tas ut.*

## **Vurdering**

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.

Sentrale punkter:

### Kulturminner og kulturmiljøer

-positiv endring.

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. Planforslagets innvirkning på kulturmiljøet kommer frem 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».*

Vi kan lese av innspillet til Evanger, eier av Jonas Lunds hus, at han er enig med tiltakshaver/plankonsulent samt administrasjonen i at nytt planforslag er bedre enn utbygging etter gjeldene plan. Det nye planforslaget plasseres huset godt i terrenget og det fremstår som mindre ruvende og iøynefallende fra de vinkler hvor detter er av betydningen for oppfattelsen av Jonas Lunds hus.

Administrasjonen vil mene at forslaget er positivt med henblikk på kulturminner og kulturmiljø.

### Strandsoneforvaltning og friluftsliv

– noe negativt/noe positivt – nøytral til positiv endring.

Planforslaget flytter en regulert ubygd hyttetomt noen meter inn i ett område avsatt til LNF.

Det går en sti utenfor tomtegrensen som leder ned til sjøen.

Endring i synlighet fra sjø er i administrasjonens mening minimal. Positiv sett fra sør og sørvest, kanskje litt negativ fra en vinkel i nord. Området er tett bebyggt. Ett argument om at hytten skal ha noen negativ effekt for inntrykket sett fra sjø er vanskelig å forstå. Det vises til vedlagt synlighetsanalyse.

Hytten flyttes vekk fra eksisterende sti, noe som er positivt og bidrar i administrasjonens mening til mindre privatiserende effekt enn hytte i gjeldene plan. Noe av hensikten med å flytte hyttens plassering er nettopp å skjerme hytta fra allment friluftsliv og øke avstanden fra sti.

Angående Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og vurdering av om planforslaget er i strid med dette vises det til tidligere utdypning i saksfremstillingen.

### Anbefaling

Administrasjonen har kommet fram til at de ønskede endringene anses som positive sett mot de aktuelle problemstillingene som har kommet frem under planarbeidet og som har blitt belyst i tidligere saker.

Ønsket endring vil gi tiltakshaver en hytte med bedre bokvalitet.

Administrasjonen mener det gir flere fordeler enn ulemper å justere plassering av innregulert hytte sett mot gjeldene plansituasjon.  
Vi anbefaler at planforslaget sendes til offentlig ettersyn slik det foreligger.