

PLANINITIATIV

Detaljregulering HR2 – HR2-1, Dyrnes



PLANID | -
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

17.11.2025
02/3621



Plannavn	Detaljregulering HR2 – HR2-1, Dyrnes
Arkivsak ID	-
PlanID	-
Oppdragsgiver	Olav Dyrnes
Plankonsulent	Egðastrek as
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

1	Formålet med planen	3
2	Redegjørelse for planområdet	3
2.1	Planavgrensning og lokalisering	3
2.2	Beskrivelse av planområdet og tilhørende nærområde.....	4
3	Plansituasjon og overordna føringer	7
3.1	Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet.....	7
3.2	Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032.....	8
3.3	Gjeldende reguleringsplaner i området	9
4	Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen	10
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	10
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	11
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	11
5	Virkinger på omgivelsene	11
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	12
7	Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet	13
8	Planprosess, medvirkning og samarbeid	13
9	Forskrift om konsekvensutredninger	14

1 Formålet med planen

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

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av utleiehytter innenfor 2 definerte delområder på Dyrnes, benevnt HR2 og HR2-1. Det planlegges totalt fire utleieenheter, fordelt med tre hytter i delområde HR2 og én hytte i HR2-1.

Utleiehyttene skal inngå som en del av et turismebasert tilbud, og vil fungere som en tilleggsnæring til eksisterende landbruksdrift i området. Hensikten er å styrke lokal verdiskapning gjennom bærekraftig reiselivsutvikling, samtidig som det legges vekt på å bevare områdets landskaps- og naturkvaliteter.

2 Redegjørelse for planområdet

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

2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert sør på Dyrnes, omtrent 5 kilometer sør for Egersund sentrum i Rogaland. Det omfatter to separate delområder som ligger på hver sin eiendom: henholdsvis gnr. 18 bnr. 6 og gnr. 18 bnr. 40. Til tross for den geografiske adskillelsen, tilhører begge eiendommene samme hjemmelshaver.

Det er et ønske om å utarbeide én felles detaljreguleringsplan for begge delområdene. Dette begrunnes med behovet for helhetlig planlegging og muligheten for å etablere funksjonelle og driftsmessige synergier mellom områdene. En samlet plan vil bidra til bedre koordinering av tiltak, felles infrastruktur og en mer effektiv arealutnyttelse, samtidig som det gir et tydeligere grunnlag for videre utvikling knyttet til turisme som tilleggsnæring til landbruket.



Figur 1: Lokalisering av planområdet. Planområdet er innenfor rød sirkel og i utsnittet til høyre. Foreløpig plangrense er vist med hvit strek i utsnittet. | *Temakart-Rogaland / Norge i bilder*

