

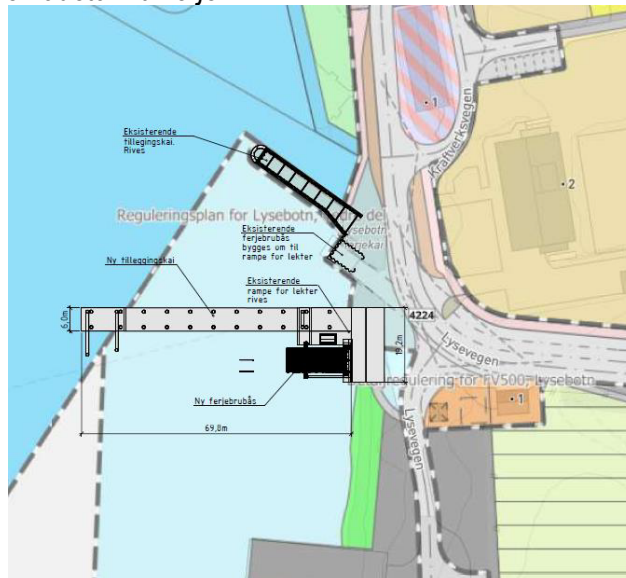
# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

## Plan 202404 Detaljregulering av ny ferjekai i Lysebotnen

Møtedato og sted:	14.03.2024 Sandnes rådhus
Møtedeltakere:	Sandnes kommune: Håkon Auglend og Marte Bollestad hhv. hoved og sidesaksbehandler Rogaland fylkeskommune: Håkon Odland (forslagsstiller) Multiconsult AS: Andreas Vandvik, Solveig Renslo

### 1. Oppsummering av planidé:

Det foreslås å etablere ny ferjekai med tilhørende anlegg. Ny kai er planlagt sør for eksisterende kai. Det er også vurdert å reparere og forsterke eksisterende kai, men det frarådes fordi det er så store skader på konstruksjonen. Ny kai lenger sør kan bygges uavhengig av eksisterende ferjekai, Det skal samtidig legges til rette for ladetårn til ferjen.



Figur 1 Skisseforslag til ny ferjekai

### 2. Aktuelle problemstillinger

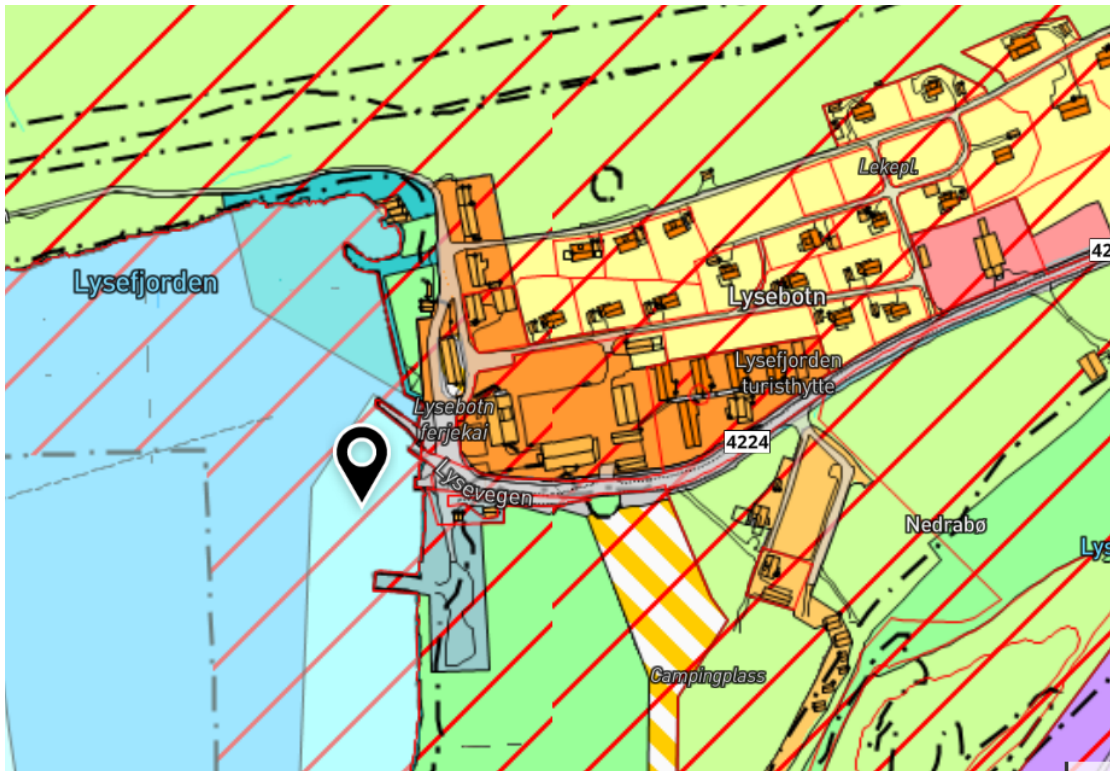
- Varslingsgrense
- Behov for eventuelle feltundersøkelser i sjø.
- Drøfting av hvilke temaer som er relevant i planomtalen, forslag til hva som kan strykes fra kommunens planmal som ligger ved bestillingen
- Kulturminner, området er KULA-område samt at det er registrerte automatisk freda kulturminner som kan bli berørt.
- Utforming av kaiområde
- Kommunale bygg
- Veiutforming/oppstillingsareal for reisende med ferje
- Utforming ladeanlegg
- Trafikksikkerhet
- Tiltak i sjø

