

PLANINITIATIV

Dyrnes gård, gnr. 18 bnr. 19

BF28 og HR3



PLANID | ..
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

01.09.2023
01/3414



Plannavn	Dyrnes gård, gnr. 18 bnr. 19 - BF28 og HR3
Arkivsak ID	..
PlanID	..
Oppdragsgiver	Tor Egil Håland
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor Egil Håland, tor-egil.haaland@svaas.no
Plankonsulent	egðastrek
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av utleiehytter i 2 delområder på Dyrnes. Totalt legges det opp til 5 utleiehytter, fordelt på 2 hytter i BF28 og 3 hytter i HR3. Utleiehyttene skal være relatert til turisme som tilleggsnæring til landbruket.

Redegjørelse for planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Områdene ligger på Dyrnes, ca. 5 km sør for Egersund sentrum, og omfatter 2 delområder, BF28 og HR3. Delområdene ligger separat fra hverandre med tilhører samme bruket, gnr. 18 bnr. 19, henholdsvis teig 3 og teig 1. Det er derfor ønskelig at områdene behandles i en felles detaljreguleringsplan.

Delområdene slik de kommer frem av kommunedelplanen utgjør henholdsvis ca. 0,5 daa (BF28) og ca. 3 daa (HR3).

Adkomst til begge områdene er via Dyrnesveien som er en kommunal vei.



Figur 1: Lokalisering av planområdene. Planområde HR3 er innenfor utklipp til venstre og BF28 er innenfor utklipp til høyre. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

Beskrivelse av omgivelsene og planområdet

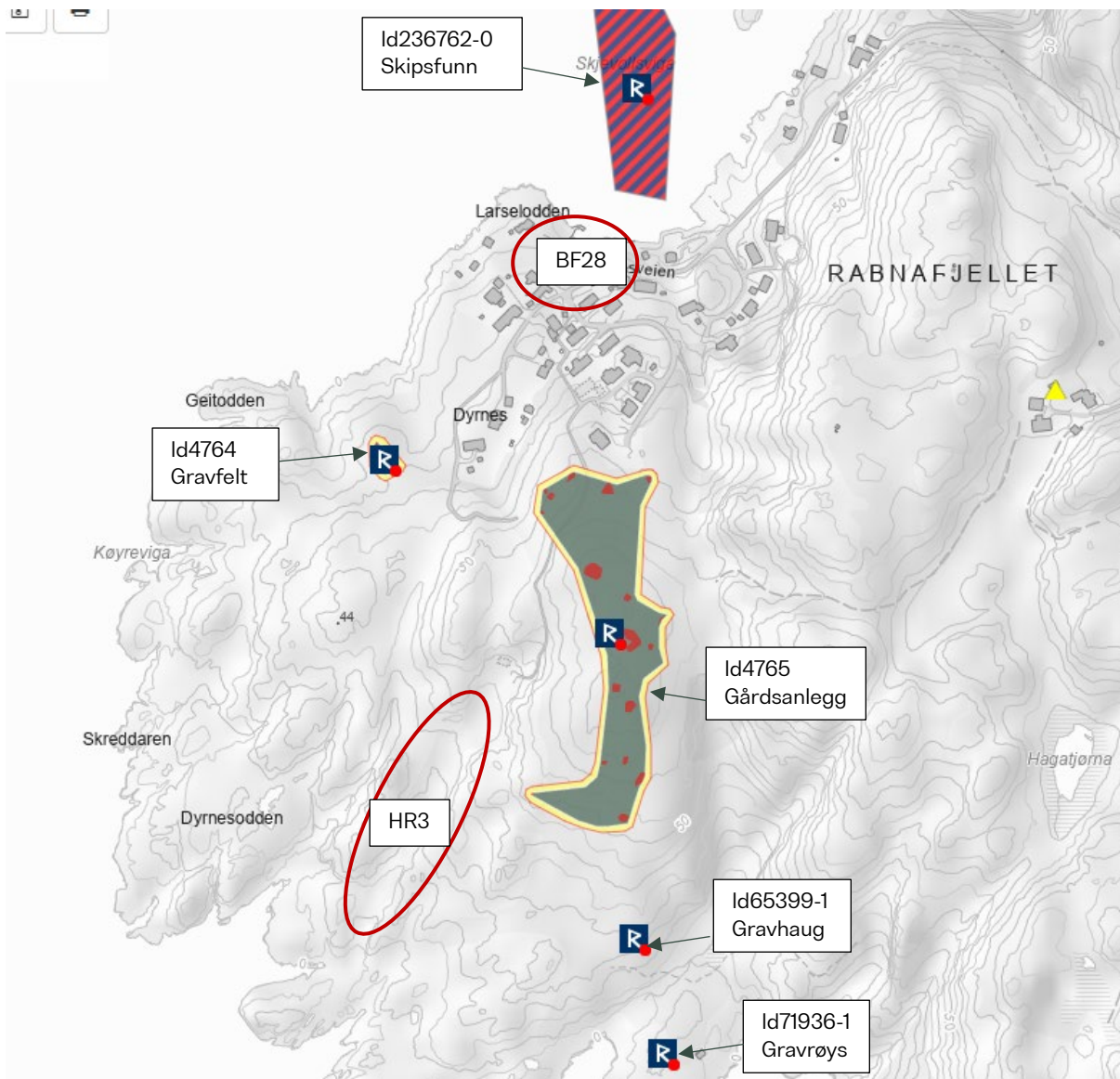
I nærområdet er det i hovedsak etablert eneboligbebyggelse, samt noe spredt fritidsbebyggelse nærmest sjøen og landbruksområder i randsonen til boligene.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor delområdene jf. Riksantikvarens kartdatabase Askeladden.