2.2 Beskrivelse av planområdet og tilhørende nærområde

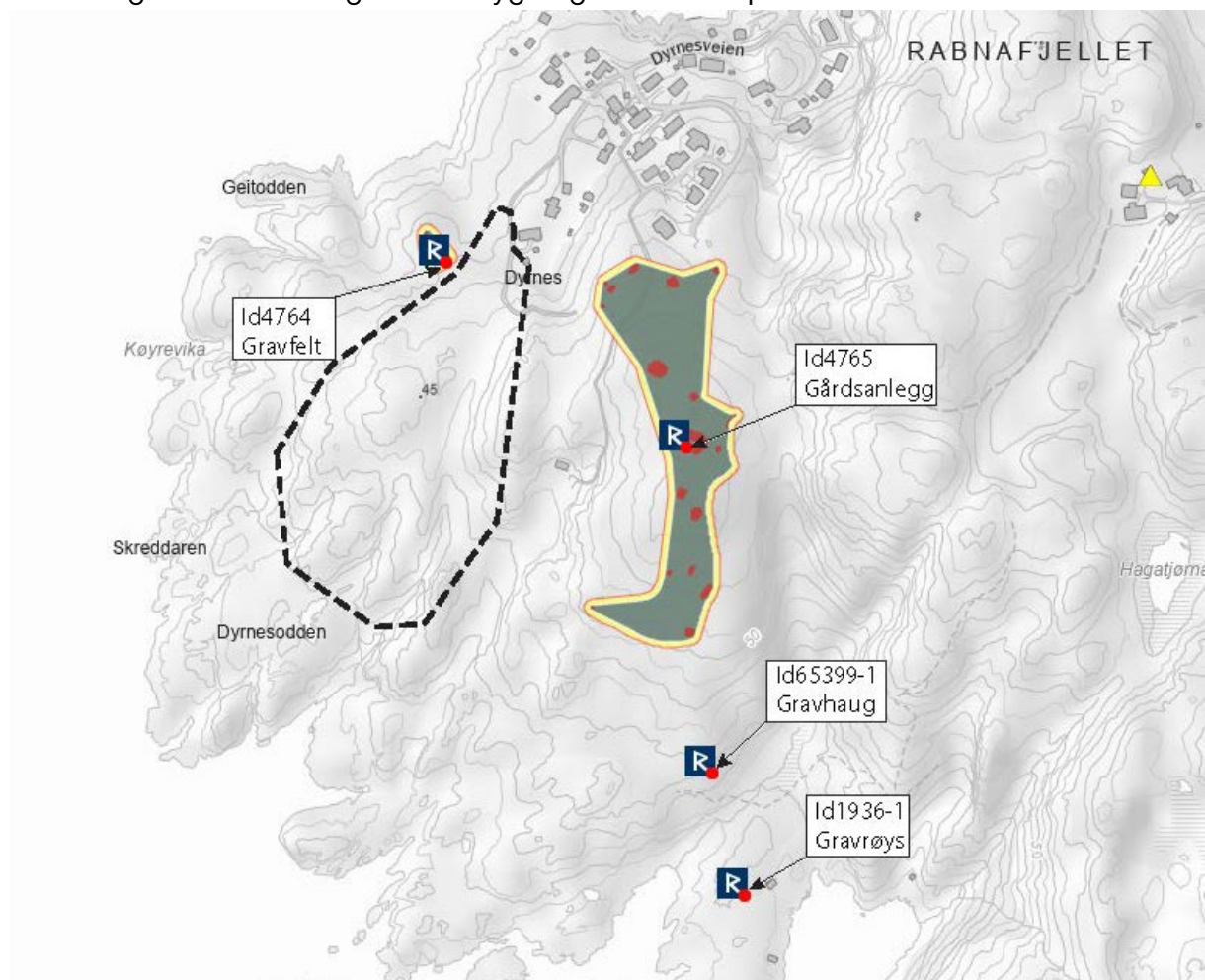
På Dyrnes er det i hovedsak etablert eneboligbebyggelse, samt noe spredt fritidsbebyggelse nærmest sjøen i nord, og landbruksområder i randsonen til boligene. Innenfor planområdet er det i dag ikke etablert bebyggelse, med unntak av deler av gamle ruiner i HR2-1.

Kulturminner og kulturmiljø

Utsjekk i Riksantikvarens kartdatabase viser at det innenfor planområdet ikke er registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø. I nærområdet er det imidlertid en rekke kulturminner:

- Automatisk fredet skipsfunn, id236762-0 *Ballastrøys*.
- Automatisk fredet gårdsanlegg, id4765 *Varden*. Gårdsanlegget består av 17 gravrøysar 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.