-  
-

### 3. Planstatus:

Kommuneplan

Hensynsone ras og skred, Havn, ferdsel og friluftsliv i sjø.



Hele planområdet er i hovedsak regulert. Foreløpig planområde berører 4 gjeldende reguleringsplaner. Det er ingen planer under arbeid i området.

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 småbåthamn, Lysebotn (02.04.2014)



Figur 2 Utsnitt av gjeldende regulering

#### **4. Konsekvensutredning:**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

*Tiltaket vurderes etter kpt. 2 i forskrift om konsekvensutredning – «planer og tiltak som omfattes av forskriften, §§ 6, 7 og 8», og kpt. 3 «Vurdering av om planer og tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning».*

#### **Konklusjon**

*Tiltaket er ikke KU-pliktig, se vurdering under.*

#### **Vurdering**

*Vurdering etter § 6*

*§ 6 omhandler planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.*

*Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

- a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*
- b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*
- d) Vurdering etter § 6:*

*Tiltaket er en del av en detaljreguleringsplan, men faller ikke inn under vedlegg I. Tiltaket er ikke KU-pliktig etter § 6.*

*Vurdering etter § 7*

*Paragrafen omhandler tiltak og planer etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.*

*Følgende tiltak og planer skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:*

- a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

*Vurdering etter § 7:*

*Tiltaket skal behandles etter plan- og bygningsloven, og faller ikke inn under verken punkt a eller b.*

*Vurdering etter §8:*

*Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men de skal ikke ha planprogram eller melding:*

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

*Tiltaket faller ikke inn under vedlegg II.*

**Byplan sin vurdering:**

*Byplansjefen støtter forslagsstillers konklusjon og vurdering.*

#### **5. Overordnede føringer:**

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser samt statlige planretningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet:

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Rogaland](#)

Regionale planer:

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Samferdselsstrategi for Rogaland 2022-2033

Handlingsprogram for samferdsel 2023–2030

Miljøstrategi for kollektivtransport

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Jordvernstrategi for matfylket Rogaland

Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland

Se også følgende fylkestingsak:

[PS 128/2023 Godkjenning av anbuds konkurranse rutetilbud Lysefjorden](#)

## **6. Kommunens premisser for videre planarbeid:**

*Kommuneplanen: Arealformålet i sjøen er Friluftsområde i sjø. (ferdsel på nordsiden av eksisterende kai). Dette har sin historie ved at reguleringsplanen fra 1987 har formålet «sjø og ferskvannsområde» på alt område i sjø og elv, og uten bestemmelser. Dette har blitt tolket som friluftsområde i digitalisering av planen, og derfor lagt inn som friluftsområde i gjeldende KP. I neste KP-revisjon vil vi sannsynligvis oppgradere til et mer passende formål.*

### – Byutvikling/stedsutvikling

*For tettstedet Lysebotn er tilknytningen til sjøen og ferjekaien en viktig funksjon. Det er viktig at planen beskriver hvordan planområdet fungerer sammen med tettstedet som helhet mht turisme, natur, friområde, gangtrafikk mm. Ferje er eneste tilkomst til Lysebotn når veien er stengt vinterstid. Om sommeren er det stor turisttrafikk.*

*Ny kai med tilhørende infrastruktur må tilpasses stedet herunder vurdering opp mot KULA. Tiltak skal ivareta områdets turismesatsning.*

