

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)



Planinitiativ for Gnr/bnr 78/3 / Dirdalsstranda 29, 4335 Dirdal

Utarbeidet av Trodahl Arkitekter

Datert 25.08.2026

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Trodahl Arkitekter
	Kontaktperson	Ole Serinius Trodahl
	E-post	ost@troark.no
	Telefon	93040277
Forslagstiller	Firma	BENTE HOMMELAND org. 923530193
	Kontaktperson	Tore Hommeland
	E-post	tore@hommeland.no
	Telefon	99349800
Hjemmelshaver	Navn	Bente Tillung Hommeland
	E-post / Telefon	bente@hommeland.no

Informasjon om planinitiativet

1 Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for gardsturisme i form av reiselivsaktiviteter som overnatting, serverings- og besøksgård. Dirdalstraen gardsutsalg opplever høy aktivitet og ønsker å utvide sitt tilbud på egen eiendom ihht. gjeldende kommuneplan.

Foreslått arealbruk:

1170 – Fritids- og turistformål – (framtidig)

5200 – LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

2010 - Veg

2 Planområdet og omgivelsene

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert langs fjorden i Dirdal, og omfatter ca. 9,5 daa. (se kartutsnitt i stedsanalysen). Området berører gbnr. 78/3 og deler av 78/62.

Planområdet er foreslått utvidet med ca. 2,7 daa langs vei mot nord-vest, utover det som er avsatt i kommuneplanen. Dette er i dag arealformål 3001-Grønnstruktur, og delvis 5001 LNFR. Hensikten med denne utvidelsen er å legge til rette for mindre off-grid utleiehytter og samtidig å kunne legge til rette for trafikkisikring langs Dirdalsstranda ved økt trafikk. (se kartutsnitt i vedlegg 1 - stedsanalyse)

Beskrivelse av planområdet:

I detaljreguleringen «Del av Dirdal v/sjøen» er området regulert til LNFR og grøntstruktur. Driftsbygningen brukes ikke aktivt lenger, og boligen på området leies ut. Forslagstiller eier selv eiendommen. Adkomst til området er i dag fra Dirdalstranda i nord og en mindre grusvei til tunet i vest, også ved navn Dirdalsstranda.

Tilstøtende arealbruk:

Boligformål, friområde og LNFR

Stedets karakter:

Området grenser til en mindre grend av boliger i sør-vest. Øvrige omgivelser mot sør og øst er dyrket mark. Mot vest/nord-vest er det et smalt grøntareal mellom planområdet og fjorden.

Bebyggelse:

Bebyggelsen på området i dag omfatter en eldre driftsbygning med sammenbygd boligfløy, et tilhørende våningshus, to mindre uthus og to høye betongsiloer samt en mindre silo i bakken. Sør-øst på området er det i dag en opparbeidet ridebane.

Landskap:

Flatt åpent jordbrukslandskap omkranset av bratte fjellsider og fjord. Noe busk og trær i skråning mot fjorden.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Dirdal består i hovedsak av landbruksarealer med noe spredt boligbebyggelse. Nord-øst for planområdet er en småbåthavn og mindre område for næring knyttet til fiskeoppdrett.

3 Plansituasjon og føringer

Forholdet til kommuneplan:

PlanID: 1122_202101 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Forslaget er i hovedsak i tråd med arealformål fastsatt i gjeldende kommuneplan for Gjesdal kommune. Hoveddelen av planområdet er avsatt til fritids- og turistformål (1170) samt LNFR – spredt boligbebyggelse.

Planområdet er i forbindelse med detaljreguleringen, og i samråd med kommunen, utvidet noe sammenlignet med arealet som tidligere ble vurdert i kommuneplanprosessen.

Planforslaget vurderes samlet å være i tråd med kommuneplanens overordnede arealstrategi, ved at det legger til rette for videre utvikling av eksisterende bebyggelse og tilpasning til områdets karakter, samtidig som hensyn til landskap, landbruk og eksisterende grønnstruktur skal ivaretas i den videre planprosessen.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer:

PlanID: 1122_19933002 Del av Dirdal v/sjøen

Planområdet omfattes av reguleringsplan Del av Dirdal v/sjøen, vedtatt i 1985. Innenfor denne planen er arealet regulert til LNFR, grønnstruktur og kjørevege.