Følgende kulturminner er registrert i nærområdet:

- Automatisk fredet skipsfunn, id236762-0 *Ballastrøys*.
- Automatisk fredet gårdsanlegg, id4765 *Varden*. Gårdsanlegget består av 17 gravrøyser og 1 gardfar.
- Automatisk fredet gravfelt, id4764 *Hadland*.
- Automatisk fredet gravhaug, id65399-1 *Hadland*
- Automatisk fredet gravrøys, id71936-1 *Beltevika*

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.



Figur 2: Kartutsnittet viser ingen registreringer innenfor delområdene vist med røde sirkler. Kartkilde: Riksantikvarens kartdatabase "Askeladden"

Det er ikke funnet eller registrert noen trua, nær trua, sårbare eller rødlistearter innenfor verken delområde BF28 eller HR3 ref. artsdatabanken. Det er registrert rådyr i området.

Det er eksisterende infrastruktur for offentlig vann og avløp i området som kan benyttes. Dette avklares i det videre planarbeidet.

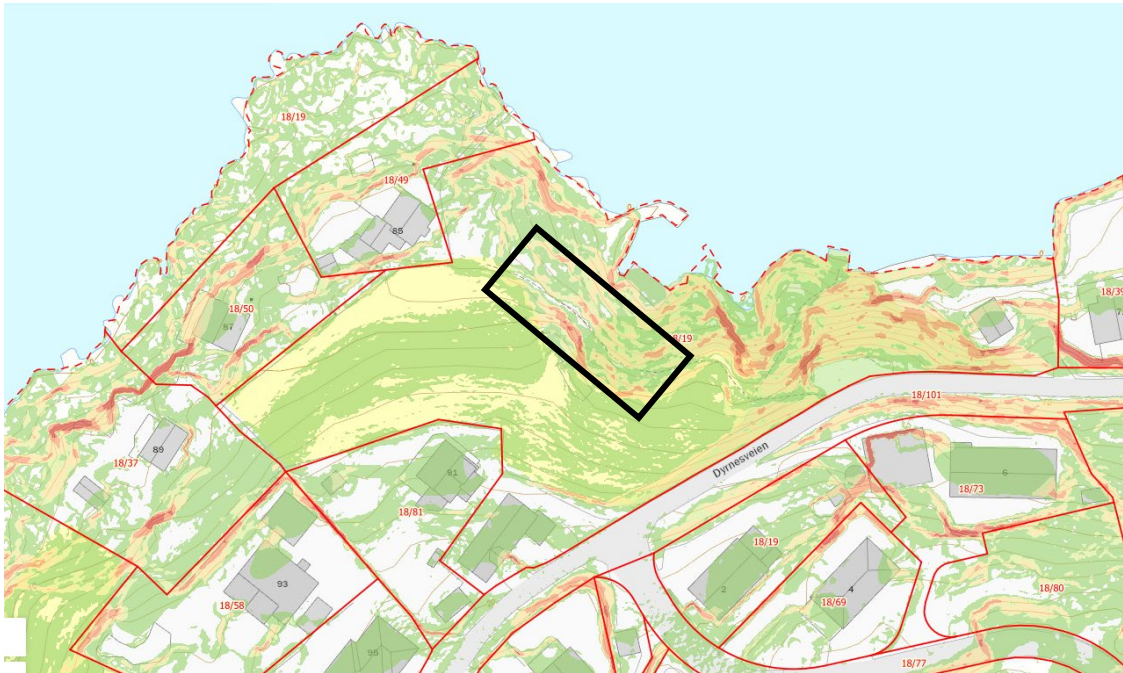
Områdene ligger i god avstand fra trafikkert vei og er i liten grad utsatt for støy fra veitrafikk.

Delområde BF28

Sør for delområde BF28 står det i dag en eldre bolig og driftsbygning.

Driftsbygningen ble bygget rundt 1850, og har behov for en større renovering da det ikke er blitt utført noe særlig med vedlikehold på bygningen i senere tid.

Terrenget i området har en slak helning fra gårdstunet mot sjøen, før det faller ganske bratt ned de siste 20 meterne. Arealene nærmest gårdstunet er overflatedyrket jord, mens skråning ned mot sjøen består av blandingsskog. Strandsonen er opparbeidet med enkle bryggeanlegg med mellomliggende svaberg. BF28 er lokalisert i skråningen nedenfor dyrket mark, og ligger innenfor 100 meters beltet til sjø.



Figur 3: Topografisk høydekart. Røde felt indikerer bratt helning og gule felt slak helning. BF28 er innenfor svart firkant. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no.