### – Estetikk og byform/stedstilpasning

*Anlegg for ladeinfrastruktur må få en god og stedstilpasset utforming*

### – Uteoppholdsareal

*Tilliggende turvei må ivaretas*

### – Landskap og miljø

*Området er registrert som et KULA-området slik at tiltaket må tilpasses områdets karakter og landskap. Det ligger under marin grense og tilliggende tursti/strand skal ivaretas.*

*Området er registrert som et område med mindre press på arealene jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.*

- Barn- og unges interesser  
*Det er behov for å legge til rette for barn og unge ved opphold på kai der det ventes på ferje.*

- Samferdsel og mobilitet  
*Dette er i utgangspunktet er samferdselsplan. Det må sikres gode og trafikksikre løsninger for de ventende i ferjekø. Denne trafikken bør separeres fra lokaltrafikken. Mulighet for buss må ivaretas ved utforming av området. Kan det legges til rette for fremtidsrettede mobilitetsløsninger, gjerne i samarbeid med lokale virksomheter. Området er preget av turisme om vår, sommer og høst når Lysebotnen har åpen veiforbindelse. Mindre trafikk om vinteren.*

*Ådt om vinteren er anslått til 20 biler. Om sommeren er den betydelig større. Dagens ferjekapasitet er 35 biler. Det er i dag 35 oppstillingsplasser på land. Ved ny ferje skal det legges til rette for å kunne betjene er ferje med 70 biler. Dette betyr at oppstillingsareal på land må økes tilsvarende.*

*I Lysefjorden er det en biled. Tiltak i fjord må avklares med havnesjefen i Sandnes.*

#### *(* Bo- og bymiljø

*Områdets karakter kan forbedres. Deler av kaiområdet er i dag utflytende asfaltareal. Det foreslås å etablere en lommepark foran dagens Lyse/Hydro-bygg. Dette tilpasses bruk for de ventende på ferjen, gjerne med tilbud for barn/unge.*

*Utslipp av ferje reduseres slik at klimaavtrykket bedres. Tilrettelegging for lading vil medvirke til dette. Eventuelle nye installasjoner må ikke medføre økt støynivå for dagens omgivelser. Ny ferjekai må tilpasses krav om universell utforming og trygg i land- og ombordstigning for myke trafikanter.*

*Området er i dag preget av stillhet med kun naturens lyder i lavsesongen. Det er viktig å opprettholde dette.*

- Naturmangfold  
*Det er registrert flere arter fugl og karplanter av særlig stor forvaltningsinteresse og av stor forvaltningsinteresse (lav, karplanter, fugl). Det er også registrert flere fremmede arter. Det vises her til vedlagt tiltaksanalyse.*
- Kulturminner og kulturmiljø  
*Det er registrert et automatisk fredet kulturminne helt inntil fylkesvegen i vest.*
  - *Lokalitets ID: 4668. Gravminne. Gravhaug, rund, klart markert, bevokst med gress og løvtrær. Bygd av jord og stein.**Det er registrert et kulturminne lenger øst, se utsnitt under,*
  - *Lokalitets ID: 4669. Røysfelt. Samling rydningsrøyser og gardfar består av minst 7 rydningsrøyser.*



Figur 3 Gravhaug vist med rød sirkel. (kilde: Riksantikvaren)

*Hele Lysebotnen og fjorden er registrert som vernet kulturmiljø. I og med at området er registrert som et Kula-område skal det forvaltes ihht. til dette. Det vises bl.a. til Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Rogaland*

– **Naturressurser**

- *Det er en dyrket mark sørøst for planlagt ny kai.*
- *Det er registrert låssettingsplass og gytedefelt for brisling i fjorden rett utenfor planlagt kai.*
- *Det er dessuten registrert svært god tilstand på laks og sjørøretbestand i elven ca. 150 meter sør for kaien.*
- *Hele Lysebotnen har dessuten forekomst som består av breelvterrasser på begge sider av Lyseelva og en lavereliggende elveslette. De høyeste terrassene er med i volumanslaget. Forekomsten inneholder trolig godt sorterte skrålager av sand og grus.*

– **Klimatilpasning**

*Tilrettelegging for lading av ferjer. Skal foreløpig ikke gjelde hurtigbåt.*

– **Overvann og blågrønn faktor**

*Overvann hører til veien dvs. fylket.*

– **Vann og avløp**

*Vann:*

*Privat vannforsyning. Det må avklares om det er brannvannsdekning? Høydebasseng med pumpestasjon i området som eies av Lyse.*

