



## Forord

Dagens fergekai i Lysebotn har forholdsvis kort restlevetid, og kan potensielt være forurensende. Av den grunn ønsker Rogaland fylkeskommune å rive kaien og erstatte den med en ny fergekai som skal ligge omtrent 20 meter lenger sør. Den nye fergekaien er prosjektert for små fergesamband, der prosjekterende ferge er 70 meter. Den blir derfor noe større enn eksisterende kai. Den er også planlagt å ligge 0,8 meter høyere over havet en situasjonen i dag.

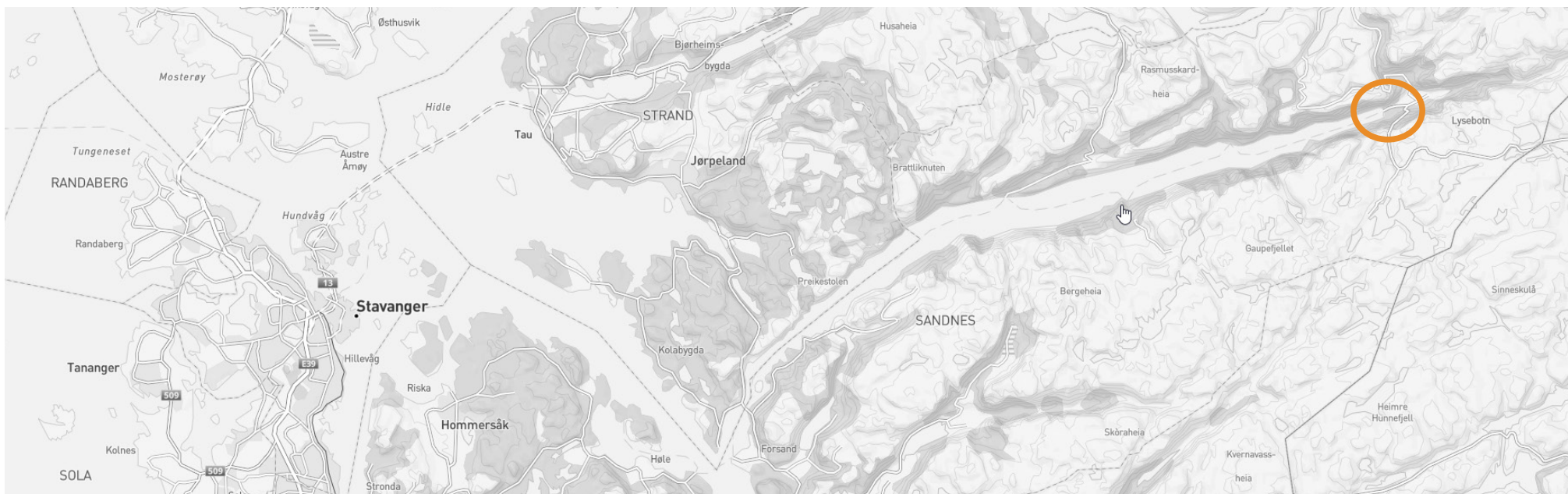
Bebyggelsen innenfor foreslått planavgrensning består av to mindre hus med kiosk og toalettfasiliteter eid av Sandnes kommune. Disse ligger rett ved kaianlegget, sør for krysset ved fergekaien. En garasje eid av brannstasjonen lengre inn på land inngår også i planavgrensningen.

Det er ikke ventet at gjennomføring av arbeidet skal påvirke turistsesongen i vesentlig grad. Det er fordi gammel fergekai ikke skal rives før ny er etablert. Det er beregnet til at anleggsperioden varer mellom ½ til 1 år.

Denne stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med innsending av planitativ for tiltaket. Arbeidet er gjort av Multiconsult AS i løpet av vinteren 2024.

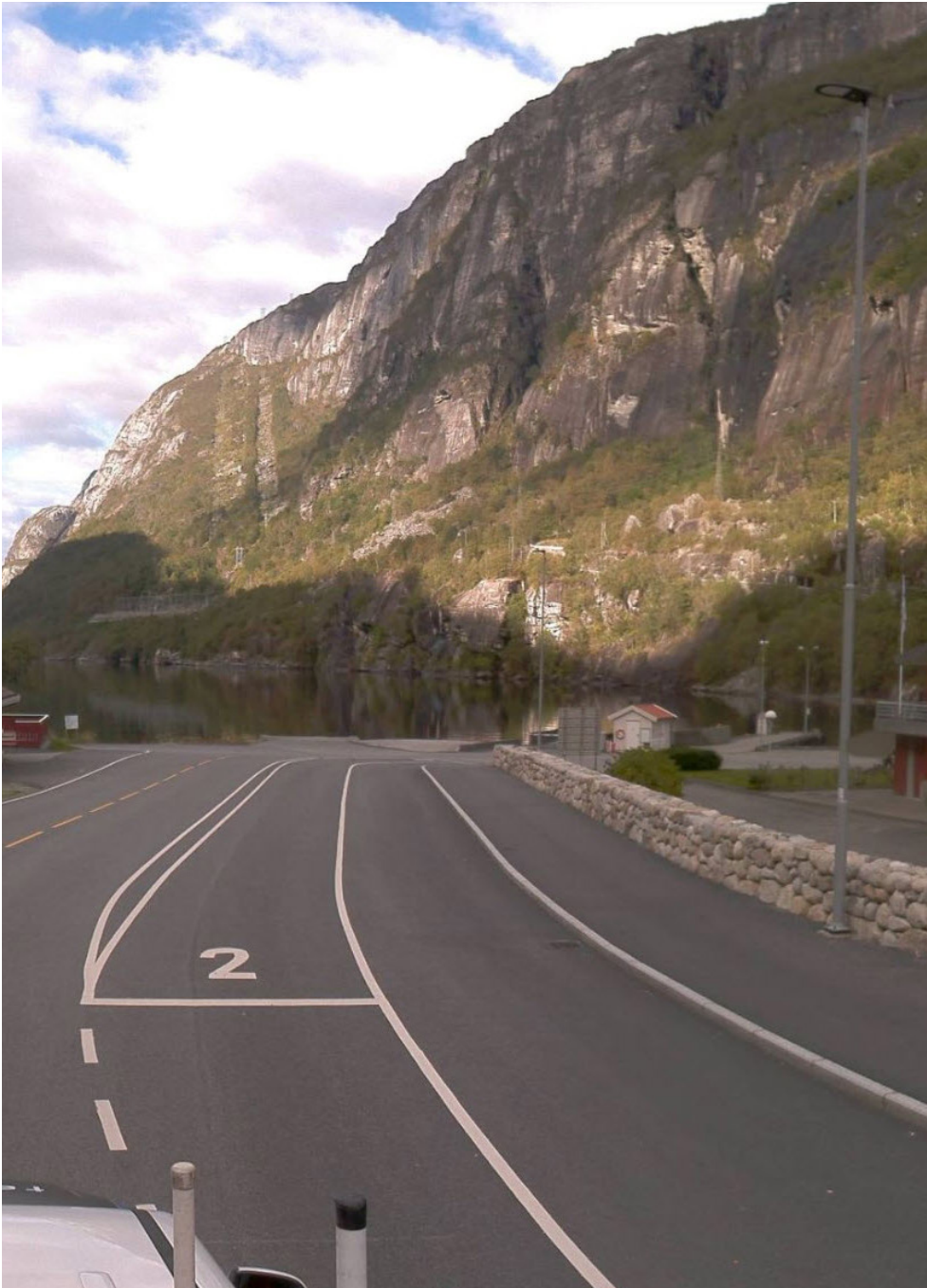
Oppdrag	Lysebotn Fergekai Regulering
Oppdragsleder	Solveig Renslo
Dokument	Stedsanalyse Lysebotn
Versjon/dato	V03/30. jan. 2024
Utarbeidet av	Amund Hareland
Kvalitetssikret av	Helle Svendsen Solgård