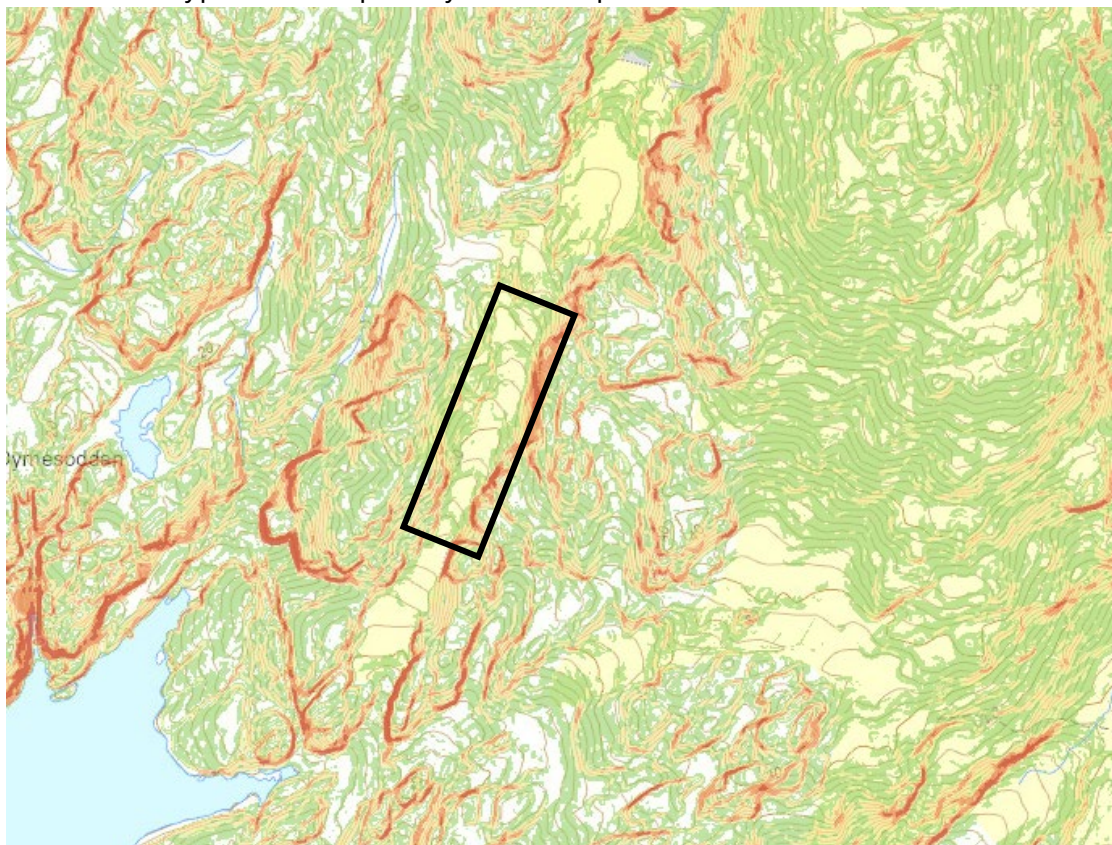
Figur 4: Høydeprofil viser en jevn helning fra gårdstunet før det faller nokså bratt ned mot sjøen. Kartkilde: www.hoydedata.no



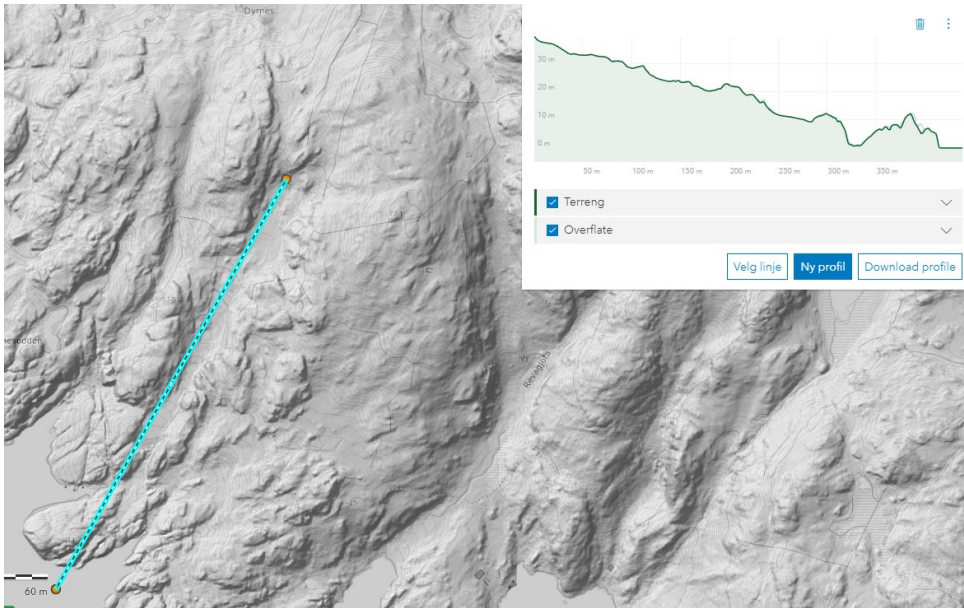
Figur 5: Foto viser strandsonen med eksisterende brygger og med bakenforliggende dyrket mark tett på gårdstunet. Foto: privat.

