



## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/20936-20  
Saksbehandler Frode Amundsen

| Utvalg         | Møtedato   |
|----------------|------------|
| Fylkesutvalget | 07.10.2025 |

## Arendal kommune - høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Knubben

### Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget mener konseptet for Knubben er spennende. Anlegget kan bli et attraktivt tilbud for befolkningen. Imidlertid bør beslutningsgrunnlaget forbedres, særlig knyttet til utredninger av Galtesund som kulturmiljø og landskapsrom.
2. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å nyttiggjøre seg av faglige råd og innspill i saken.

### Vedlegg

Vedtak 250625

Forslag planbeskrivelse Knubben, datert 03.06.25

Forslag reguleringsbestemmelser, sist rev. 27.06.25

Forslag til reguleringsplan\_kart - datert 28.03.25

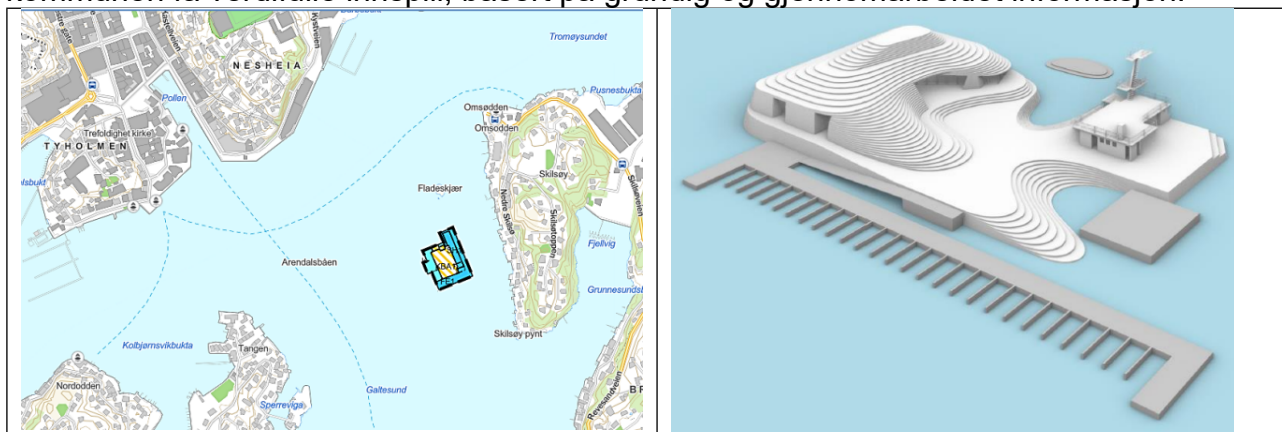
## Sammendrag

Arendal kommune har sendt forslag til detaljreguleringsplan for Knubben på høring. Agder fylkeskommune skal gi høringsuttalelse til planforslaget. Fylkeskommunedirektøren deler kommunedirektørens tvisyn på saken og er usikker på vektingen av målkonflikter. Konseptet for Knubben er spennende. Anlegget kan bli spektakulært og vil kunne bli et attraktivt tilbud for befolkningen. For å få en bedre forståelse av målkonflikter i saken bør planforslaget forbedres, særlig knyttet til utredninger av Galtesund som kulturmiljø og landskapsrom. Fylkeskommunedirektøren har konkrete råd og innspill til saken.

## Saksopplysninger

Knubben er et gammelt sjøbad i havnebassenget utenfor Arendal. Det er fremmet planforslag for å ruste opp det gamle med badeanlegget og stupetårnet og utvide anlegget. Formålet med planen er å tilrettelegge for et offentlig tilgjengelig kultur- og opplevelsesanlegg på Knubben som skal kombinere kunnskap, kultur, rekreasjon og mat. Badeanlegg på Knubben skal gjenoppbygges sammen med utomhusområder som blir tilgjengelig for allmennheten. Det blir bygningsmasse som skal benyttes til bevertning, arrangementer og formidling. Det er ønske om å bygge et større anlegg med restaurant, amfi, flytende scene og en flytende badeøy, med utgangspunkt i denne holmen. Anlegget skal fundamenteres på bunnen. Det planlegges etablert et mindre småbåtanlegg og kai for fergeanløp. Knubben er eid av en privat stiftelse.