*Avløp:*

*Statsforvalter er miljømyndighet, havnivå, flom, kommunalt avløp, slamavskiller med utslippsledning ligger nord for dagens kaianlegg. I tillegg også ved dagens kiosk/toalett som går til sjø, Ikke infrastruktur i Lyseveien.*

– **Renovasjon**

*Friluftsliv, renovasjon, Det er stasjon i Kapellveien. Det er ønske om å tenke på ny plassering av avfallshåndtering gjerne i samarbeid med andre*

– **Annet:**

*Behov for kartlegging i sjø, undersøke hvordan strømforholdene kan bli endret ut fra ny plassering på ferjekai*

## 7. Risiko- og sårbarhet:

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

*Aktuelle tema å følge opp er: ras, steinsprang, snøskred, flom/havnivå, sikkerhet rundt ladeinfrastruktur, er det tilstrekkelig med muligheter for å kunne håndtere brann/eksplosjon? Ta kontakt med vår beredskapssjef for evt. innspill.*

## 8. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	
Flomanalyse	
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	<b>Geotekniske grunnundersøkelser (Multiconsult, 2023)</b> viser at løsmassene på land og sjø er relativt ensartet i hele undersøkelsesområdet  <b>Miljøgeologisk grunnundersøkelse (Multiconsult 2023)</b> har påvist forurensning i 1 av 4 prøvepunkt og i 2 av 8 jordprøver.  Disse to rapportene oversendes kommunen..
Massehåndteringsplan	Se §§ 1.27 og 1.28 i kommuneplanen
Mobilitetsplan	Ikke krav om mobilitetsplan, men vurderes i planbeskrivelse
Skjema blågrønn faktor	Skal utarbeides
Støy	Skal vurderes
Stedsanalyse	Dette foreligger
Renovasjonteknisk plan	Vurderes i samråd med renovasjon i SK
VA-rammeplan	Omfang avklares med VA og statsforvalter
Vindanalyse	Ikke aktuelt

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

## 9. Gjennomføring av planen:

Det er påregnelig med rekkefølgekrav knyttet til:  
*Tiltak på land, lommepark,*

Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen.

Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

#### **10. Planavgrensning:**

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:

*Forslagsstiller utarbeider revidert forslag til avgrensning basert på behov for større oppstillingsareal på land. Ta også med noe område på land mot nord.*

Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

#### **11. Samarbeid og medvirkning**

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales. Medvirkning må legges til tidspunkt i året hvor veien er åpen. All medvirkning skal dokumenteres. Ha kontakt med Lyse, Turistforening, eier av campingplass.

#### **12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet**

*Ingen*

#### **13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet**

*Ingen*

#### **14. Foreløpig konklusjon:**

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

#### **15. Videre prosess og framdrift:**

##### **– Startpakke**

Startpakke bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter.

##### **– Dialog**

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling. Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.



## - Fremdrift

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	<a href="#">Startpakke Kommunens hjemmeside</a>
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Kommunens hjemmeside, maler</a>
Arbeidsmøter	Forslagsstiller	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	<a href="#">Kommunens hjemmeside</a>
1.gangsbehandling	Byplanavdelingen	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

*Dette er en standard fremdriftsplan. Forslagsstiller utarbeider et forslag til fremdriftsplan som oversendes Sandnes kommune.*

Sandnes, 14. mars 2024

Referent: Håkon Auglend

Vedlegg:

1. Tiltaksanalyse
2. Presentasjon til forslagsstiller

## Generell informasjon:

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med <a href="#">kommunens nettside</a> (maler, krav til planforslag)
<b>Illustrasjoner</b> <i>(tilpasses evt. etter behov)</i>	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l) Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
<b>Kartgrunnlag</b>	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i <a href="#">digitalt planregister</a> . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom <a href="#">Sandnes e-torg</a> Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
<b>Annonsering</b>	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til <a href="mailto:planforvaltning@sandnes.kommune.no">planforvaltning@sandnes.kommune.no</a> (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
<b>Eventuelt nytt oppstartsmøte</b>	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.
<b>Fagkyndighet</b>	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
<b>Gebyr</b>	<a href="#">Gebyrer for reguleringsplaner</a> Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
<b>Saksdokumenter</b>	Følg med på saken her: <a href="#">Sandnes kommune - Innsyn byggesaks- og eiendomsarkiv</a>