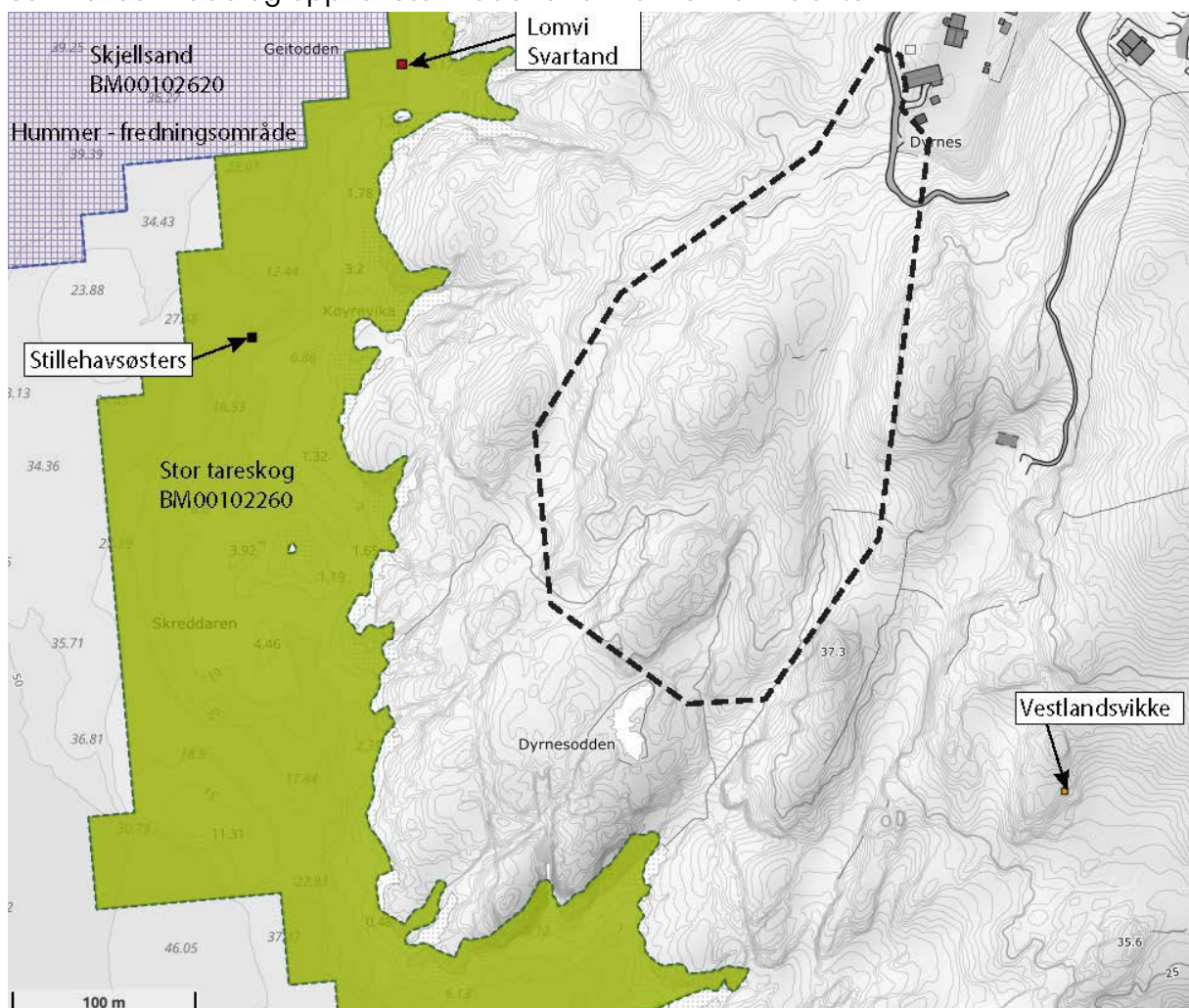


Figur 2: Kartutsnittet viser registrerte kulturminner og kulturmiljøer i området. Det er ingen registreringer innenfor omsøkt område, vist med svart stiplet strek i kartet. | Riksantikvarens kartløsning

Natur- og verneområder

Gjennom søk i Naturbasen er det ikke registrert forekomster av trua, nær trua, sårbare eller rødlistearter innenfor selve planområdet. Det er imidlertid observert rådyr i området, noe som er vanlig i denne typen kystnær natur, og som ikke medfører spesielle restriksjoner for arealbruk.

I sjøområdene utenfor planområdet er det derimot registrert en svært viktig marin naturtype, identifisert som tareskog med stortare (BM00102260). Denne tareskogen utgjør en omfattende og sammenhengende forekomst som strekker seg fra Egersund i nord til Berefjord i sør. Den får høy naturverdi først og fremst på grunn av sin størrelse, men også fordi den ligger i umiddelbar nærhet til et kjent gyteområde for torsk. Dette øker den økologiske betydningen ytterligere, da tareskogen fungerer som leveområde og oppvekstområde for en rekke marine arter.



Figur 3: Kartlagte naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Foreløpig omriss av planområde er vist med svart stiplet strek. | Temakart-Rogaland / artsdatabanken

