

Oppdragsgiver:	Svein Erik Tollisen
Oppdragsnavn:	Støa- boligtomt Loshavn
Oppdragsnummer:	648835-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Dato:	14.02.2025
Tilgjengelighet:	Åpent

## Planinitiativ Støa- boligtomt 2-209,230

1. Formålet med planen
2. Planområdet og omgivelsene
  - 2.2. Planavgrensning og lokalisering
  - 2.3. Beskrivelse av planområdet
  - 2.4. Analyse av nærområdet og omgivelsene
3. Plansituasjon og føringer
4. Kort presentasjon av prosjektet
  - 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet
  - 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder
5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser
6. Samfunnsikkerhet
7. Vurdering KU-forskriften
8. Planprosess og medvirkning

### 1. Formålet med planen

Grunneiere ønsker å legge til rette for bygging av en terrengtilpasset bolig 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 omgjøring av denne fra hyttetomt til boligtomt. Resterende areal blir parkering og grøntområder.

## 2. Planområdet og omgivelsene

### 2.2. Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommunekart med påtegning

Planen skal omfatte eiendommene gbnr. 2/209 og 2/230. Tomtene er til sammen på ca. 2,6 daa.

Planområdet ligger i Stoa, på en høyde ovenfor Eikvåg. Området er kupert, men hovedplanet ligger 15-16 m over havet.

Høyder i terrenget som ligger i kanten av planområdet mot omgivelsene i vest ivaretas som grønn buffer.



Figur 2: Foto tatt ved sjøen i Eikvåg. Rosa markering viser aktuell plassering av bolig. Foto: Svein Erik Tollisen

### 2.3. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på en høyde, og er småkupert. Det er en del skog på tomtene.

Støa er bebygd med flere fritidsboliger i henhold til eksisterende reguleringsplan og kommunedelplan for området.

I Loshavn - Eikvåg området er det både helårsboliger og fritidsboliger.

Tomt gbnr. 2/230 er regulert som hyttetomt, men er ubebygd, og del av denne fungerer i dag som parkeringsplass.



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



Figur 4: Inne på tomt 2/209. Rosa pil viser aktuell plassering av ny bolig. Foto: Svein Erik Tollisen



Figur 5: Utsikt fra tomt 2/209, hvor boligen ønskes. Foto: Svein Erik Tollisen



Figur 6: Del av dagens parkeringsplass på tomt 2/230. Foto: Svein Erik Tollisen

## 2.4. Analyse av nærområdet og omgivelsene

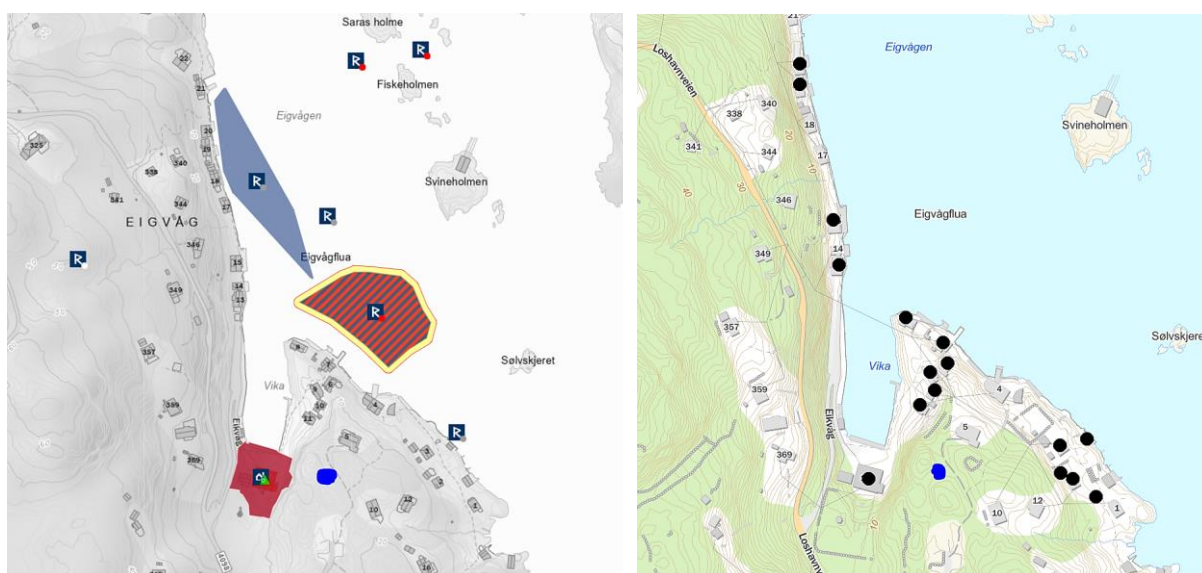
Arealet ligger i området Støa. Her er det i dag flere hytter, og gjeldende planer legger opp til en større tetthet. Det er opparbeidet vei helt frem til planområdet.