Ny detaljregulering skal erstatte gjeldende reguleringsplan for den delen av området som omfattes av planavgrensningen. Formålet med ny plan er å oppdatere arealbruken i tråd med føringene i gjeldende kommuneplan og legge til rette for en helhetlig utvikling av eiendommen og omkringliggende arealer.

Regionplan for Jæren 2013-2040:

Planinitiativet er vurdert opp mot Regionalplan for Jæren. Planen legger til grunn et sterkt jordvern og en restriktiv holdning til spredt utbygging i LNFR-områder. Det foreslåtte tiltaket om gardsturisme vurderes å være i tråd med regionale føringer om å legge til rette for næringsutvikling knyttet til landbruket. Tiltaket er knyttet til eksisterende gårdstun og baserer seg i stor grad på eksisterende bygningsmasse og struktur.

Planen legger opp til en begrenset utvikling som i liten grad berører dyrka mark, og vurderes dermed å ha et begrenset omfang i forhold til jordverninteresser. Tiltaket anses å kunne bidra til lokal verdiskaping og styrking av landbruksbasert næring i området.

På bakgrunn av dette vurderes planinitiativet å være i samsvar med intensjonene i regionalplanen, forutsatt at hensynet til jordvern og arealbruk ivaretas i det videre planarbeidet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Planidéen legger til rette for videreutvikling av eksisterende gårdstun til gardsturisme med servering, overnatting og besøksgård. Tunet skal være det sentrale elementet og fungere som samlingspunkt for aktivitetene. Eksisterende låve ønskes gjenbrukt, men dersom det viser seg at låven er i dårligere teknisk tilstand enn antatt, ønsker forslagsstiller å etablere ny bygningsmasse som ikke overskrider dagens volum.

Det legges vekt på funksjonell og miljømessig kvalitet gjennom en helhetlig organisering av bebyggelse og utearealer. Uteoppholdsarealer etableres i direkte tilknytning til tunet og omkringliggende grøntstruktur, med vekt på opplevelseskvaliteter, rekreasjon og landskapstilpasning. Tiltaket søker å videreføre

stedets landbrukspreg og identitet, der arkitektur og materialbruk tar utgangspunkt i tradisjonell gårdsbebyggelse og eksisterende bygningsmiljø. Eksisterende bygninger ønskes bevart og gjenbrukt der det er hensiktsmessig, og søkes benyttet til servering, overnatting og opplevelsesbasert virksomhet.

Planlagt tiltak omfatter også mindre frittstående overnattingsenheter ("off-grid"-hytter) plassert sør og vest for tunet. I skråningen vest for tunet, mellom veiene, kan det bli aktuelt med terrenginngrep i forbindelse med etablering av hyttene. Dette området er svært bratt og ansees som uegnet for matproduksjon. Hyttene vil ha et begrenset volum og underordne seg eksisterende bebyggelse, særlig driftsbygningen.

Parkering etableres øst i planområdet delvis opparbeidet på eksisterende grusareal, med minimale terrenginngrep. Utbyggingens omfang og høyder holdes moderate og tilpasses landskap og eksisterende struktur.

5 Virkninger på omgivelsene

Tiltaket er i tråd med området karakter da prosjektet ønsker å bygge opp under og vise fram gårdslivet i Dirdal. Gårdstunet er tenkt videreført gjennom serveringslokaler og overnatting. Bygningsmassene på eiendommen vil bli oppgradert og vedlikeholdt og dermed tilføre kvalitet til området. Driftsbygningen ønskes bevart og gjenbrukt om det er hensiktsmessig. Tenkt ny bebyggelse vil være enkel og underordne seg eksisterende bygg. Planforslaget vil ikke fremstå dominerende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Ras og flom:

Planområdet er utenfor Hensynssonene i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger likevel under marin grense og grunnen består i hovedsak av elve- og bekkeavsetninger. Hensynssone H320_3 Stormflo gjelder opp til kote +3 m.o.h. Nord i planområdet vil deler av Dirdalsstranda være innenfor denne hensynssonen. Bygningsmasse vil være utenfor.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:

Det er ikke spesielle utfordringer knyttet til brann og eksplosjonsfare eller utslipp.

Trafikksikkerhet:

Planforslaget vil gi økt trafikk til området, men ikke i et omfang som vurderes som vesentlig. Trafikksikkerhet vil avklares i reguleringsplan.

