



Saksprotokoll

Detaljregulering - 205/148 - Knubben, førstegangsbehandling

Arkivsak-dok. 22/315
Saksbehandler Nina Blomberg

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	25.06.2025	25/50

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht plan- og bygningsloven § 12-10/ §12-11 at forslag til detaljplan for Knubben, med plankart datert 28.03.25 og bestemmelser datert 03.06.25, legges ut til offentlig ettersyn.

- Vedtaket baserer seg på at en får en avtale om varig tilgang for allmennheten til hele planområdet. Avtalen skal tinglyses.
- Før forslaget legges ut må bestemmelsenes punkt 2.6 skjerpes slik at det alltid skal benyttes boblegardin ved sprengning under vann, eller det må legges fram en faglig rapport som bekrefter at registrert gytefelt ikke lenger eksisterer.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 25.06.2025 sak 25/50

Møtebehandling

Einar Kraft Myhren (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Arendal kommuneplanutvalg avviser iht plan- og bygningsloven § 12-10/ §12-11 forslag til detaljplan for Knubben, med plankart datert 28.03.25 og bestemmelser datert 03.06.25, og vedtar at forslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanutvalget finner at det foreslåtte tiltaket vil utgjøre et fremmedelement i byfjorden som i for stor grad utfordrer landskapsbilde og kulturmiljø, og anser risikoen for uakseptable støyplager for innbyggere bosatt i nærområdene for å være for høy. Tiltaket vil også medføre økt risiko for ulykker med personskade. Kommuneplanutvalget anser ikke at de positive effektene av tiltaket kan oppveie de negative sidene.

Votering

Forslaget til Einar Kraft Myhren (SV) ble satt opp mot kommunedirektøren sitt forslag til vedtak. Einar Kraft Myhren (SV) sitt forslag falt med (1 SV) stemme mot 7 (1 SP, 3 AP, 1 KrF, 1 FrP og 1 H) stemmer.

Kommuneplanutvalget vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht plan- og bygningsloven § 12-10/ §12-11 at forslag til detaljplan for Knubben, med plankart datert 28.03.25 og bestemmelser datert 03.06.25, legges ut til offentlig ettersyn.

- Vedtaket baserer seg på at en får en avtale om varig tilgang for allmennheten til hele planområdet. Avtalen skal tinglyses.
- Før forslaget legges ut må bestemmelsen punkt 2.6 skjerpes slik at det alltid skal benyttes boblegardin ved sprengning under vann, eller det må legges fram en faglig rapport som bekrefter at registrert gyttefelt ikke lenger eksisterer.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/315-87
Saksbehandler Nina Blomberg

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	25.06.2025

Detaljregulering - 205/148 - Knubben, førstegangsbehandling

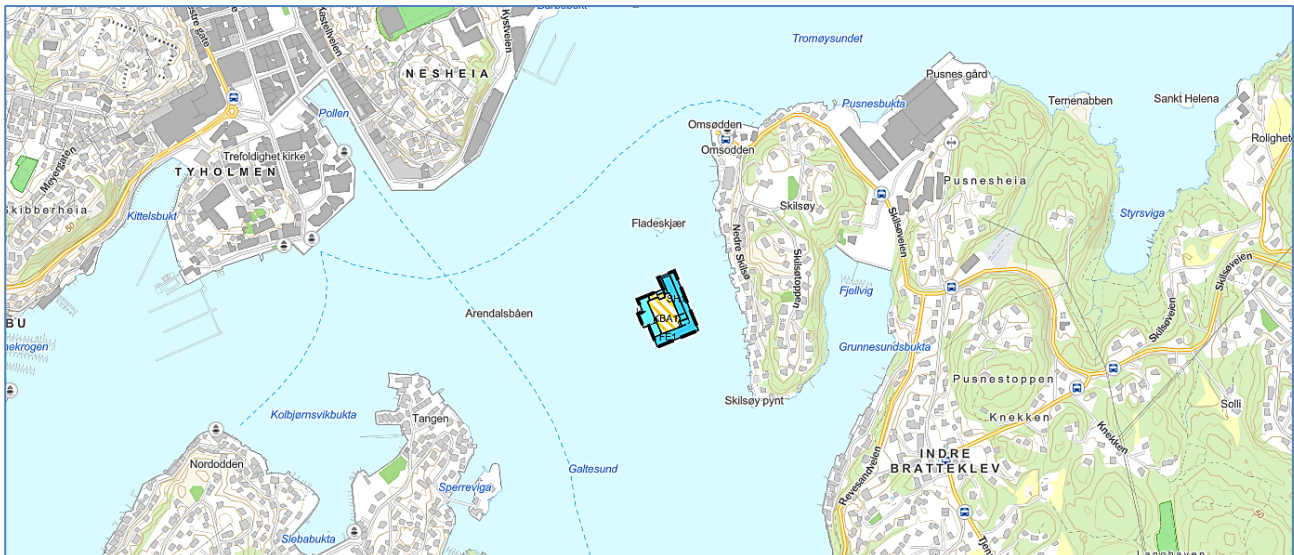
Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht plan- og bygningsloven § 12-10/ §12-11 at forslag til detaljplan for Knubben, med plankart datert 28.03.25 og bestemmelser datert 03.06.25, legges ut til offentlig ettersyn.