I kommunens saksfremstilling drøftes positive og negative sider ved forslaget: «På den ene siden er prosjektet spennende og unikt med sin arkitektoniske framtoning, og kan bidra til et nytt aktivitetssenter for både egne innbyggere og tilreisende. På den andre siden har prosjektet noen alvorlige nedsider, som må avstemmes mot de positive. Utsiktene til plagsom eller til og med helseskadelig støy for naboer er den mest alvorlige. Det er også avdekket en ganske høy risiko for personskade i forbindelse med aktivitetsblanding av bading, båt- og fergetrafikk, og restaurant- og arrangementsvirksomhet. Prosjektet vil påvirke innseilingen til Arendal, som mange mener er Sørlandskystens vakreste. Noen vil mene at prosjektet vil tilføre et nytt ikon til denne innseilingen. Andre vil mene at den ikke tar respektfullt hensyn til identiteten ved vår innseiling, i forhold til landskapet, «de tvende fyr», og den bevaringsverdige bebyggelsen. Det er også en utfordring knyttet til materialbruken og bærekraftsperspektivet. Kommunedirektøren finner det vanskelig å gi et entydig svar på om forslaget samlet sett vil være et gode for samfunnet som helhet. Ved å legge forslaget ut til offentlig ettersyn kan kommunen få verdifulle innspill, basert på grundig og gjennomarbeidet informasjon.»



Figur 1: oversiktskart og illustrasjon av Snøhetta AS hentet fra saksdokumenter,

Se kommunens nettside for saksdokumenter, utredninger og illustrasjoner:  
<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/knubben.26673.aspx>

### Tidligere innspill

Ved oppstart av planarbeid i 2022 kom fylkeskommunedirektøren med innspill til forslag til planprogram og viste til daværende prosess med revisjon av kommuneplanens arealdel. Da la fylkeskommunedirektøren til grunn kommunen sine anbefalinger og føringer for videre planarbeid, herunder at: «omfang bør reduseres, fordi foreslått utforming og konsept har negative konsekvenser for en rekke tema innen miljø og samfunn. En reduksjon i omfang/konsept reduserer mange av de negative konsekvensene. En rekke tema må utredes og hensyntas for innspillet i videre planarbeid, og det må gjøres en konsekvensutredning som vurderer ulike alternativ".

Saken er blitt diskutert i regionalt planforum.

### **Vurderinger**

Fylkeskommunedirektøren deler kommunedirektørens tvisyn på saken og er usikker på vekten av målkonflikter. Konseptet for Knubben er både spektakulært og spennende. Saksdokumenter og utredninger kunne med fordel tydeliggjort hvordan planforslaget bidrar til å gjøre Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region innen 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår - i tråd med Regionplan Agder 2030. For å få et bedre bilde av målkonflikter bør kommunen sørge for et bedre beslutningsgrunnlag med vurdering av flere alternative utbyggingsformer. Den regionale interessen i saken er i hovedsak knyttet til kulturarv, hvor vi har faglige råd. Vi har også planfaglige råd og innspill.

### Nyere tids kulturminner:

Fylkeskommunedirektøren ønsker å belyse Galtesunds historiske betydning for utviklingen av tettstedene på Hisøya, Tromøya og Arendal sentrum, og hvordan tiltakene på Knubben vil kunne påvirke opplevelsen av innerste del av Galtesund gjennom faglige råd.

Sjøbadet Knubben ble oppført i 1936 tegnet av arkitekt Ketil Ugland og var i bruk til 1947. Anlegget bestod av en lav bygning i én etasje med et integrert stupetårn som var ca. 9 meter høyt, og ble oppført i armert betong på et skjær i Galtesund. Stupetårnet ble sprengt bort på 1980-tallet, etter at anlegget hadde forfalt over flere tiår.

Knubben ligger i innerste del av Galtesund, i bassenget mellom Tromøya, Hisøya, Arendal sentrum, og Barbu, og nærmest Skilsøy på Tromøya. Det er bygningsmiljøer i området omkring som har høy nasjonal interesse, særlig Kolbjørnsvik på Hisøya. Tyholmen i Arendal er NB!-registrert av Riksantikvaren med ID K29, Arendal sentrum (Pollen) med ID K30, begge som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Innerste del av Galtesund, som historisk både var havnebasseng og innseilingen til Arendal må forstås både som et av byens viktigste offentlige rom, og som et kulturlandskap med høy nasjonal interesse. Som ferdselsåre knyttet Galtesund sammen tettstedene på Hisøya, Tromøya, og Arendal, og tettbebyggelsen på begge sider og innerst i Galtesund har oppstått som følge av kontakten med sjøen. For å forstå bygningsmiljøene på begge sider av Galtesund, må disse sees fra sjøen. Galtesund vurderes derfor som et av byens viktigste offentlige rom og må forstås som et kulturlandskap med høy nasjonal interesse. Fylkeskommunedirektøren vurderer at dette ikke har vært tilfredsstillende utredet.