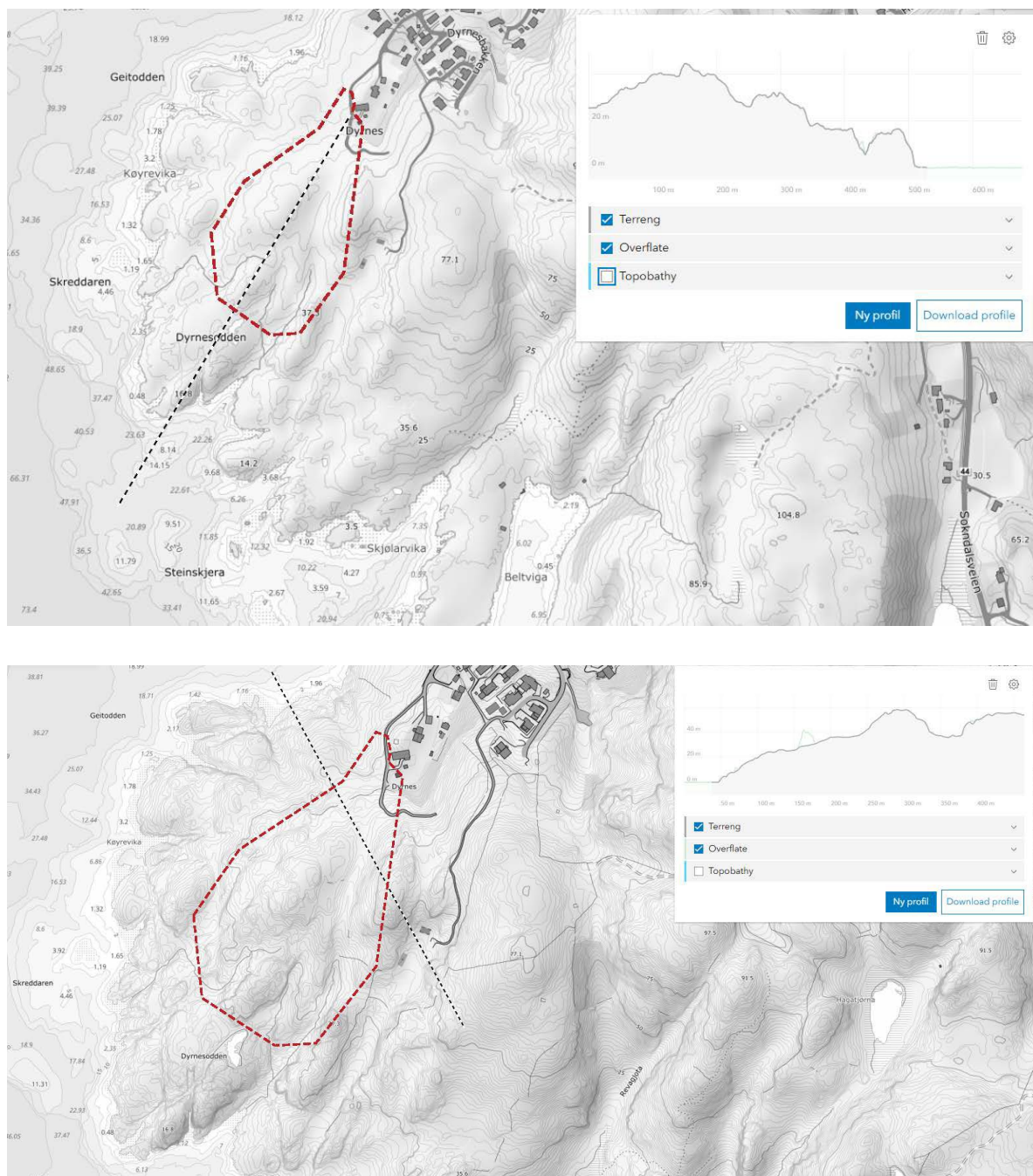
Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via Dyrnesveien, som er en lokal blindvei uten gjennomkjøring. Veien betjener primært nærliggende eiendommer og har lav trafikkbelastning. Dette gir området en rolig trafikkmessig situasjon med begrenset

kjøretøyaktivitet. Avstanden til større, trafikkerte veier er betydelig, noe som medfører at området i liten grad er eksponert for støy fra veitrafikk.

Landskap

Planområdet ligger i et småkupert kystlandskap med naturlig terrengform som skråner ned mot sjøen. Topografien preges av lave høyder og svake koller, med åpne partier og enkelte fjellknauser som gir området et variert og dynamisk preg. Vegetasjonsdekket er sammensatt, men domineres av typisk kystvegetasjon med lyng, gress og spredte partier med nakent fjell. Enkelte områder har innslag av lavvokst kratt og busker, noe som bidrar til et mosaikkpreget landskapsbilde.



Figur 4: Terrengprofilene viser småkupert landskap i området og hvordan terrenget faller mot sjøen. Foreløpig omriss av planområde er vist med rød stiptet strek. | Hoydedata.no

100-metersbeltet langs sjø

Hele planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, som er definert som et særlig viktig område for allmenn ferdsel, naturmangfold og landskapsopplevelse. Dette innebærer at tiltak innenfor planområdet ikke berører den lovbestemte standsonegrensen, og dermed ikke utløser særskilte hensyn knyttet til byggeforbudet i strandsonen etter plan- og bygningslovens § 1-8.

3 Plansituasjon og overordna føringer

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

3.1 Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet

Planarbeidet skal gjennomføres i tråd med gjeldende nasjonale og regionale føringer, som legger rammene for arealbruk, samfunnsutvikling og bærekraftig planlegging. Følgende dokumenter og regelverk er særlig relevante:

Plan- og bygningsloven (pbl)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) er det overordnede juridiske rammeverket for all arealplanlegging i Norge. Loven stiller krav til medvirkning, konsekvensutredning, planprosess og innhold i reguleringsplaner. Planinitiativet er en del av oppstartsfasen i detaljregulering, og skal bidra til å sikre en ryddig og forutsigbar planprosess.

Byggeteknisk forskrift (TEK17)

TEK17 stiller krav til teknisk utforming av byggverk, herunder sikkerhet, miljø, helse og tilgjengelighet. Selv om TEK17 primært anvendes i byggesaksbehandling, er det viktig at planarbeidet legger til rette for løsninger som kan oppfylle forskriftens krav, særlig med hensyn til tilgjengelighet, universell utforming og teknisk infrastruktur.

Statlige planretningslinjer (SPR)

SPR konkretiserer nasjonalt viktige temaer i planleggingen, og skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Relevante retningslinjer for dette planarbeidet inkluderer:

- SPR for klima og energi (2024)
- SPR for arealbruk og mobilitet (2025)
- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Disse retningslinjene gir føringer for hvordan hensyn til klima, naturmangfold, transport og tilgjengelighet skal integreres i planleggingen.