- Vedtaket baserer seg på at en får en avtale om varig tilgang for allmennheten til hele planområdet. Avtalen skal tinglyses.
- Før forslaget legges ut må bestemmelsenes punkt 2.6 skjerpes slik at det alltid skal benyttes boblegardin ved sprengning under vann, eller det må legges fram en faglig rapport som bekrefter at registrert gytfelt ikke lenger eksisterer.

Vedlegg

- 01 - Forslag til reguleringsplan_kart
- 02 - Forslag reguleringsbestemmelser
- 03 - Forslag planbeskrivelse Knubben
- 04 - Merknader oppsummert og kommentert av AK
- 05 - Merknader oppsummert og kommentert, Stærk & Co
- 06 - KU 1 Naturmangfold_280525
- 07 - KU 2 Landskap Knubben
- 08 - KU 3 Kulturmiljø, Knubben
- 09 - KU 4 Friluftsliv, Knubben
- 10 - KU 5 Støyforurensning
- 11 - KU 6 Klimagassutslipp
- 12 - KU 7 Vannmiljø
- 13 - Bærekraftsanalyse
- 14 - Mobilitetsplan, VA Rammeplan, Brann og rømningsnotat
- 15 - ROS-analyse
- 16 - Navigasjonsrisikoanalyse
- 17 - Områdestabilitet
- 18 - Stormflo og havnivåstigning
- 19 - Innspill fra offentlige myndigheter, alfabetisk
- 20 - Innspill fra foreninger, alfabetisk
- 21 - Innspill fra private, alfabetisk
- 22 - Skilsø Vel 2025, kommentarer til dokumentasjonen
- 23 - Fotomontasjer med standpunktkart



Figur 1: oversiktskart

Sammendrag og anbefaling

Det gamle Knubben sjøbadebasseng i havnebassenget utenfor Arendal er eid av en privat stiftelse. Stiftelsen vil nå ruste opp det gamle badeanlegget og stupetårnet, men ønsker samtidig 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 nye Knubben skal være tilgjengelig for allmennheten, og skal inneholde rom for bl.a. kunnskapsformidling i samarbeid med Vitensenteret, og rom for kultur og kunst.

Saken drøfter pluss- og minussider 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.

Ved å legge forslaget ut til offentlig ettersyn kan kommunen få verdifulle innspill, basert på grundig og gjennomarbeidet informasjon. Forutsatt at ingen offentlige myndigheter fremmer innsigelse, kan bystyret deretter foreta en kvalifisert politisk vurdering, der de ulike interessene vektes mot hverandre.

Kommunedirektøren råder Arendal kommuneplanutvalg til å legge forslaget ut til offentlig ettersyn, men med et tydelig signal om at en ved endelig behandling vil se nøye på det som har kommet inn, og at rådet til bystyret kan bli at planen ikke bør vedtas.

Bakgrunn for saken

Planforslaget er fremmet av konsulentfirmaet Stærk & Co. a.s. på vegne av Stiftelsen Knubben Kultur- og Aktivitetssenter.