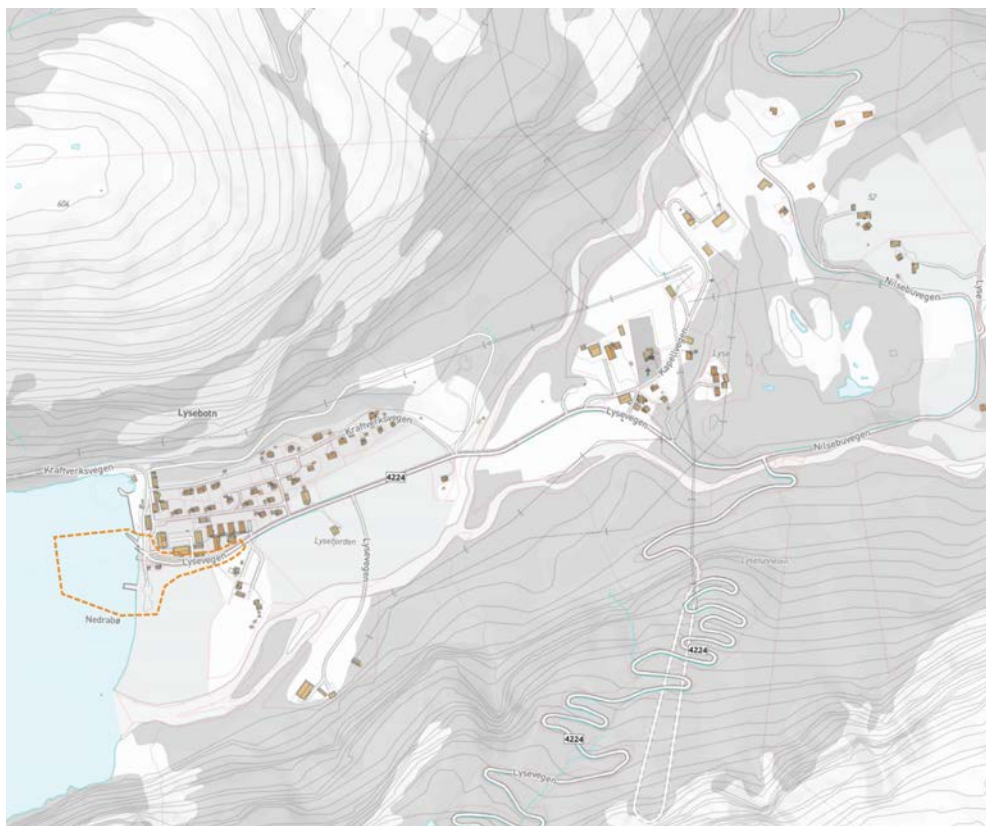
# Multiconsult



## Kilder:

- Alle kart er laget på grunnlagskart hentet fra Sandnes kommunes karttjeneste. Det gjelder også flyfoto på fremsiden, historiske foto, snitt og utsnitt av kommuneplanens arealdel og detaljregulering: <https://kommunekart.com/klient/sandnes/publikum>
- Informasjon og lokalisering av kulturminner er hentet fra Riksantikvarens karttjeneste på nett: [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)
- Informasjon om "Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Rogaland" er hentet fra Riksantikvarens rapport med samme navn. Den er tilgjengelig fra deres nettsider: <https://hdl.handle.net/11250/2832006>
- Informasjon om historisk utvikling er hentet fra Turistforeningens nettside om Lysefjorden turisthytte og fra Lyses informasjon om deres kraftverk: <https://www.dnt.no/hytter/betjente/lysefjorden/var-historie/>  
<https://www.lysekonsern.no/virksomhet/fornybar-energi/vannkraft-kategori/>
- Informasjon om hovedvindretning er hentet fra Norsk Klimasenters side: <https://seklima.met.no/>
- Fotografi brukt i stedsanalysen er hentet fra Statens vegvesens gatebildetjeneste: [vegbilder.atlas.vegvesen.no](http://vegbilder.atlas.vegvesen.no)  
Unntaket er gatebildet på side 11, som er hentet fra Google: [www.google.no/maps](http://www.google.no/maps)