Statlige planbestemmelser (SPB)

SPB er rettslig bindende bestemmelser som kan overstyre lokale planer. Det er per i dag ingen gjeldende SPB som direkte berører planområdet, men det skal likevel vurderes om nasjonale interesser kan være relevante, særlig knyttet til naturmangfold og strandsonen.

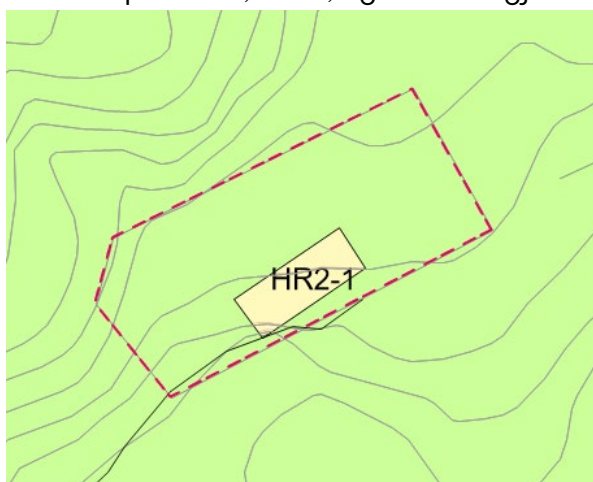
Regionalplan for Dalane (RPD)

RPD gir strategiske føringer for utvikling i Dalane-regionen, og skal bidra til samordnet areal- og transportplanlegging, verdiskaping og bærekraftig ressursforvaltning. Planarbeidet skal støtte opp under målsettingene i RPD, herunder:

- Tilrettelegging for næringsutvikling og reiseliv som tilleggsnæring til landbruk
- Bevaring av natur- og landskapsverdier
- Styrking av lokale kvaliteter og identitet

3.2 Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032

Planområdet er i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse disponert til *fritids- og turistformål som inkluderer reiseliv m.m.* HR2 og HR2-1. Område HR2 omfatter et område på ca. 10,4 daa, og HR2-1 utgjør ca. 25 m².



Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse for felt HR2-1. HR2-1 utgjør ca. 25 m² og ligger på eiendommen bnr. 40 som utgjør ca. 250 m² (vist i kartutsnittet med rød stiplet linje).

Utdrag av førende bestemmelser for HR-områdene:

§7.13.4 Fritids- og turistformål som inkluderer reiseliv m.m. HR

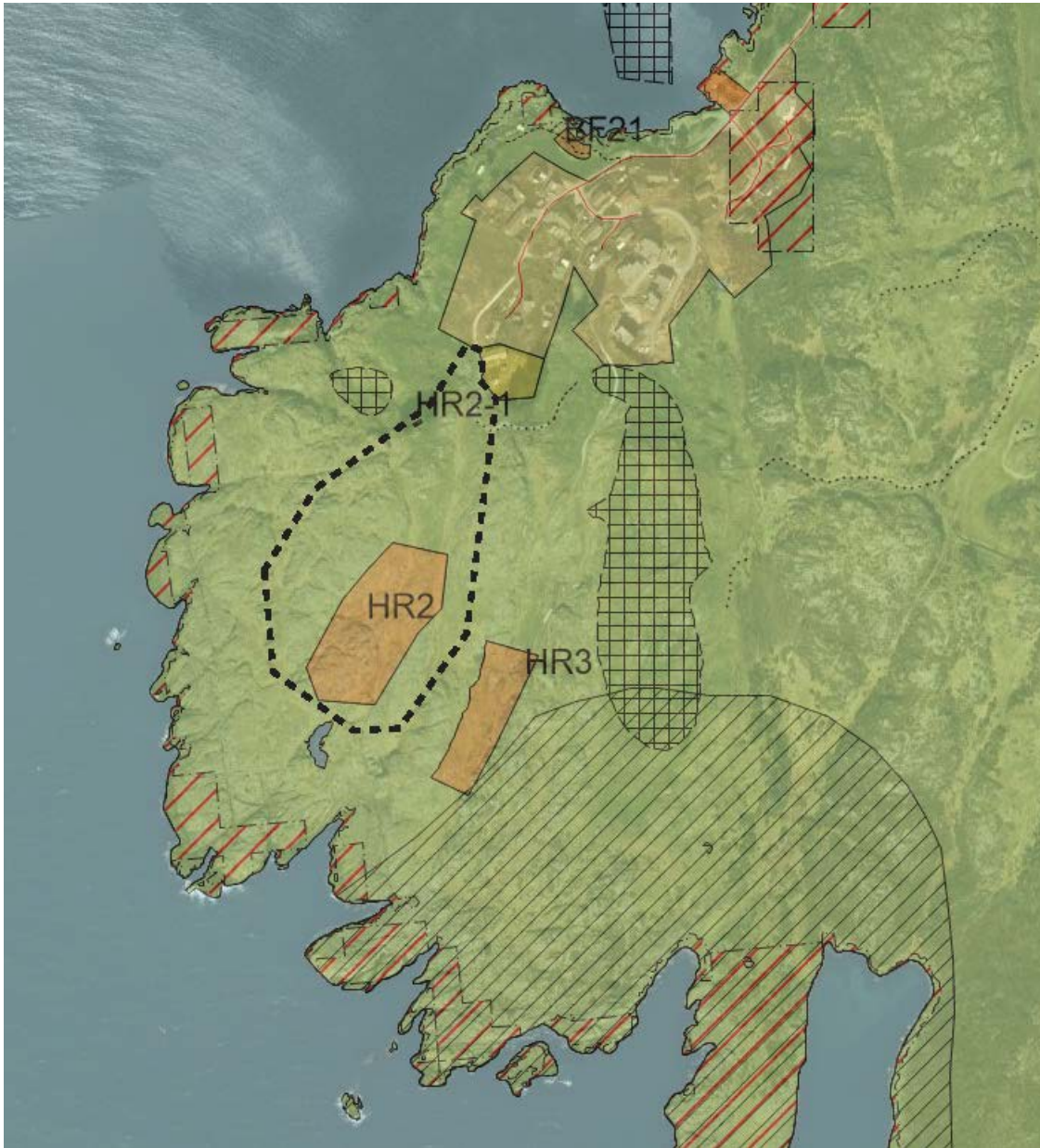
Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. 3 4 Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt i områdene HR2-5 og jordloven §12 gjelder for disse og kan ikke deles opp eller seksjoneres. Dette må sikres planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.