Det er sjekket at det er tilgjengelig kapasitet på eksisterende avløpsanlegg og renovasjonsanlegg i området, og at disse anleggene kan benyttes til boligformål. Dette er bekreftet skriftlig av hhv. Farsund kommune v. Anders Grimnes og Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal (RFL) v. Tor Arne Ytterdal.

I Eikvåg like nedenfor planområdet ligger et stort verneverdig bolighus. 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.

Da området er relativt kupert, vil boligen kunne ligge skjermet bak høyder som ligger i vestre kant av tomta.

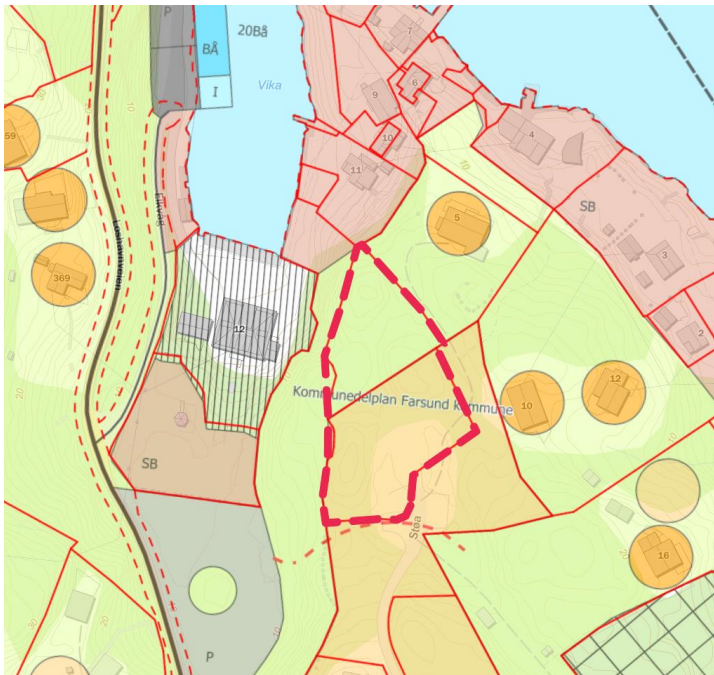
Området er opparbeidet med vei, parkering osv. og er godt egnet for en bolig. Det er en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjøen i et idyllisk miljø med mye kulturhistorie.



Figur 7: Kartene gir et overblikk over fredede kulturminner tv. og verneverdige bygg th. Aktuell plassering av bolig er markert med blå prikk. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