Planområde

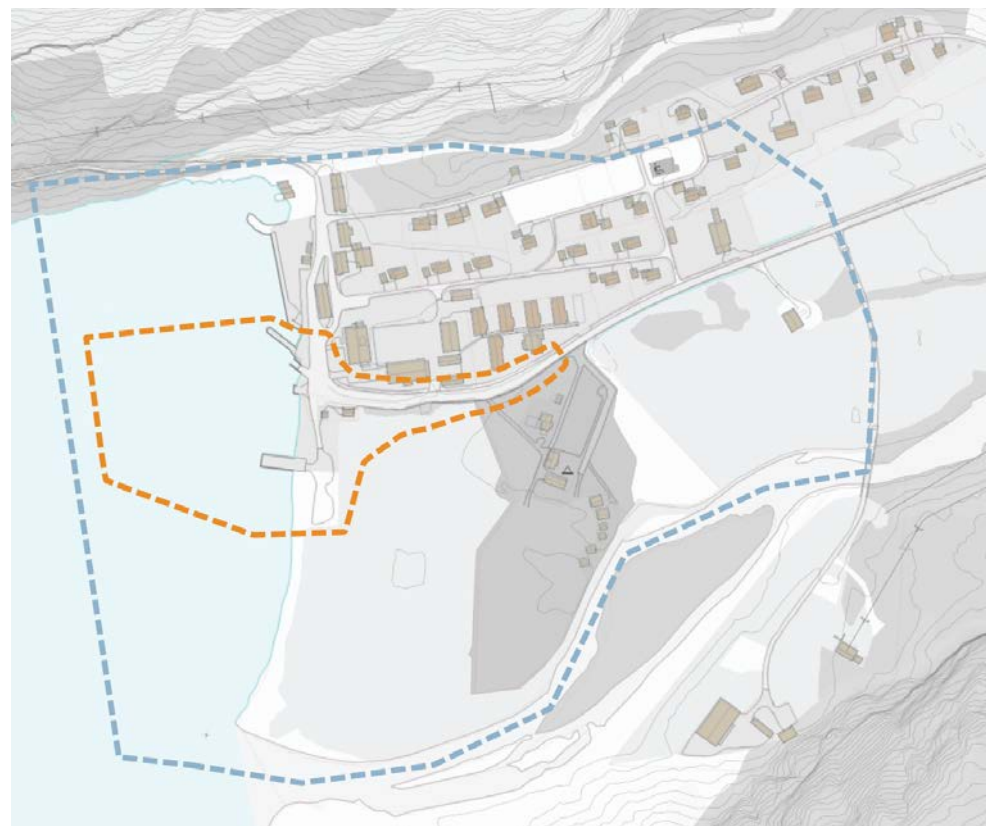


Analyseområde

## Oversikt og planstatus

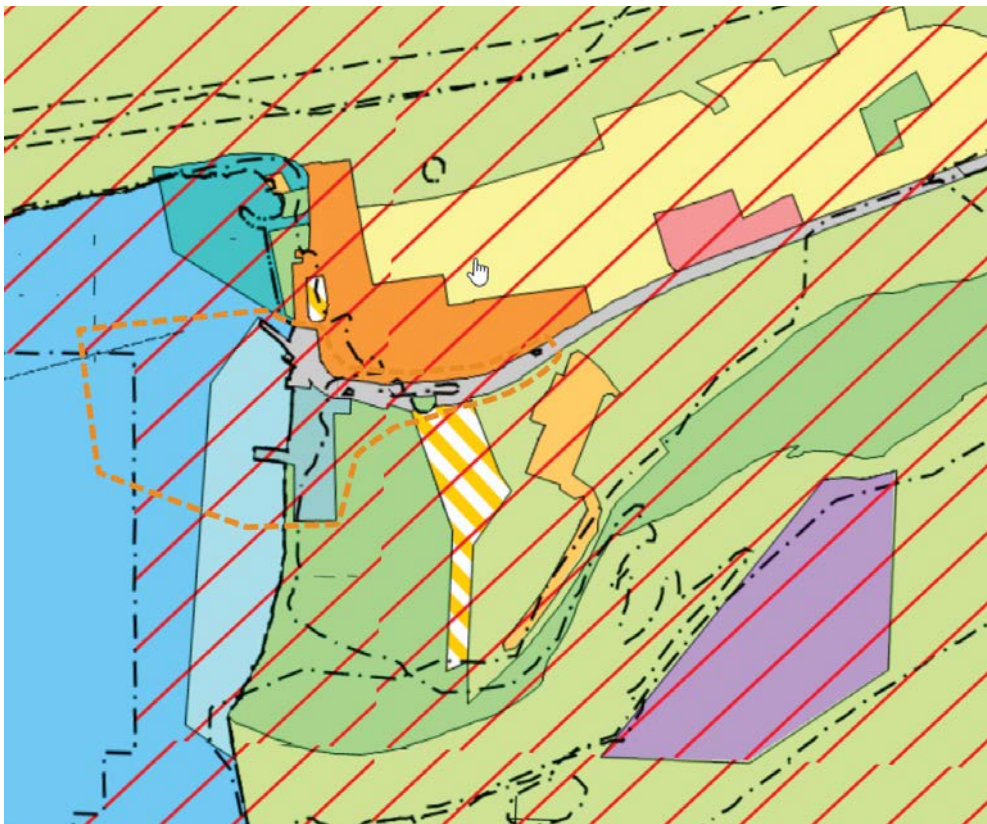
Planområdet ligger i Lysebotn, innerst i Lysefjorden, øst i Sandnes kommune. Området omfatter eksisterende fergekaien, ca. 250 meter av fv. 4224 med omliggende areal, område i sjø, samt vegkrysset ved den eksisterende fergekaien.

Dagens kai har forholdsvis kort restlevetid. Den skal derfor rives og erstattes med en ny fergekai omtrent 20 meter sør for dagens kai. Innenfor planområdet er det også en mindre brygge sør for fergekaien.



I enden av fylkesveien er det to felt på ca. 70 meter for oppstilling av biler i fergekø, og et tredje felt rett øst for disse to. Bebyggelsen innenfor foreslått planavgrensning består av to mindre hus med kiosk og toalettfasiliteter eid av Sandnes kommune, sør for krysset ved fergekaien, samt en garasje som brukes som brannstasjonen.

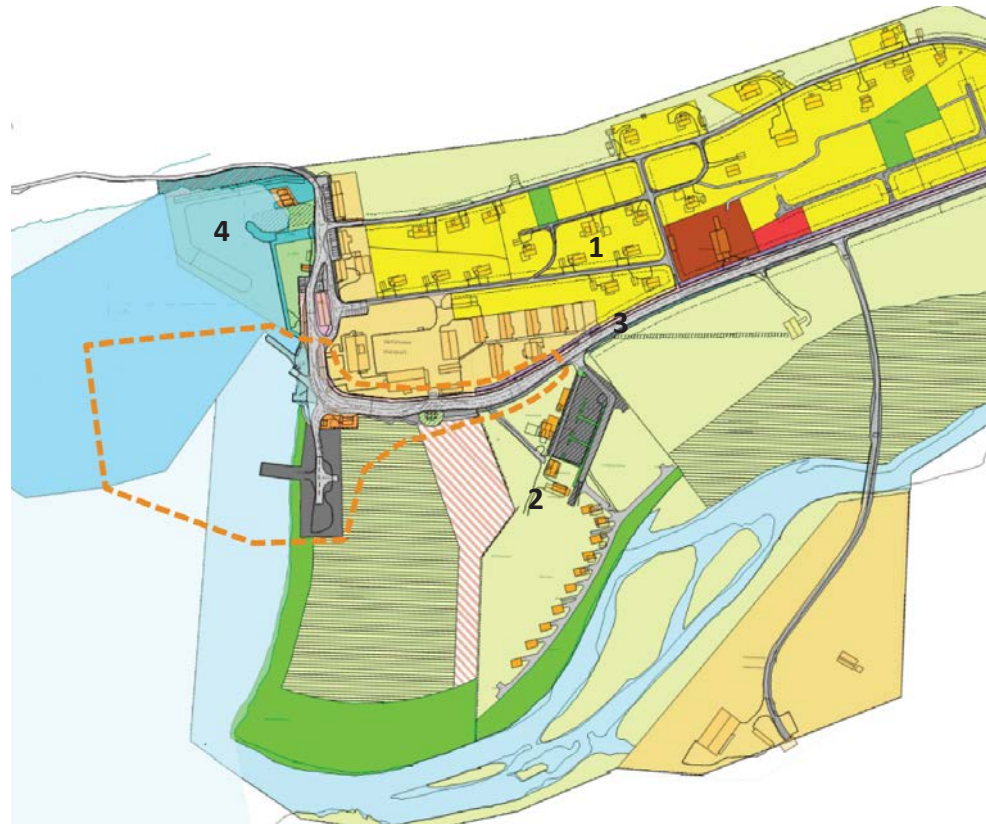
Foreslått plangrense er på ca 38 000 m<sup>2</sup> med formål for kai, ferdsel, havneområde i sjø og vei. Analyseområdet er avgrenset til å dekke hele dalbunnen i en strekning på ca. 500 meter østover fra fergekaien. Totalt areal er på ca. 300 000 m<sup>2</sup>.



Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2023-2038) har arealformålene veg, grønnstruktur, havn, kombinert bebyggelse og anleggsformål, andre typer bebyggelse og anlegg, bolig, tjenesteyting, næringsbebyggelse, LNRF, friluftsområde, småbåthavn og ferdsel.

Området har ras- og skredfare, flomfare, steder med gul støysone, og båndlegging etter lov om kulturminner.



Gjeldende detaljregulering

Gjeldende detaljregulering av området er fra 4 ulike planarbeid:

1. Reguleringsplan for Lysebotn, nedre del (26.11.1987)
2. Utbyggingsplan for Lysebotn Turistområde, Lysebotn kro og camping (22.03.1995)
3. Detaljregulering for FV500 (nå FV4224), Lysebotn (20.04.2016)
4. Detaljregulering for småbåthavn, Lysebotn (02.04.2014)

Det er ikke kjennskap til noen andre pågående planprosesser i området.



1967



1981

## Historisk utvikling

Lysebotn har en flere tusen år lang historie med funn helt tilbake til steinalderen. Det har vært et knutepunkt mellom fjell og kyst, bl.a. med ferdselsveier videre østover til Setesdalen. Lokaliseringen, som i dag oppleves utilgjengelig, har før vært sentral med god forbindelse sjøveien til Stavanger.

Fra 1800-tallet og utover begynte jegere og turgåere å komme til Lysefjorden og Lyseheiene.

Det første kraftverket i Lysebotn ble satt i drift i 1953, og det var da blant landets største og viktigste kraftverk. Fra historiske flyfoto kan vi se at vei- og boligstruktur i området i stor grad har vært uendrett siden 60-tallet. Det viser at utviklingen i stor grad er knyttet til kraftutbyggingen.

I forbindelse med utbygging av et nytt kraftverk (Tjodan kraftverk satt i drift 1985) ble Lyseveien bygget med sine 27 hårnålsvinger. Bildene viser at Lyse også bygget sin driftstasjon og manskapsmesse for arbeiderne i denne perioden.

Før 2003 blir også campingplassen etablert sørøst for planområdet, og i 2013 overtok DNT messa fra Lyse og åpnet i samme lokaler Lysefjorden turisthytte.

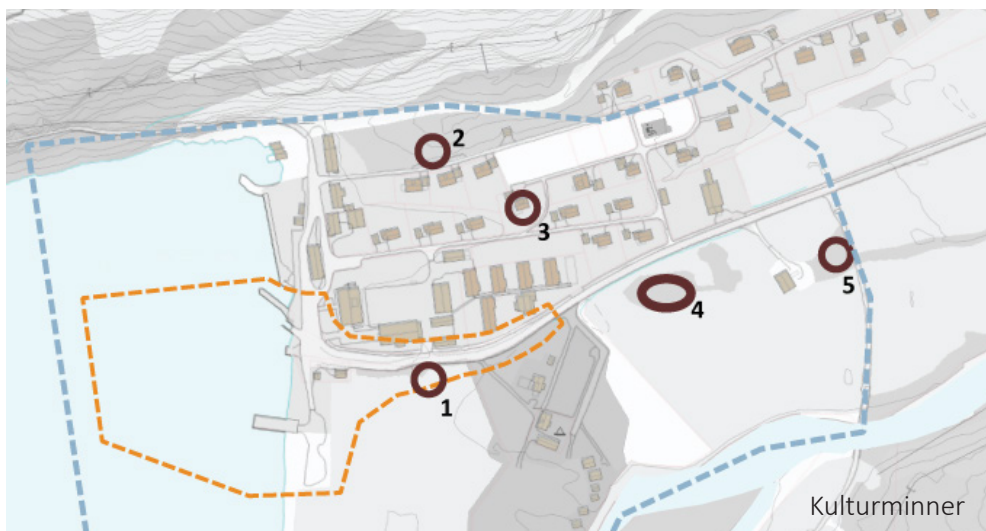
Det er registrert 5 kulturminner i analyseområdet (se kart neste side). Registreringer merket nr. 1 (gravminne) og 2 (bosetning-aktivitetsområde) er begge automatisk fredet. Nr. 3 er et fjernet gravminne. Nr. 4 (røysfelt) og nr. 5 (gravminne) har begge uavklart vernestatus. Gravminnet merket med nummer 1 på kartet ligger innenfor planområdet, og ganske tett på nytt tiltak. Dersom det vurderes tiltak så langt inn på land i detaljeringen av fremtidig prosjekt med flytting/nybygging av fergekai, så må kulturminnet hensyntas.



2003



2019



Hele Lysefjorden, inklusiv dalbunnen der Lysebotn ligger, er registrert som et «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» (KULA). Rapporten Riksantikvaren har utarbeidet for Rogaland er en oversikt og et kunnskapsgrunnlag som skal sikre berekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse.

KULA-rapportens omtalen av Lysefjord-landskapet avsluttes med en vurdering av sårbarhet og råd om forvaltning. Blant viktige punkter for planlegging og forvaltning av landskapet nevnes ikke noe som vurderes å være i direkte konflikt for fremtidig prosjekt med flytting/nybygging av fergekai. Det beskrives bl.a. at alle nye tiltak bør underordne seg landskapet, og at tilrettelegging for turisme skal gjøres skånsomt for å unngå slitasje på kultur- og naturlandskap. Planlagt prosjekts omfang, skala og plassering, langs en sjølinje hvor det er inngrep fra før og direkte tilknyttet eksisterende bebyggelse og infrastruktur, fremstår derfor ikke i konflikt med rådene fra Riksantikvaren.