	Nr.		Lokalisering	Gnr/Bnr	Jordlov §12	Nye	100-beltet	Krav om reg.plan
6.	HR	2	Dyrnes	18/6	Ja	Ny	Nei	Ja
7.	HR	2-1	Dyrnes	18/40	Ja	Ny	Nei	Ja

Følgende skal legges til grunn ved regulering av følgende områder:

- *I område HR2 Dyrnes kan det etableres inntil 3 utleiehytter*
- *I område HR2-1 Dyrnes kan det etableres inntil 1 fellesbygg/servicebygg på inntil 30 m².*

I HR2-4 kan det etableres fritidsbebyggelse i form av «minihytter» med høy arkitektonisk kvalitet der materialbruk, høyder og volum skal fastsettes etter en konkret vurdering av det enkelte området og skal tilpasses landskapet det ligger i. Maksimal BYA skal være 20 m² med maksimal møne- og gesims på 6 meter. Jordloven skal gjelde for alle HR-områdene.



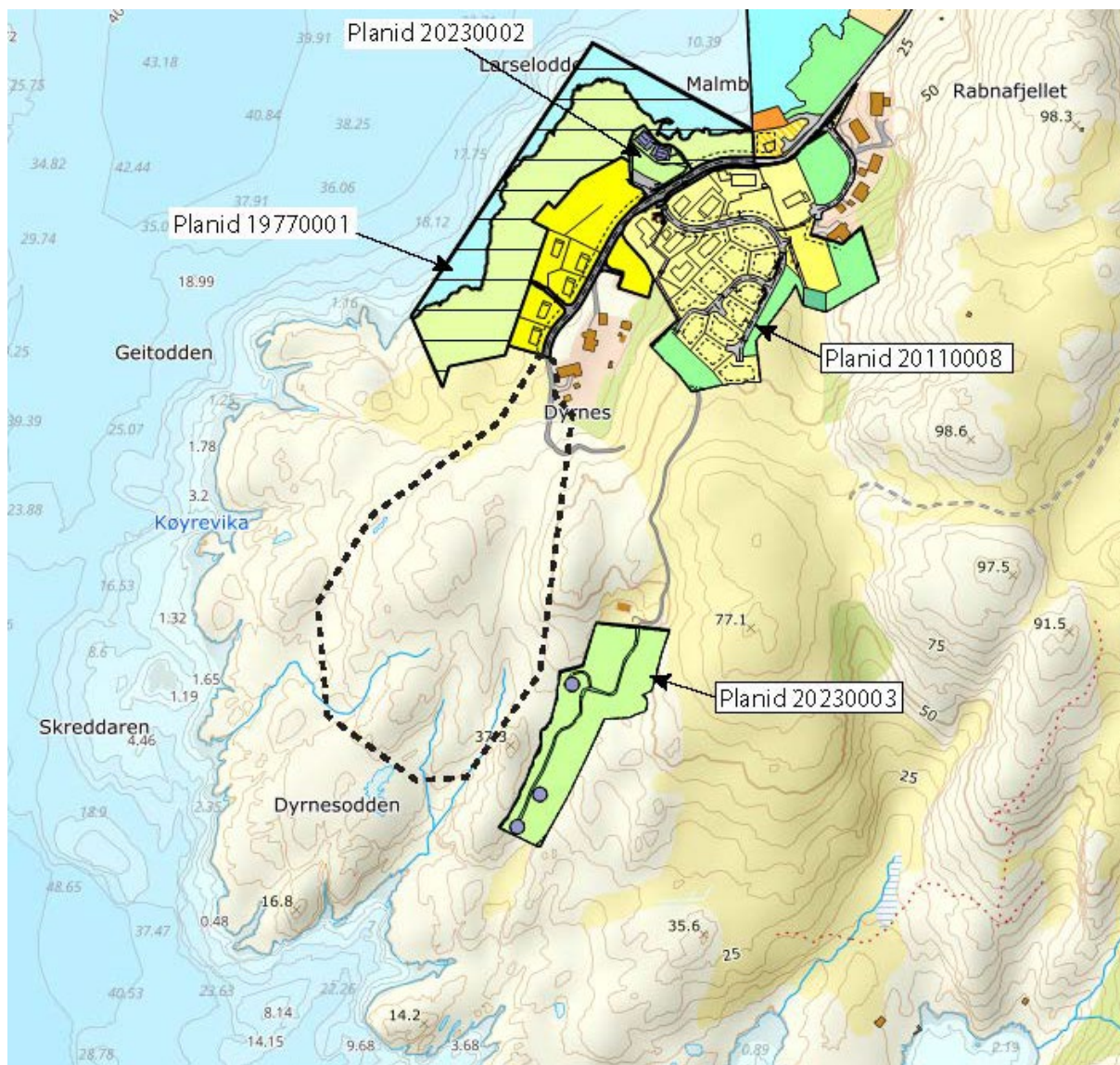
Figur 6: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse. | Eigersund kommune

3.3 Gjeldende reguleringsplaner i området

Planområdet er tidligere uregulert.

Øvrige gjeldende reguleringsplaner i nærområdet er:

- Planid 19770001 Dyrnes
- Planid 20110008 Dyrnesbakken
- Planid 20230002 Detaljregulering for Dyrnes gård, gnr. 18 bnr. 19 – BF28
- Planid 20230003 Detaljregulering for Dyrnes gård, gnr. 18 bnr. 19 – HR3



Figur 7: Gjeldende reguleringsplaner i området. Omriss av foreløpig planområde er vist med svart stiptet strek. | Eigersund kommune

Det er ikke kjennskap til at det er pågående planarbeid i eller i nærhet av omsøkt planområde.

4 Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen

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

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Prosjektet omfatter etablering av fire enheter for spredt fritidsbebyggelse på eiendommene gnr. 18 bnr. 6 og 40. Hyttene skal fungere som utleieenheter med korttidsleie, og samtidig støtte gårdsdriften på bnr. 6. Konseptet vektlegger naturoplevelser og et lavt miljøavtrykk.