Delområde HR3

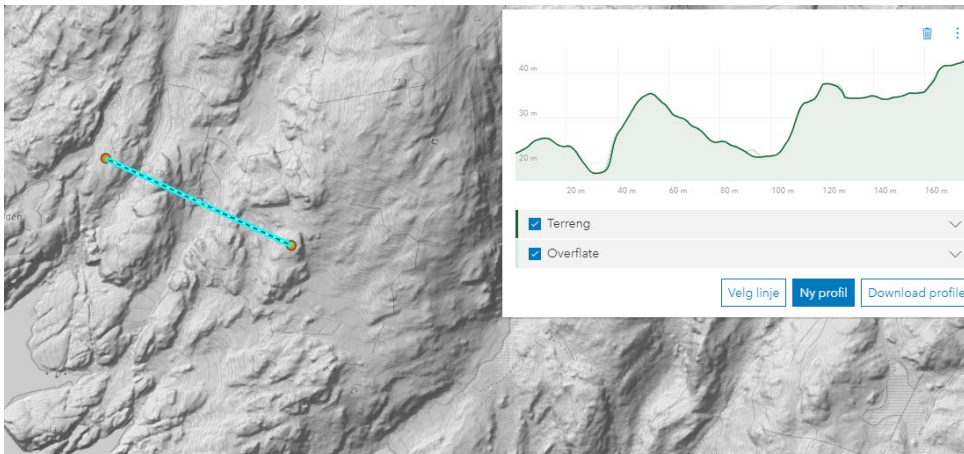
Delområde HR3 omfatter en smal teig som strekker seg fra boligområdet og ut til sjøen. Terrenget er skrånende ned mot sjøen, er vestvendt og har variert vegetasjonsdekke. Området består bl.a. av innmarksbeite og frukthage. Landskapet i området er typisk småkupert kystlandskap.



Figur 6: Topografisk høydekart. Røde felt indikerer bratt helning, og gule felt slak helning. HR3 er innenfor svart firkant. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no



Figur 7: Høydeprofil viser at terrenget skråner mot sjøen.



Figur 8: Terrenget er preget av tydelige relieff i nord-sør retning som skaper mindre dalsøkk mellom terrengryggene.



Figur 9: Foto viser eksisterende eplehage. HR3 området ligger på nedsiden av eplehagen, nærmere sjøen. Foto: privat

Plansituasjon og overordna føringer

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

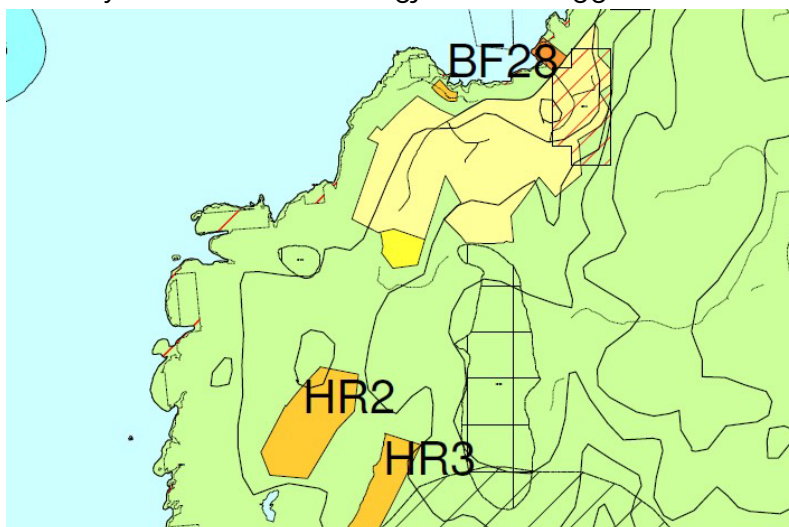
Nasjonale og regionale føringer:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
- Regionalplan for Dalane (RPD)

Spesifikke forhold iht. de overordnede føringene og planområdet er i all hovedsak knyttet til 100 meters strandsone, og areal- og transportplanlegging i form av atkomst til området. Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder i strandsonen innenfor 100-meters beltet langs sjø. Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder for de tiltak som fremgår av § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det innenfor 100 meters beltet langs sjø ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak tilknyttet bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjø gjelder også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Dersom kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan, gjelder ikke lovens byggeforbud. Innenfor 100 meters beltet langs sjø skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. Pbl. § 1-8 1. ledd.