## Natur og landskap

Planområdet domineres av naturen og landskapet den er en del av. Tettstedet ligger i dalbunnen innerst i Lysefjorden og er omgitt av massive fjell på begge sider. Den trange fjorden strekker seg mot vest, mens dalen slynger seg oppover mot Sirdalsheiane i øst.

Selve analyseområdet har lite høydevariasjon, kun med en svak stigning på under 10 meter mot øst og mot nord. Området er avgrenset av fjellsiden mot nord, fjorden mot vest og elven mot sør.

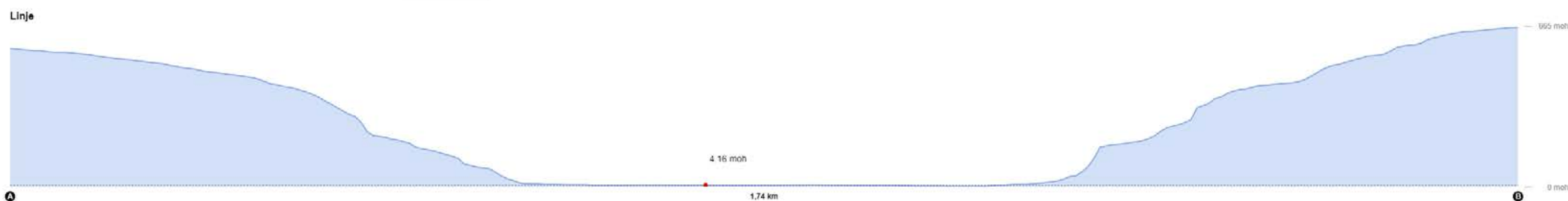
Naturen er tett på i alle retninger. Også i selve tettstedet er det overvekt av det grønne elementet med hager, grassletter og skoglunner, samt campingplass. Mye av gjennstående areal i dalbunnen er kulturlandskap, beiteareal eller dyrket mark.

Hele dalbunnen er utsatt for ras og skred, og i tillegg er det flomfare tett på fjorden og i et belte langs elven og bekker som kommer ned fjellsidene. Disse farene bør vurderes og hensyntas i fremtidig prosjekt.

Ut over risiko for ras/skred/flom vurderes det ikke å være noen element fra natur og landskap som har betydning for det fremtidige prosjektet. Ny kai erstatter den gamle i samme området, og prosjektet etableres langs en sjølinje som fra før har inngrep. Selv om dimensjonene er noe større sammenlignet med eksisterende, vurderes fjernvirkningene å være tilnærmet uendret.

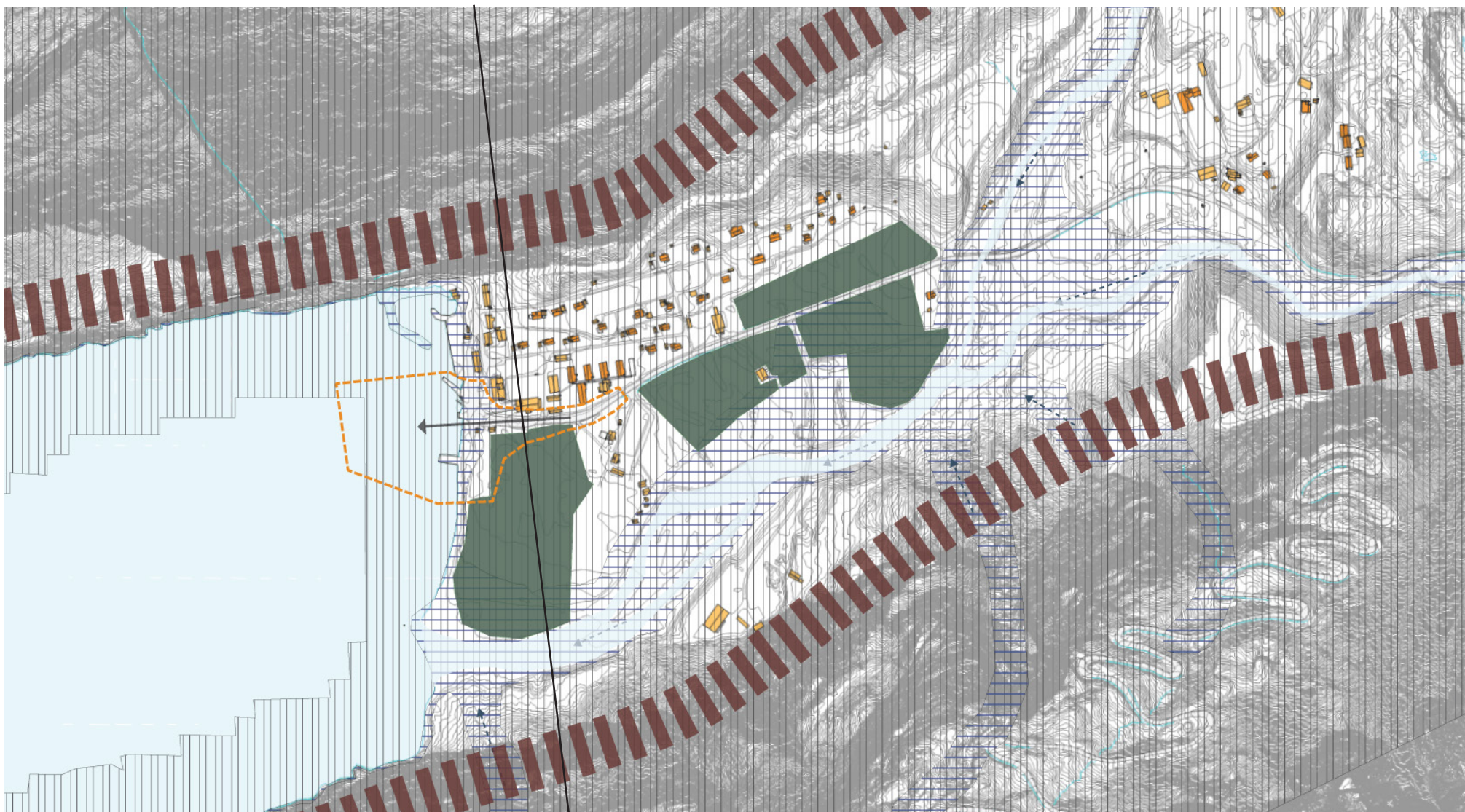


Bildet er tatt mot vest langs fv. 4224, litt utenfor planområdet.  
(kilde:vegbilder.atlas.vegvesen.no/)