Forurensning (støy og luft):

Ingen spesiell utfordring.

7 Konsekvensutredning

*Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?
(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).*

Planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 8 bokstav a, jf. vedlegg II (utviklingstiltak og endret arealbruk), og skal derfor vurderes etter kriteriene i § 10.

7.1 Egenskaper ved planen eller tiltaket (§ 10 andre ledd)

Tiltaket er av begrenset omfang, både i areal (ca.9,5 daa) og utbyggingsintensitet. Det legges opp til småskala reiselivsvirksomhet knyttet til eksisterende gårdstun, uten større tekniske inngrep eller omfattende bygningsmasse.

Tiltaket medfører ikke vesentlig avfallsproduksjon, forurensning eller utslipp, og det er ikke identifisert risiko for alvorlige ulykker eller naturfare ut over det som normalt håndteres i reguleringsplan og ROS-analyse.

Tiltaket vurderes derfor ikke å ha slike egenskaper at det i seg selv utløser krav om konsekvensutredning.

7.2 Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (§ 10 tredje ledd)

Planområdet ligger i et LNFR-område med dyrka mark og noe eksisterende bebyggelse.

Følgende forhold er vurdert:

Naturmangfold: Det er ikke registrert viktige naturverdier eller truede arter i området. Tiltaket vurderes å ha liten påvirkning på naturmangfold.

Verneområder: Det er ingen verneområder i eller nær planområdet.

Kulturminner: Det finnes kulturminne i nærheten, men tiltaket vurderes ikke å påvirke dette vesentlig.

Landskap: Tiltaket er av begrenset omfang og vil i liten grad endre landskapsbildet.

Friluftsliv: Ingen direkte negativ påvirkning, men noe økt bruk av nærområder kan forekomme.

Jordvern: Tiltaket innebærer omdisponering av fulldyrka jord sør i planområdet (ca. 2,4 daa etter grov oppmåling). Dette er et negativt moment og et relevant kriterium etter § 10. Omfanget vurderes likevel som begrenset, og det er lagt til grunn at tiltaket skal være delvis reversibelt og ikke hindre fremtidig matproduksjon.

Transport: Tiltaket vil gi økt trafikk, men ikke i et omfang som vurderes som vesentlig. Trafikksikkerhet må avklares i reguleringsplan.

Samlet sett berører tiltaket enkelte viktige hensyn, særlig jordvern, men ikke i et omfang som tilsier vesentlige virkninger etter forskriften.

7.3 Egenskaper ved virkningene (§ 10 fjerde ledd)

Virkningene av tiltaket er i hovedsak lokale, begrensede og håndterbare gjennom planlegging og avbøtende tiltak.

Tiltaket vurderes ikke å gi:

- store eller irreversible inngrep
- kumulative virkninger av betydning
- vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn

7.4 Samlet vurdering

På bakgrunn av kriteriene i § 10 vurderes planen **ikke å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**.

Det er særlig lagt vekt på:

- begrenset omfang og utbyggingsgrad
- fravær av viktige natur- og miljøverdier
- at relevante konflikter (jordvern, trafikk) kan håndteres gjennom reguleringsplan

Planen utløser derfor **ikke krav om konsekvensutredning** etter forskrift om konsekvensutredninger.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?:

Barnetråkk-registreringer fra 2022 viser at flere barn i Dirdal bruker veien forbi som vei til/fra skole og fritidsaktiviteter, og at Dirdalselva like ved brukes til bading og friluftsliv. Tiltak knyttet til trafikksikkerhet vil vurderes i reguleringsplan.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?:

Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Kystverket, NVE, Lyse Lnett, Fiskeridirektoratet.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:

Det har så langt ikke vært gjennomført formelle medvirkningsprosesser knyttet til planarbeidet. Naboer til planområdet er kjent med deler av planinitiativet gjennom uformell dialog, men det er ikke avholdt møter eller gjennomført strukturert

medvirkning på nåværende tidspunkt.

Videre medvirkning vil bli ivarettatt i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Dette innebærer blant annet varsling av oppstart av planarbeid til berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter. Det vil i denne forbindelse bli lagt til rette for at berørte kan komme med innspill til planarbeidet.

Ved behov vil det også vurderes å gjennomføre dialogmøter med relevante aktører og myndigheter i løpet av planprosessen.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg 1 - Stedsanalyse