Kommunedelplanen for fritidsbebyggelse 2020-2032

Områdene er i kommunedelplan for fritidsbebyggelse disponert til formålet fritidsbebyggelse BF28 og HR3. Område BF28 omfatter et område på ca. 500 m² og HR3 utgjør ca. 3 daa. Innenfor områdene kan det henholdsvis oppføres 2 og 3 utleiehytter. Jordloven skal gjelde for begge områdene.



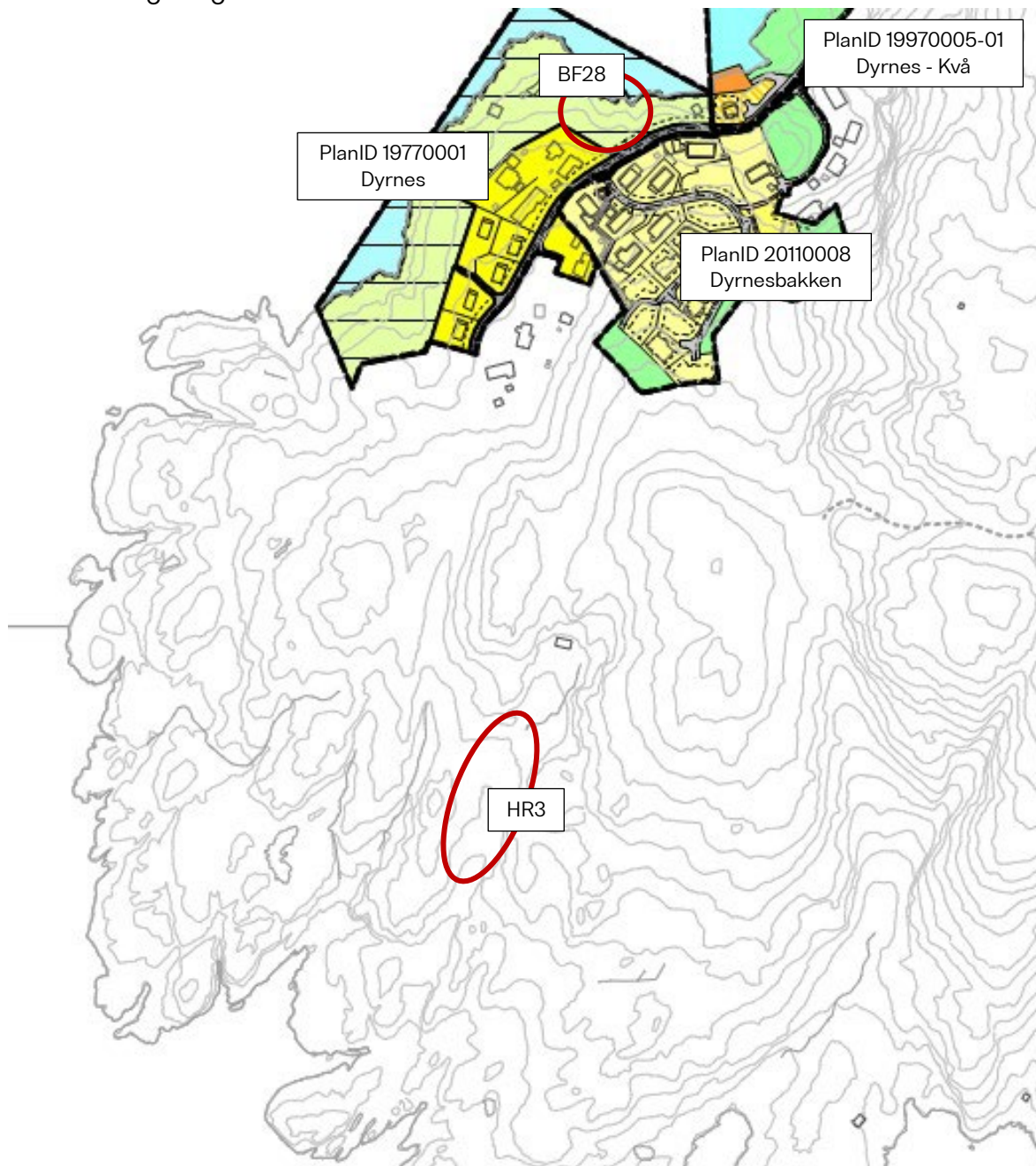
Figur 10: Utsnitt av kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Nye utleiehytter skal plasseres innenfor områdene BF28 og HR3.