I konsekvensutredningen av kulturmiljø utført av Stærk & Co ble påvirkningen av de ulike kulturmiljøene på Hisøya, Tromøya og Arendal, kun vurdert i forhold til hvorvidt tiltakene

på Knubben var synlige fra land. Fylkeskommunedirektøren oppfatter denne problemstillingen som mindre relevant enn hvordan tiltakene på Knubben vil påvirke opplevelsen av Galtesund, og påvirke tilknytningen disse kulturmiljøene har til Galtesund. Det er en svakhet i KU kulturmiljø at havnebassenget innerst i Galtesund ikke har vært vurdert som et eget kulturmiljø/-landskap, og at den historiske tilknytningen som bygningsmiljøene har til sjøen heller ikke ble vurdert.

Fylkeskommunedirektøren er positiv til at det er planlagt å istandsette Knubben. Sjøbadet i seg selv vurderes som et kulturminne av regional interesse på bakgrunn av det arkitektoniske uttrykket og at anlegget aldri tidligere har vært bygget om, samt plasseringen på et skjær i Galtesund. Det er klart at eksisterende bygningsmasse trolig ikke kan gjenbrukes som følge av omfattende forfall, og at bygningen i så fall må gjenoppføres som kopi. Det må derfor settes tydelige krav i reguleringsbestemmelsene som sørger for at Knubben blir gjenoppført som en nøyaktig kopi. Dette gjelder utvendige mål og detaljering, som størrelsen på bygningsvolumet, høyde til overkant til de ulike nivåene, høyden og utformingen av stupetårnet, tykkelsen på betongdekk, samt detaljering som utformingen av rekkverk, vinduer og dører.

Den foreslåtte utvidelsen kan bli utfordrende og potensielt forringende, både for kulturlandskapet i Galtesund og når det gjelder den kulturhistoriske og arkitektoniske verdien i et gjenoppført Knubben. Stupetårnet er bedre ivaretatt som landemerke og som kulturminne dersom stupetårnet er synlig i alle retninger. Høyden og bredden av den nye bygningsmassen vil imidlertid være til hinder for dette. Det anbefales derfor flere alternativer for å hensynta Knubben som landemerke utredes.

#### Planfaglige råd og innspill

- Formuleringen i planbestemmelse 2.4 om utforming knyttet til intensjon i illustrasjoner bør endres til å være mer presis og bidra til forutsigbarhet ("Utforming av bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i illustrasjon datert 30.09.22").
- Bakgrunn for anslag på besøkende med ferge, som blant annet står i mobilitetsplan og KU for klimagass bør utdypes nærmere: "Totalt forventes det 40 920 besøkende i løpet av et år. Åpningsdager er satt til 300 per år. Dette gir et gjennomsnitt av besøkende på 136 per dag. Det forventes at 95% av besøkende bruker fergene til å komme seg til Knubben fra Arendal sentrum. De resterende 5 % antas å komme med fritidsbåter."
- Undersøkelsesplikten iht. kulturminneloven § 9 anses som oppfylt for planforslaget.

### **Regionplan Agder 2030**

Planforslaget inneholder målkonflikter, og det er ikke åpenbart hvordan planforslaget bidrar til måloppnåelse av Regionplan Agder 2030.

### **Økonomiske konsekvenser**

En uttalelse til planforslag har ingen økonomisk konsekvens for fylkeskommunen.

### **Konklusjon**

For å få en bedre forståelse av målkonflikter i saken, mener fylkeskommunedirektøren at beslutningsgrunnlaget for planforslaget bør forbedres, særlig knyttet til utredninger av Galtesund som kulturmiljø og landskapsrom.

Kristiansand, 18.09.2025

Tine Sundtoft  
Fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen  
fylkesdirektør