

Oppdragsgiver: Svein Erik Tollisen  
Oppdragsnavn: Støa- boligtomt Loshavn  
Oppdragsnummer: 648835-01  
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland  
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland  
Dato: 05.03.2026  
Tilgjengelighet: Velg et element.

## Reguleringsplan for fritidstomt Støa- oppsummering av innspill til oppstart

Nedenfor følger en oppsummering av innspill som er kommet til melding om oppstart av planarbeid, sendt 14.02.2025, med Asplan Viaks kommentarer. Frist for innspill var 17.03.25.

### **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. Ferdsel i strandsonen vil ikke bli påvirket.

### **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 strandsonenhensyn, 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 byggomriss. Området rundt de hule eikene vil ikke bli berørt, og her er det lagt inn hensynssone for bevaring av naturmiljø.

### **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

### **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 tomte inngjerdes. Det bemerkes at den opprinnelige stien fortsatt ligger i den regulerte grønnkorridoren og kan tas i bruk og oppgraderes når som helst.

### **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 erverdige bebyggelsen der, og ikke mindre, som det fremgår av varslat. 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 Støa-hyttfelt 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 avløpsnett 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 byggplassering. 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 avløpsnett. Veirett må avklares.

#### **Nils Evanger**

Evanger mener at planinitiativet inneholder en del faktafeil, 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 tom 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 reguleringssøknader.»*

*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 gjeldene 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.