Gjeldende reguleringsplaner i og i nærhet til planområdet

BF28 omfattes av gjeldende reguleringsplan for Dyrnes, planID 19770001, som regulerer området til boliger, friluftsområde på land og friluftsområde i sjø.

Tilliggende reguleringsplaner i vest er reguleringsplan for Dyrnes – Kvå, planID 19970005-01 og i sør til reguleringsplan for Dyrnesbakken, planID 20110008.

HR3 er i dag uregulert.



Figur 11: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten av planområdet. Delområdene BF28 og HR3 er vist med rød sirkel.

Det er ikke kjennskap til at det er pågående planarbeid i eller omkring planområdet.

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Delområde BF28

Innenfor område BF28 legges det til rette for 2 utleiehytter som plasseres i skråningen mellom dyrket mark og strandsonen.

Parkering for hyttene etableres på felles areal på nedsiden av eksisterende løe på gårdstunet, med gangforbindelse ned til hyttene og strandsonen.

Siden området er sjønært og dermed utsatt for stromflo, plasseres hyttene over flomsikker høyde. Sikker byggehøyde fastsettes ved detaljregulering og baseres på fagkyndig vurdering av vannstand og bølgeoppskyll. Det etableres en grønn buffersone mot landbruksarealene, for å sikre dyrket mark og ressursgrunlaget til gårdsbruket.

Det ønskes også å tilrettelegge for økt bruk av strandsonen for allmennheten. Dette løses ved at det etableres gangstier, samt åpnes for at det kan utøves ulike friluftskrelaterte aktiviteter som kajakk, SUP, båtutleie o.a.

Etablering av hytter vil medføre behov for å etablere ny gangvei til eksisterende hytter i nr. 85 og 87. Plassering og utforming av ny gangvei avklares i videre planarbeid.

Størrelsene på hyttene vil forholde seg til kommunedelplans bestemmelser, og skal ikke overstige 70 m² BYA og ha en mønehøyde på inntil 5,5 meter. Det er ønskelig med små kompakte hytter. Møneretning og takvinkel på hyttene skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelning. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og utforming herunder fargebruk o.a. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.



Figur 12: Illustrasjonsfoto av mulige hyttekonsepter. Foto til venstre fra Kandal klyngetun, Gloppen, og foto til høyre fra Påldtun cabin, Nordfjord.



Figur 13: Illustrasjonsfoto av mulige hyttekonsept. Foto fra Sjemmedal hytta

Delområde HR3

Innenfor delområdet HR3 legges det til rette for 3 uteleiehytter som plasseres på uproduktiv jord/fjell, slik at de ikke kommer i konflikt med landbruksarealet i området. Avstanden til sjøen fra nærmeste hytte vil være minst 100 meter og hyttene vil i begrenset grad være synlige for innseilingen til Egersund. Det legges opp til minimale terrenginngrep hvor hyttene monteres på stålfundament eller lignende som er boret ned i fjellet. Med denne løsningen kan hyttene enkelt fjernes på et senere tidspunkt uten for store inngrep.