Snitt på tvers av dalen  
(snittlinje på kart neste side)






 Planområde

 Viktige siktlinjer

 Potensiell flomvei

 Sterkt fallende terreng

 Fare for ras og skred

 Snittlinje

 Kulturlandskap

 Fare for flom

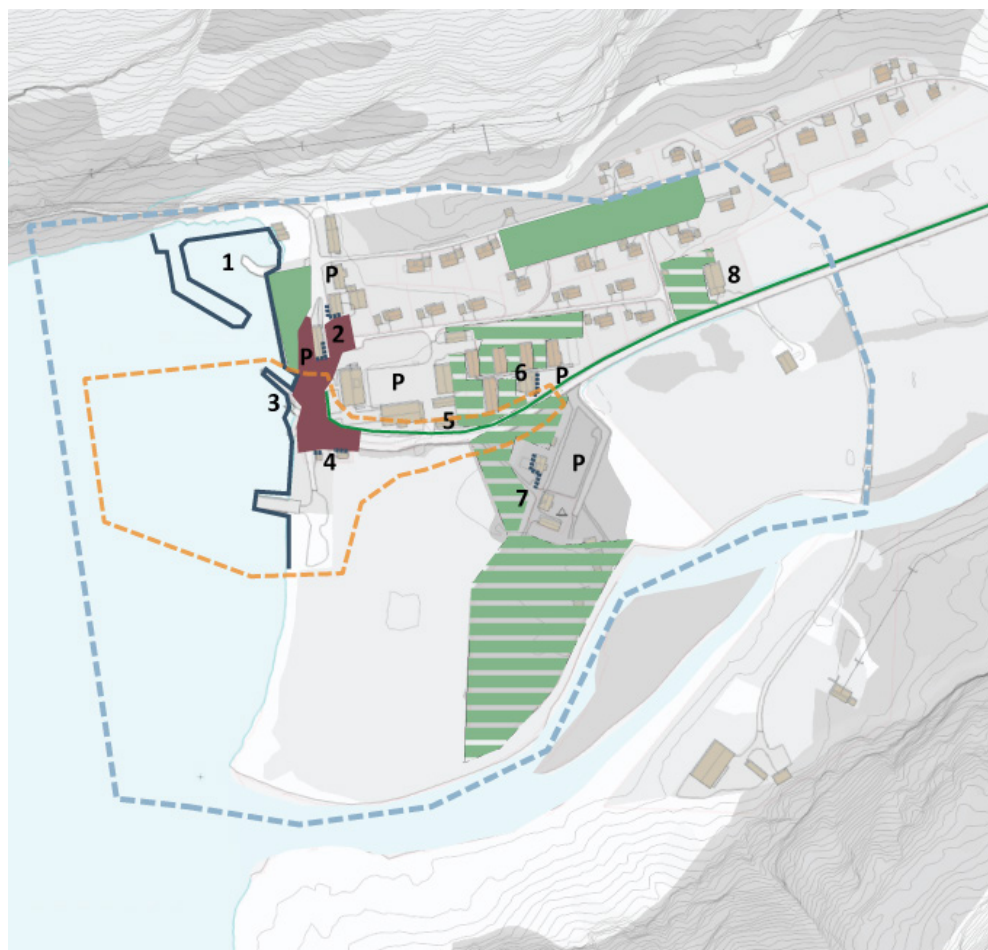
## Mobilitet og byrom










Fv. 4224 er hovedforbindelsen som strekker seg gjennom området fra øst til vest. Den deler også både planområdet og analyseområdet i to, nord og sør for veien. Det er tilrettelagt med fortau på hele strekningen. Trafikkmengden er svært lav, med en årsdøgntrafikk på 20 kjøretøy i timen. Selv om trafikken antas å være betydelig høyere på sommeren er det likevel så begrenset at veien ikke blir en barriere for myke trafikanter.

Foruten langs fv. 4224 er det ikke fortau langs noen av gatene, men trafikkmengde og fart gjør at det ikke er en begrensning for ferdsel.

Aktuelle målpunkt, avstander og forbindelsene mellom dem, gjør det lett å ferdes i området som myk trafikanter. Det er i hovedsak kun inngjæring av kulturlandskap og hekker rundt private hager som begrenser tilgangen til enkeltområder.

Fremtidig prosjekt med ny fergekai er ikke ventet å gi noen endring i trafikkmengden i området. Den skal også plasseres på tilnærmet samme sted. Det forventes derfor ikke at den vil påvirke mobiliteten i området, hverken positivt eller negativt. Detaljene for hvordan anlegget utformes kan påvirke tilgjengeligheten til sjølinjen, og attraktiviteten til det viktige byrommet rett ved fergekaien. Her er det potensiale for forbedringer.



- |   |                             |   |                       |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
|  | Planområde                  |  | Parkering             |
|  | Analyseområde               |  | Aktive førsteetasjer  |
|  | Parker og lekeområder       |  | Gangforbindelser      |
|  | Halvoffentlige grøntområder |  | Tilgjengelig sjølinje |
|  | Viktige byrom               |   |                       |