På bnr. 6 planlegges tre små hytter med reversibel konstruksjon, plassert skånsomt i ytterkanten av fjellformasjoner for å minimere visuell påvirkning. Tilkomst skjer via eksisterende traktorveier og stier. Området ligger utenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

På bnr. 40 foreslås en utleieenhet som også skal romme felles- og servicefunksjoner for alle utleieenhetene. Bygget etableres i et område hvor det finnes grunnmur etter tidligere bygning. I tillegg skal bygget støtte gårdsdriften og fungere som en arena for opplæring og formidling innen småskala landbruk og kultur.

Parkering etableres på fellesareal ved den eksisterende løa på bnr. 6. Derfra tilrettelegges det for stier til hyttene og fellesbygget, med mulighet for ATV-tilpasning der det er hensiktsmessig og teknisk gjennomførbart. Dette gir enklere tilkomst ved drift og vedlikehold og kan lette adkomst for bevegelseshemmede.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utnyttelsesgrad og byggehøyder følger kommunedelplanens bestemmelser. For område HR2 tillates et maksimalt bebygd areal på 20 m² per enhet, mens HR2-1 har en øvre grense på 30 m² BYA. I begge områder er maksimal møne- og gesimshøyde satt til 6 meter.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Utleiehyttene har en tydelig funksjon som supplement til gårdsdriften og som overnattingsmulighet for besøkende. De er strategisk plassert med god tilgjengelighet via eksisterende stier og traktorveier, uten behov for nye inngrep i terrenget.

Fellesbygget i HR2-1 styrker den funksjonelle kvaliteten ved å tilby støttefunksjoner til hyttene og fasiliteter for opplæring i småskala landbruk. Dette gir en helhetlig løsning som kombinerer næringsutvikling, reiseliv og lokal ressursforvaltning.