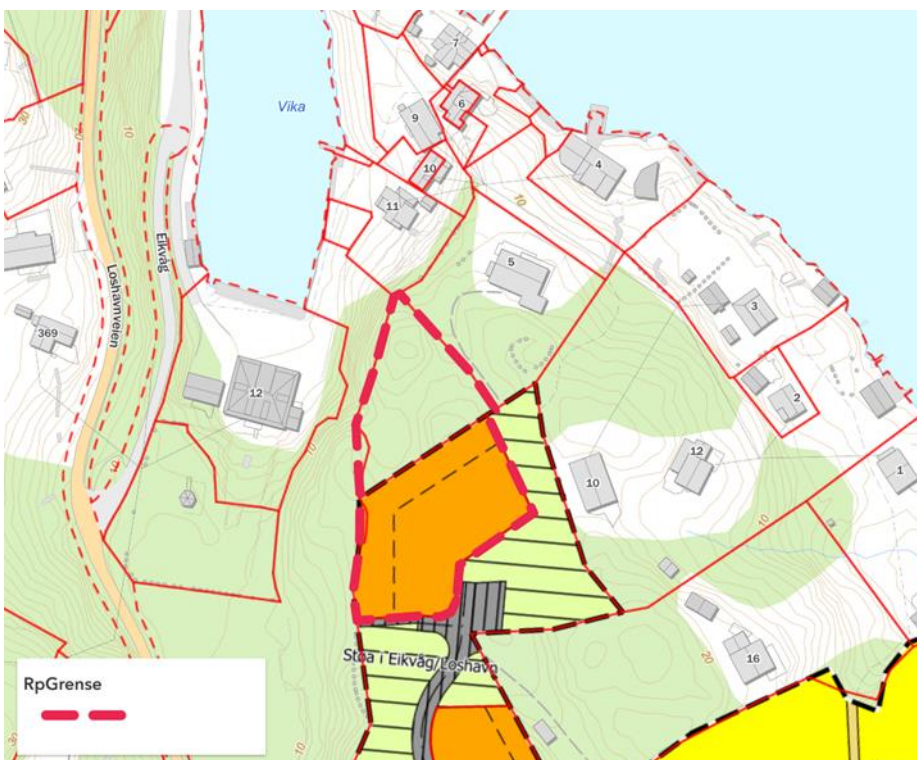
### 3. Plansituasjon og føringer

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



Figur 8: Planområdet vist på kommueplankart. Kilde: Asplan Viak

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



Figur 9: Planområdet vist på reguleringsplan for Støa. Kilde: Asplan Viak

## 4. Kort presentasjon av prosjektet

### 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

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

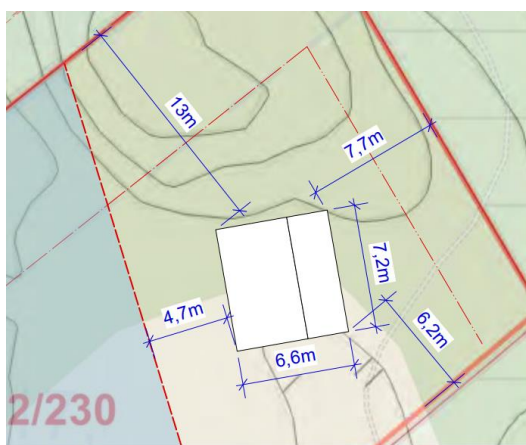
Boligtomta vil ikke omfatte hele bnr. 209, men randsonen mot vest vil inngå i planen som grøntareal, slik at naturlig terreng er sikret bevart. Boligen blir funksjonell med alle funksjoner på et plan, med tilknyttet uteområde og sannsynlig carport /garasje.

Tomta bnr. 230 i gjeldende plan, utgår som fritidstomt, og arealet ses i sammenheng med boligtomta. Her legges det til rette for å bygge en ny garasje i tillegg til at dagens planerte areal fortsatt kan brukes til parkering mv. En betydelig del av tomta forblir grønn, og blir regulert til grøntareal.

### 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder

Det planlegges en bolig på et plan, med en høydebegrensning tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap. Det er foreløpig ikke tatt stilling til ønsket BYA. Høyden vil begrenses til en etasje eventuelt med mulighet for hems på deler av bygningen. Forming av boligen må ses i sammenheng med tomta og omgivelsene, og dette vil bli del av planprosessen.

På den delen av planområdet som i dag er en hyttetomt, planlegges en ny garasje. Foreløpig anses behovet å være BYA = ca. 50 m<sup>2</sup>, som vist på utkast til situasjonsplan under. Garasjen vil bli plassert slik at den ikke vil kreve nye terrenginngrep av betydning:



## 5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser

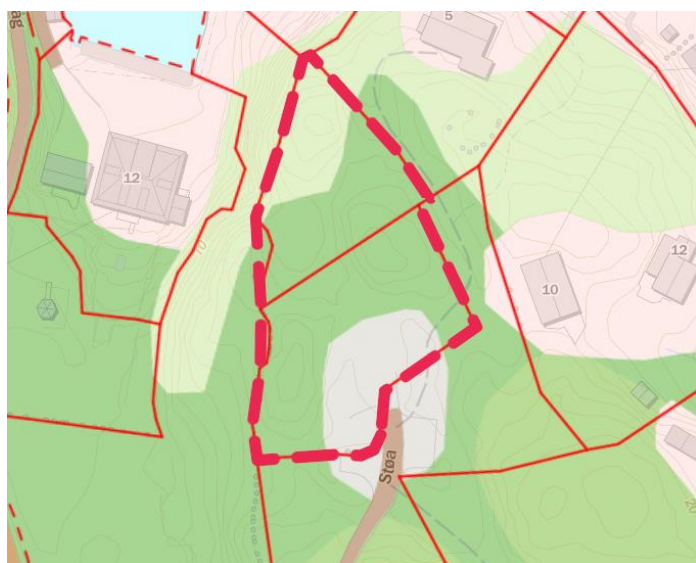
Det legges stor vekt på tilpasning til terreng og omgivelser for å oppnå en god kvalitet. Boligen blir derfor liggende i skjul bak en kolle, sett fra vest. Kollen vil slik fungere som buffer mot den verneverdige nabobebyggelsen. Utsikten vil være mot øst og nord.

Fritidsbebyggelse i tråd med gjeldende plan vil kunne få en mye større eksponering mot vest. 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. Dette vil gi en god landskapstilpasning og en lun og fin beliggenhet.