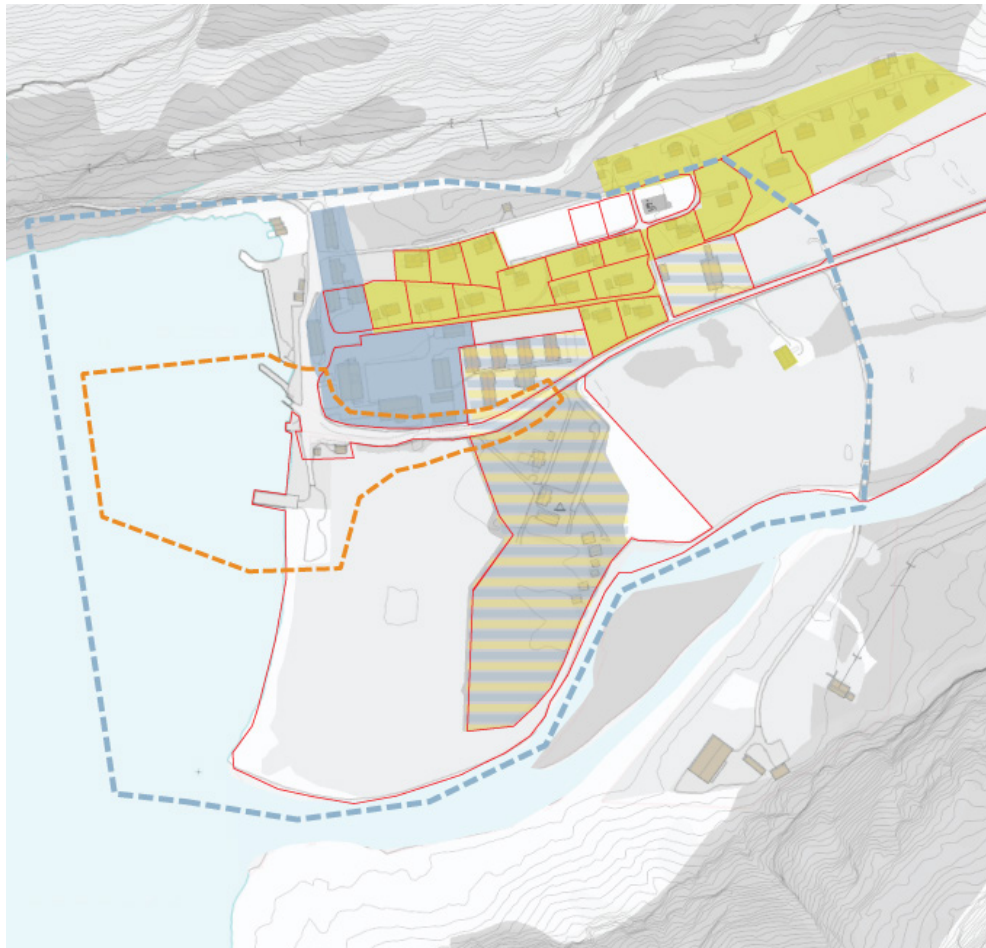
- |    |                        |    |                         |
|----|------------------------|----|-------------------------|
| 1. | Småbåthavn             | 5. | Brannstasjon            |
| 2. | Turistkontor           | 6. | Lysefjorden turisthytte |
| 3. | Fergekai               | 7. | Campingplass            |
| 4. | Kiosk/venterom/toalett | 8. | Bed & breakfast         |

## Bebyggelse og byform

Eksisterende bebyggelse ligger i hovedsak nord for fv. 4224. Mot nord og øst er det et sammenhengende boligområde, mens det er et mindre areal med næring tett på fjorden og fergekaien. I tillegg til dette næringsområde er det også et forholdsvis stort areal som brukes til overnattingstjenester som turisthytte, B&B og camping.

Boligtypen er utelukkende eneboliger med lav tetthet. Næringsområdet domineres av en driftstasjon for kraftverkene, fordelt på flere enkeltstående bygninger mellom 1 til 3 etasjer til kontor og lager/verksted. I tillegg brukes noen eldre bygg av turistnæringen til publikumsfunksjoner som turistsenter. Det er ingen bygg over tre etasjer i analyseområdet.

Fremtidig prosjekt med ny fergekai vurderes ikke å ha noen innvirkning på eksisterende bebyggelse.



-  Planområde
-  Analyseområde
-  Næring
-  Bolig
-  Overnatting- og serveringsted



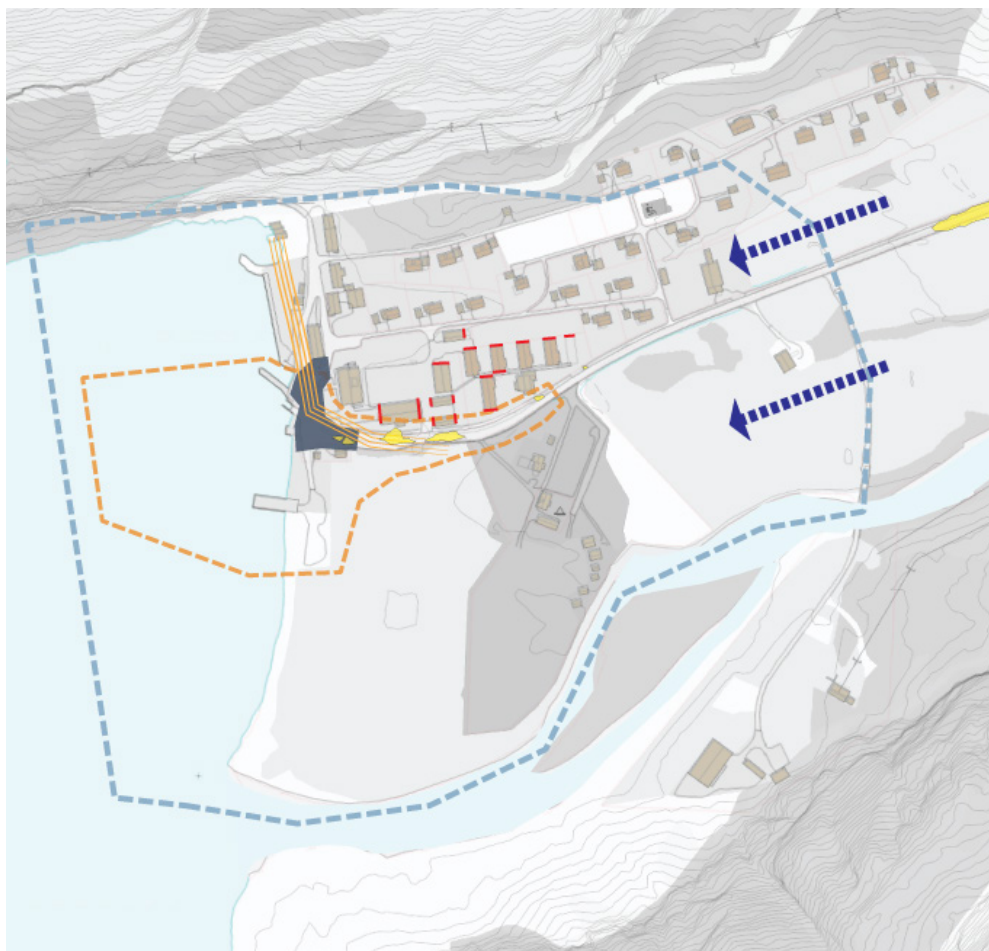
Bildet er tatt mot øst i gaten som skiller bolig- og næringsområdet (kilde:maps.google.no)








## Bo- og bymiljø

Det er identifisert få konkrete utfordringer for bo- og bymiljøet i området. Det er ingen registrerte støyutfordringer, og området ligger klimatisk godt skjermet for vær og vind. Fjellene som skjermer området begrenser også antall soltimer betydelig, noe som gjør at områdene med gode solforhold, mot sør og vest, bør prioriteres som tilgjengelige byrom. Dette sammenfaller godt med at hovedvindretning er fra øst-nordøst, ned dalen.

