



TRODAHL ARKITEKTER  
Kirkegata 3  
4307 SANDNES

Deres ref.

Vår ref.  
26/00911-2

Saksbehandler  
Reidun Solli  
Skjørestad

Dato  
27.05.2026

## Referat fra oppstartmøte, detaljregulering for Dirdalstraen gard, Dirdalstranda 29, planID 202601

### Kontaktinformasjon:

Fagkyndig: Trodahl Arkitekter v/Ole Serinius Trodahl, e-post: [ost@troark.no](mailto:ost@troark.no), tlf. 93040277  
Marie Line Furland, e-post: [mlf@troark.no](mailto:mlf@troark.no), tlf. 98402203,

Forslagsstiller: Bente Hommeland v/Tore Hommeland, e-post: [tore@hommel.no](mailto:tore@hommel.no), tlf.  
99349800

Gjesdal kommune: leder arealbruk, Gerd Karin Espedal, e-post: [gke@gjesdal.kommune.no](mailto:gke@gjesdal.kommune.no), tlf.  
922 13 220. Arealplanlegger, Reidun Solli Skjørestad, e-post: [rss@gjesdal.kommune.no](mailto:rss@gjesdal.kommune.no), tlf.  
95933094.

**Møtedato:** 06.05.2026

### Til stede på møtet:

Ole Serinius Trodahl, Marie Line Furland, Bendik Bråthen, Bente Hommeland, Tore Hommeland, Gerd Karin Espedal og Reidun Solli Skjørestad

### Bakgrunn:

I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-2035, ble det gamle gårdstunet på gnr. 78, bnr. 3, endret fra landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-mål, til at det kan legges til rette for reiselivsaktiviteter. Det nevnes overnatting, servering- og selskapslokale, aktivitetsområde, besøksgård o.l.

Iht. § 1.1.2 i bestemmelsene til kommuneplanen, er det krav om felles reguleringsplan for #FTU\_2, #LSN\_1, #LSN\_2 og #SH\_1. Kommunen har i et tidligere møte med forslagsstiller akseptert at det kan utarbeides ny reguleringsplan som kun omfatter del av 78/3, #FTU\_2 og #LSN\_1 og del av adkomstvei.

Planinitiativ, stedsanalyse dat. 20.04.2026 og tegninger dat. 22.09.2025, ble sendt kommunen 20.04.2026.

### Gjennomgang av planinitiativet og stedsanalysen:

#### Planinitiativet

*Kommunen informerte om at veien mellom planområdet og sjøen, heter Dirdalstranda og at riktig veinavn må benyttes.*

**Postadresse**  
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD  
**E-post**  
[post@gjesdal.kommune.no](mailto:post@gjesdal.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Rettedalen 4  
  
[www.gjesdal.kommune.no](http://www.gjesdal.kommune.no)

**Telefon**  
51 61 42 00

**Org.nr**  
964 978 573

*Pkt. 2, beskrivelse av området. Kommunen viste til at det er viktig med riktig bruk av ordet «regulert» og at faktaopplysninger med henvisning til plantype, må benyttes for å unngå misforståelser.*

*Pkt. 2, planavgrensning og lokalisering. Kommunen viste til kart i stedsanalysen og bad om at planområdet utvides til også å omfatte hele 78/3 mot vest, med adkomstveien, Dirdalstranda, fra 78/36 til og med adkomsten til det gjenværende gardstunet i øst. Det ble presisert at planområdet ev. kan innsnevres senere i prosessen. Videre at det bør sies noe bakgrunnen for den valgte planavgrensningen (avklare hva arealene til grønnstruktur skal benyttes til).*

*Pkt. 3, plansituasjon og føringer. Kommunen anbefalte å legge inn litt flere faktaopplysninger om kommuneplanens arealformål med bestemmelser og om gjeldende reguleringsplan, ev. om tilgrensende reguleringsplan.*

*Pkt. 4, kort presentasjon av prosjektet/planideen. Kommunen viste til at det var litt uklart at reguleringsplanen vil kunne omfatte flere alternativer. Det ble anbefalt å skrive at et alternativ kan være å rive uthuset. Løsningen med hytter illustreres på en enkel måte (mulig utbygging illustreres/beskrives). Det var noe diskusjon om illustrasjoner er nødvendig/fornuftig.*

*Pkt. 6, ras og flom. Kommunen opplyste at hensynssonene på kommuneplanen, rasfaresonene, ikke er aktsomhetssoner, men rasfaresoner for steinsprang og snøskred. Stormflo som går til kote 3 moh, må nevnes.*

*Pkt. 7, konsekvensutredning. Kommunen mente at det var en ryddig og grei vurdering og er enig med plankonsulenten i vurderingene og konklusjonen.*

#### Stedsanalysen:

*Pkt. 1, beliggenhet og overordnet karakter. Kommunen stilte spørsmål ved hvorfor de viste planavgrensningene var ulike på de to forskjellige kartutsnittene.*

*Pkt. 2, arealbruk og eksisterende situasjon. Kommunen minnet om at plankonsulenten må være presis i opplysningene og presiserte at kommuneplanen har avklart ny arealbruk for hoveddelen av området.*

*Pkt. 5, bebyggelse og omgivelser. Kommunen anbefalte at også siloene ble nevnt (disse har en relativt markant påvirkning på utseende fra sjøsiden).*

*Pkt. 6, infrastruktur og adkomst. Kommunen påpekte at dette punktet er mangelfullt mht. trafikk. Det ble anbefalt å skrive mer om dagens trafikkmengde og valg av adkomstvei til området som skal reguleres.*

#### Plannavn, planid og planavgrensning:

Det var enighet om å benytte navnet: Detaljregulering for Dirdalstraen gard, Dirdalstranda 29, planid 202601.