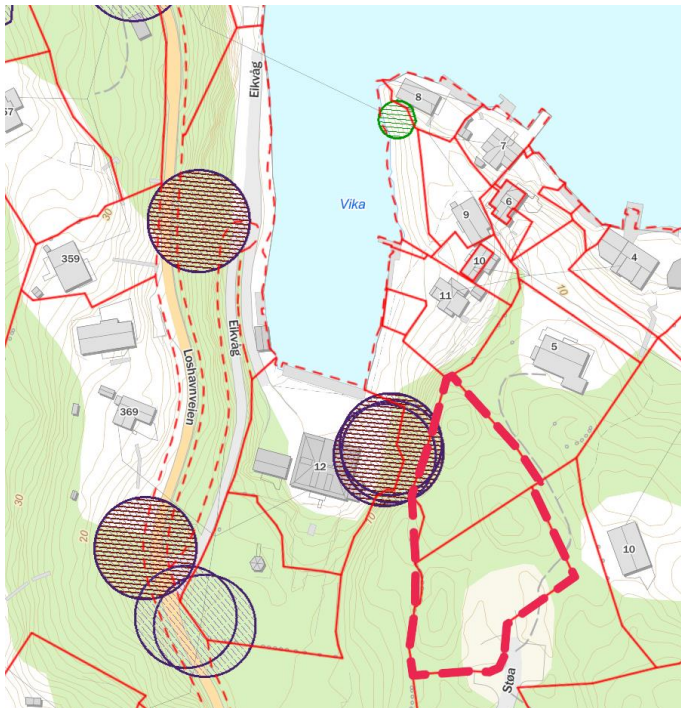
Påvirkning på kulturmiljøet i omgivelsene vil være tema i planen.

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. Lauvskogen med høy bonitet ligger i hovedsak på høydene som blir tatt vare på. Dette reguleres med byggegrenser og grøntarealer.



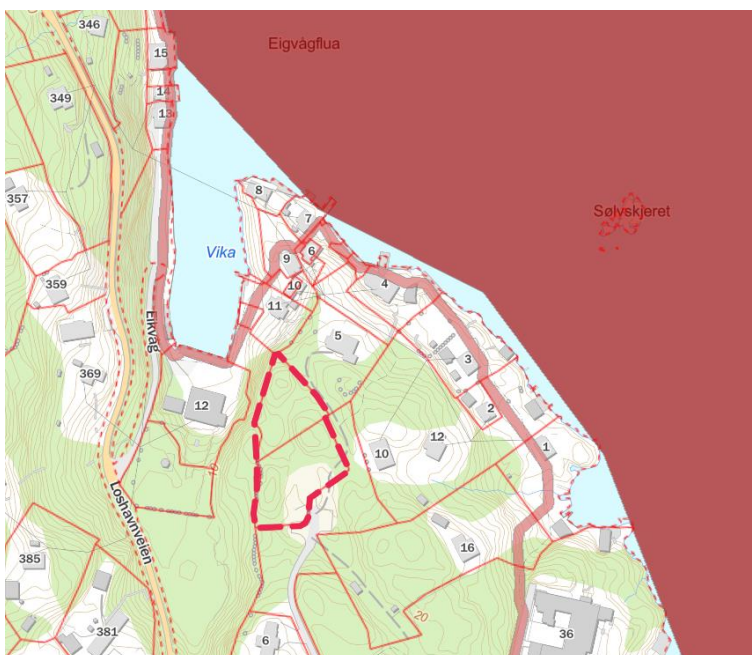
Figur 10: Planavgrensning på AR5 kart. Kilde: Naturbase

Det er blandingskog 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 som grøntareal.



Figur 11: Planavgrensning på kart som viser kartlagte naturtyper. Kilde: Naturbase

Det er friluftsimteresser 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 12: Planavgrensning på kart som viser friluftsimteresser. Kilde: Natubase

## 6. Samfunnssikkerhet

Det er ingen kjente sikkerhetsutfordringer i forhold til bebyggelsen som planlegges.

## 7. Vurdering KU-forskriften

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

Nye boligområder inngår i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

Ifølge veileder til KU-forskriften pkt.7.1.3 vil dette 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 områdets størrelse på til sammen 2,6 daa, hvorav ca. halvparten er regulert til hyttetomt, og det som foreligger av informasjon om arealet til nå jf. pkt. 2, 5 og 6 vurderer vi at denne planen ikke er KU pliktig.

Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

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

## 8. Planprosess og medvirkning

Det er avholdt formelt oppstartsmøte for planarbeidet. Før planforslag sendes inn til behandling ønskes en god dialog med kommunen.

Det varsles oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter. Velforeningene Støa hyttefelt Vel og Eikvåg og Loshavn Vel varsles. Eikvåg grunneierlag varsles også.