Lysebotn er et lite sted med tilsvarende lav aktivitet, særlig i vinterhalvåret. Det gjenspeiles også i bymiljø og byrom i området. Det mest attraktive plassene i det offentlige rom er tilknyttet steder som tilbyr overnatting og servering. Det mest sentrale byområdet, mellom sjølinjen, turistkontoret og kiosk/venterom, er lite tilrettelagt for opphold. Her er det i all hovedsak asfaltoverflate og betong. Det er her det er størsts potensiale for å etablere et mer attraktivt offentlig byrom som knytter sammen ulike deler av tettstedet.

Fremtidig prosjekt med ny fergekai vil ligge som en avgresning mot sørvest til dette byrommet som har utbedringspotensial. Ny kai skal etableres ca. 20 meter sør for eksisterende kai, og erstatte denne. I utgangspunktet vurderes selve nybyggingen/flyttingen av fergekaien å ha liten/ingen påvirkning på bo- og bymiljø. Dersom det er mulig å erstatte deler av de åpne asfalt- og betongflatene på friggitt areal med noe mer publikumsvennlig så kan det bidra til å øke attraktiviteten til byrommet. Det samme gjelder detaljutformingen i randsonen til nytt kaiprosjekt.



- |   |                             |   |                  |
|---|-----------------------------|---|------------------|
|  | Planområde                  |  | Lukket fasade    |
|  | Analyseområde               |  | Gode solforhold  |
|  | Mindre attraktivt byrom     |  | Hovedvindretning |
|  | Støysituasjon, gul støysone |   |                  |



Bildet viser mindre attraktivt byrom ved kaianlegg, sett fra sør (kilde:vegbilder.atlas.vegvesen.no/)

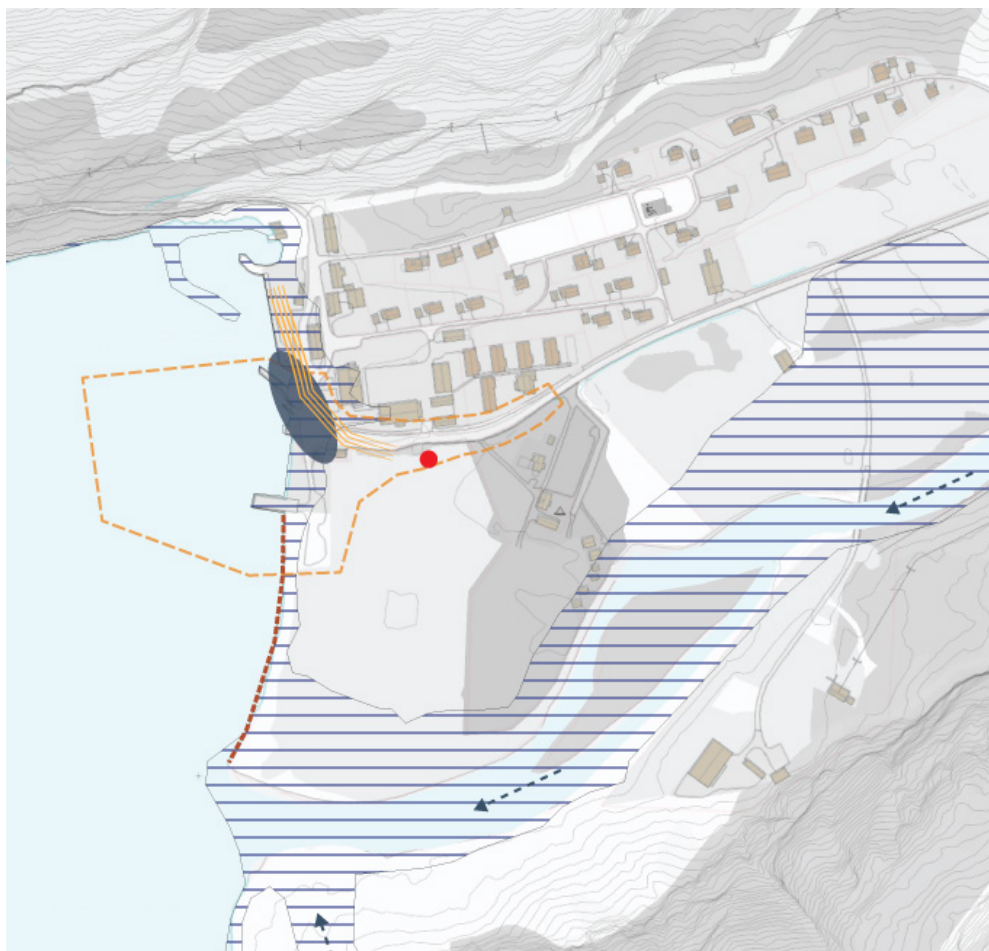
## Anbefaling







Byrommet nord og øst for ny fergekai er i analysen identifisert som et område som har dårlig tilrettelegging for opphold, samtidig som det har en sentral funksjon og lokalisering i tettstedet. Stedet har også gode sol- og vindforhold. Det anbefales tiltak som gjør byrommet mer attraktivt for opphold, som møblering og/eller avskjerming av soner for ferdsel og opphold til fots. Dette vil også knytte sammen området ved fergekaien med det utviklede området nærmere den nye småbåthavna.

Flomfaren langs sjølinjen strekker seg flere meter inn på land der ny kai planlegges. Eventuell risiko fra flomsituasjon bør hensyntas i planleggingsarbeidet. Det er også fare for ras og skred, men dette varselet dekker hele dalbunnen og det er vanskelig å se hvordan fremtidig prosjekt kan tilpasses denne faren.

Omtrent 100 meter inn på land, langs fylkesveien, ligger et fredet kulturminne. Det ligger innenfor foreslått planområde, og tett på veien og køfeltene til fergen. I det videre arbeidet med ny fergekai må dette kulturminnet hensyntas.

Hele Lysefjorden er registrert som et KULA-område (se Historisk utvikling). Vurderingen i denne analysen er at planlagt prosjekt ikke er i konflikt med rådene i rapporten. Det er basert på at prosjektets plassering er på et sted det allerede er inngrep i sjølinjen, og at det er direkte tilknyttet eksisterende infrastruktur og bebyggelse på land. Prosjektets størrelse og skala i området vurderes derfor skånsom og underordnet eksisterende situasjon og landskap. Samtidig er mye av stranden sør for foreslått prosjekt fremdeles urørt sjølinje, og tilliggende kulturlandskap. Denne sjølinjen bør skånes fra inngrep slik at opplevelsesverdien av landskapet opprettholdes.



- |   |                                 |   |                         |
|---|---------------------------------|---|-------------------------|
|  | Planområde                      |  | Bevare uberørt sjølinje |
|  | Ta hensyn til flomfare          |  | Utnytte gode værforhold |
|  | Utvikle mer attraktivt byområde |   |                         |
|  | Ta hensyn til kulturminne       |   |                         |