Kommunen mente at planområdet må omfatte hele 78/3 mot vest, inkludert veien, Dirdalstranda, mot sjøen, langs hele planområdet. Planområdet kan ev. reduseres ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

#### Reguleringsplanen overlapper eller grenser til følgende reguleringsplaner:

Del av Dirdal ved sjøen, planid 19930002. Området innenfor vist planavgrensning er regulert til landbruksområde, jordbruk og friområder, park, turvei og lekeplass.

Dirdal sentrum, boligfelt, gnr. 78, bnr. 1 og 2, planid 19890002. Området grenser til adkomstveien i vest.

#### Kommuneplanens arealformål

I kommuneplanen er tunet innenfor planavgrensningen avsatt til fritids- og turistformål (lilla). Resten av området er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (litt mørkere grønnfarge). Arealene langs sjøen, gnr. 78, bnr. 62, er grønnstruktur.

Det ligger relevante opplysninger til reguleringsarbeidet i dokumentet «Oversikt over endringer i plankartet, med KU og ROS-analyse» sammen med kommuneplandokumentene under: [arealplaner.no](http://arealplaner.no) | [202101 > Plandokumenter](#). Her ligger også relevante temakart.

#### Noen relevante bestemmelser i kommuneplanen:

§ 1.1.1 Generelle bestemmelser

§ 1.1.2 Nye byggeområder i Dirdal

§ 2.7 Fritids- og turistformål

§ 4 Grønnstruktur.

§ 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse m.fl.

Kommunen mnte om opplysninger i e-post av 16.01.2026 til forslagsstiller.

#### Diverse:

Kommunen viste til plan- og bygningslovens § 1-8 om at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det ble presisert at nærheten til sjøen er viktig i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen.

#### Sol- og skyggeanalyse:

Sol-/skyggeanalyse ble vurdert som unødvendig i denne planen.

#### Vann- og avløp:

Utbygging til ny turisme utløser krav om forskriftsmessig utslipp, enten ved tilkopling til eksisterende offentlig avløpsanlegg, eller ved anlegging/utvidelse av forskriftsmessig avløpsløsning.

Det må gjøres en vurdering av forventede kostnader før det kan avklares om kommunen vil kreve tilkopling til offentlig anlegg. Kommunen kan uavhengig av videre utbygging på eiendommen, kreve tilkopling til offentlig avløpsanlegg eller forskriftsmessig utslippsløsning. Pr. dato vet vi ikke når et slikt krav vil bli fremmet for de gamle boligene på eiendommen.

Avløpsanlegget/ledningsnettet må dimensjoneres ut fra sannsynlig maksimal belastning.

Arealbruk tar kontakt med teknisk drift for å avklare om/når det vil bli krevd at eksisterende boliger nær planområdet vil bli krevd tilkoplet til offentlig avløpsanlegg, ev. om kommunen kan bidra med å følge dette opp og avklare mulig samlet løsning.

#### Rekkefølgekrav:

Forskriftsmessig avløpsanlegg og utbedring/utvidelse av vei kan være aktuelt.

#### Krav til konsekvensutredning:

Det er utarbeidet en enkel konsekvensutredning av de vedtatte arealendringene på kommuneplannivået. Denne ligger under kommuneplandokumentene «Oversikt over endringer i plankartet med konsekvensutredning og ROS-analyse» under [arealplaner.no](http://arealplaner.no).

#### **Postadresse**

Rittedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

#### **E-post**

[post@gjesdal.kommune.no](mailto:post@gjesdal.kommune.no)

#### **Besøksadresse**

Rittedalen 4

[www.gjesdal.kommune.no](http://www.gjesdal.kommune.no)

#### **Telefon**

51 61 42 00

#### **Org.nr**

964 978 573

Kommunen stiller seg bak plankonsulentens vurdering og konklusjon i planinitiativet og mener at reguleringsplanen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Grunneier- og naboliste og plandata.

Kommunen utarbeider forslag til grunneier og naboliste og forslag til offentlige instanser som må varsles.

Sosi-filer av grunnkart og reguleringsplaner hentes via Ambita Infoland.

Kommunen sender ledningskart.

Videre planarbeider, utredninger og opplegg for medvirkning:

Planinitiativet og stedsanalysen må revideres og suppleres iht. ny planavgrensning og nye opplysninger i oppstartmøtet.

Det må utarbeides fasadeopprikk/foto fra sjøsiden. Videre må det i noe grad illustreres og/eller beskrives hvordan løsningen med mobile hytter kan løses/kan bli. Det var enighet om at innsendte detaljtegninger av eksisterende bygg, ikke er en naturlig del av dokumentasjonen til planoppstarten.

Det var enighet om å holde informasjons-møte i innspills-perioden for planoppstart. Forslag til brev og annonsetekst med infomøte-dato, sendes kommunen for kvalitetssikring før annonsering/utsendelse. Dette gjelder også forslag til revidert planavgrensning.

Etterskrift: Kommunen arbeider med å avklare eksisterende avløpsledninger/-anlegg.

Referent  
GJESDAL KOMMUNE  
Reidun Solli Skjørestad  
arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
Tore Hommeland  
BENTE HOMMELAND