Tiltakene tilpasses landskapets karakter og naturverdier. Hyttene har lav visuell og fysisk påvirkning, reversibel konstruksjon og skånsom plassering. Hele området ligger utenfor 100-metersbeltet, og det legges vekt på å bevare silhuett og utsyn. Materialbruk og plassering skal harmonere med landskapet. Parkering løses på eksisterende gårdsareal, og samlet sett har tiltakene et lavt miljøavtrykk. Dette styrker områdets verdi som rekreasjons- og opplevelsesarena, samtidig som natur- og kulturmiljøet ivaretas.

5 Virkninger på omgivelsene

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

Landskap og visuell påvirkning

Tiltakene planlegges med stor omtanke for landskapets karakter. Fjellformasjonene vil skjermes mot innsyn fra nærliggende bebyggelse.

Naturmiljø og økologiske hensyn

Områdene som tas i bruk har lav landbruksmessig verdi og består hovedsakelig av fastmark og fjell. Det er ikke registrert sårbar natur eller truede arter i området. Planlagte enheter søkes plassert slik at de tilpasses eksisterende terreng, traktorveier og stier for å redusere nye inngrep. Dette bidrar til lav risiko for negativ påvirkning på naturmiljøet.

Kulturmiljø og lokal identitet

Området inneholder enkelte krigsminner fra 2. verdenskrig, men disse berøres ikke direkte av tiltakene. Prosjektet bygger videre på lokal gårdsdrift og tradisjonell bruk av landskapet, og kan dermed bidra til å styrke lokal identitet og formidling av småskala landbruk.

Sosiale og økonomiske virkninger

Tiltakene kan gi positive ringvirkninger for lokal verdiskaping gjennom utleie, turisme og gårdsbasert aktivitet. Tilrettelegging for bl.a. sjøbad, utsetting av kajakk/kano, fiske fra svabergene og andre opplevelser i naturen tett på dyrelivet, kan gjøre området attraktivt for besøkende, samtidig som det gir inntektsmuligheter for grunneier. Den beskjedne skalaen og korttidsutleieformatet reduserer risiko for konflikter med fastboende og eksisterende brukere av området.

Samferdsel og tilgjengelighet

Adkomst til utleiehyttene skjer via eksisterende stier og traktorveier, og parkering løses ved eksisterende løe på hovedbruket. Dette gir god tilgjengelighet uten behov for nye infrastrukturelle tiltak. Nærhet til Fv44 og Nordsjøruten (Pilgrimsruten) gir ytterligere tilgjengelighet for syklende og reisende.

6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

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

Landskap- og miljøinteresser

Plantiltaket berører et kystnært område med urørt natur. Det vil være viktig å ivareta landskapets kvaliteter, silhuett og naturkvaliteter. Planen legger opp til en skånsom plassering og reversibel konstruksjon, noe som vil redusere inngrep og visuell påvirkning.

Landbruksinteresser

Tiltaket er utformet som et supplement til gårdsdriften, og berører arealer med lav landbruksmessig verdi. Tiltaket vil bidra til å styrke driftsgrunnlaget.

Friluft- og rekreasjonsinteresser

Tiltaket kan styrke friluftinteressene ved å gjøre området tilgjengelig for korttidsopphold, samtidig som det legges vekt på lavt miljøfotavtrykk og tilpasning til naturen.

Kulturmiljøinteresser

Det finnes enkelte krigsminner i området, men disse berøres ikke direkte av tiltaket. Det er viktig at videre planlegging tar hensyn til eventuell kulturhistorisk verdi og sikrer bevaring og formidling.

Lokalsamfunn og næringsutvikling

Tiltaket kan bidra til lokal verdiskaping gjennom utleie, turisme og gårdsbasert aktivitet. Det gir muligheter for inntekter og arbeidsplasser, og kan styrke lokal identitet og småskala næringsliv.

Infrastruktur og tilgjengelighet

Tiltaket baserer seg på eksisterende traktorveier og stier, og parkering løses på gårdens fellesareal. Det er derfor begrenset behov for nye infrastrukturelle tiltak, utover oppgradering av eksisterende veier og stinett. Området er tilgjengelig via kollektivtransport, sykkel og bil.

7 Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

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

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko- og sårbarhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer på foreliggende kjent kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

8 Planprosess, medvirkning og samarbeid

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

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere.

Følgende instanser vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende):

- Eigersund kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- ENIDA as
- DIM
- Rogaland brann og redning
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)
- Grunneiere og rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og høring og offentlig ettersyn i form av merknader. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i Dalane Tidende. Berørte instanser og andre interesserte, vil i tillegg varsles spesifikt via epost/Altinn.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

9 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.