Parkering løses ved eksisterende løe/driftsbygning på eiendom gnr. 18 bnr. 19. Det etableres gangsti fra eplehagen og ned i området.

Størrelsen på hyttene vil samsvare med kommunedelplanens bestemmelser, hvor maksimal BYA ikke skal overstige 20 m² og maksimal møne- og gesimshøyde er på 6 meter. Hyttene skal etableres som «minihytter» med høy arkitektonisk kvalitet der materialbruk, høyder og volum skal tilpasses landskapet i området.

Det vil ikke være utfordringer knyttet til flom/stormflo, da hyttene plasseres i en høyde langt over farenivået.

Dagens beiteområde vil komme tett på hyttene, men siden hyttene planlegges i med god avstand fra hverandre og i ytterkant av beiteområdet, vurderes ikke dette å medføre de store ulemper for landbruket.



Figur 14: Illustrasjonsfoto av mulige hyttekonsepter. Små, kompakte hytter på peler. Foto til venstre er hentet fra Rever & Drage, foto til høyre er hentet fra Fjord Norge «The Bolder Lodges».

Virkninger på omgivelsene

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Felles for begge delområdene er at utleiehyttene planlegges som små kompakte hytter. Hyttene tilpasses omgivelsene med god landskapstilpasning og arkitektur. Det at det legges opp til små, kompakte hytter vurderes å virke begrensende for eksponering fra sjøen. I plasseringen av hyttene legges det vekt på å bevare driftsgrunnlaget til gården og dermed i begrenset/liten grad berøre beiteområder og dyrket mark.

Det vurderes å være positivt at det etableres utleiehytter i området, både av hensyn til å styrke driftsgrunnlaget på gården med også at de vil ligge i nærhet til ulike turmål som bl.a. Pilgrimsruten.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Områdene er i liten grad utsatt for støy, ettersom det er stor avstand til trafikkert fylkesvei og det er begrenset med boliger i området. Planlagte hytter er vurdert til å ikke ha en merkbar påvirkning på dagens trafikk i området.

I forhold til flom og stormflo vurderes delområde BF28 å være utsatt for dette. Sjønære arealer omfattes av flomsone ved stormflo opp til ca. kote +2,2. Ny bebyggelse planlegges over dette nivå, i god margin fra områder utsatt for stormflo. Delområde HR3 er ikke utsatt for flom eller stormflo.

Det er ikke registrert ras- og skredfare innenfor områdene eller i nærområdet.

Planlagte hytter vil ikke medføre spesiell fare for brann eller eksplosjon. Området er ikke utsatt for luftforurensning, og det er ikke registrert andre spesielle forhold som kan påvirke områdene.

Til planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planprosess og medvirkning/samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h, j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte myndigheter, organisasjoner og naboer/gjenboere. Følgende instanser vil være naturlig å varsle:

- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- ENIDA as
- DIM
- Rogaland brann- og redning
- Og andre interesseorganisasjoner m.fl.

Planforslaget vil gjennomarbeides sammen med lokale planmyndigheter før planforslaget sendes på høring. Andre instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og offentlig høring i form av merknader. Varsling kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til Dalane Tidende. Berørte offentlige organer og andre interesserte som nevnt ovenfor vil i tillegg varsles spesifikt via epost og Altinn.

Det er videre opp til kommunen og/eller andre fagkyndige om det er behov for annen type medvirkning utenom vanlige rutiner for planarbeid.

Forskrift om konsekvensutredninger

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

Planforslaget vil ikke utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften om konsekvensutredninger. Forslag til tiltak vil ikke falle under § 6 første ledd bokstav a) eller b) ettersom det er en detaljregulering som forholder seg til formålet avsatt i kommunedelplanen. Videre vil ikke tiltaket få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn jf. KU-forskriftens § 8.