- Formålet med planarbeidet er beskrevet slik: «...å tilrettelegge for et offentlig tilgjengelig kultur- og opplevelsesanlegg på Knubben som skal kombinere

kunnskap, kultur, rekreasjon og mat. Badeanlegget med stupetårn på Knubben skal gjenoppføres og det planlegges store arealer utomhus som skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten. I tillegg planlegges det bygningsmasse som skal inneholde rom for bl.a. kunnskap/undervisning i samarbeid med Vitensenteret, kiosk/kafe/restaurant og rom for kultur og kunst.»

Kort beskrivelse

Holmen måler i dag ca 385 m². Noe er rast ut, og det opprinnelige fotavtrykket var på ca 535 m².

I planen utvides holmen med en plattform i betong til 2.390 m². Det gamle badeanlegget med stupetårn reguleres inn, en småbåthavn med inntil 35 plasser og en flytescene på inntil 120 m².

Arealene som reguleres er til sammen ca 9,5 dekar, som fordeler seg på ca 3,2 til bebyggelse og anlegg, og ca 6,3 til arealer i sjø, nærmere bestemt til småbåthavn, badeområde og ferdsel.

Oppstartsvarsel og merknader

Oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble varslet i oktober 2022.

Det ble mottatt 17 merknader og innspill fordelt på 7 fra offentlige instanser, 3 fra lag/foreninger, 2 fra velforeninger og 5 fra privatpersoner. Siden tolkning og vektlegging er litt forskjellig er det laget separate kommenterte sammendrag fra plankonsulenten og fra kommunedirektøren, som følger i egne vedlegg nr 04 og 05. Alle merknader og innspill legges også ved i fulltekst, samlet i 4 vedlegg ordnet som i opplistingen over, og alfabetisk, vedl 19-21.

Planprogram og konsekvensutredning

Planprogram for konsekvensutredning ble fastsatt av kommuneplanutvalget 7. februar 2024. Det ble bestemt at disse temaene skulle henholdsvis konsekvensutredes og beskrives:

Konsekvensutredes	Beskrives	
• Naturmangfold • Landskap • Kulturmiljø • Friluftsliv • Forurensning • Klimagassutslipp • Vannmiljø	• Nærmiljø • Barn og unges interesser • Folkehelse • Universell utforming (UU) • Trafikkavvikling og trafiksikkerhet – mobilitetsplan	• Tekniske anlegg • Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) • Næringsutvikling, lokal og regional utvikling • Bærekraftsanalyse • Livsløpsanalyse

Kommuneplanens føringer, arealdelen, vedtatt 27. april 2023

Øya har vært satt av til næring minst fra 2003 (vårt første digitale innsynskart). I 2013 ble det lagt til et 10 m bredt belte rundt øya, med kombinerte formål i sjø og vassdrag. I 2013 ble dette videreført, men formålet på selve øya ble endret til Reiseliv/Næring. I 2023 ble formålet utvidet og endret til Tjenesteyting/Næring/Småbåthavn, etter innspill fra Stiftelsen Knubben. Formålet ble lagt inn med plankrav og føringer om nedskalering av skisseprosjektet.

Kommuneplanens føringer, samfunnsdelen, vedtatt 27. februar 2025

Hovedtema for kommuneplanens samfunnsdel er livskvalitet, bærekraftig vekst, og tillit og demokrati. Et delmål er utvikling og styrking av sentrum. Bærekraft, redusert utenforskap og møteplasser er andre stikkord.

Se forslagsstillers beskrivelse av relevans til samfunnsdelen i planbeskrivelsen, side 11.

Merk at forslaget er levert før gjeldende samfunnsdel ble vedtatt. Forskjellen gir ikke utslag for planen.

Merknader

Under følger hovedpunkter fra alle merknader og innspill. Sammendraget er laget ved hjelp av kunstig intelligens i Copilot, som så er kontrollert av kommunedirektøren.

Overordnede temaer fra innspillene:

- Stort engasjement og mange kritiske innspill.
- Felles bekymringer: Støy, sikkerhet, miljøpåvirkning, kulturmiljø, økonomisk bærekraft og manglende alternativvurderinger.
- Ønske om nedskalering og bedre tilpasning til stedets karakter og natur.

Offentlige myndigheter

Agder fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Mattilsynet, NVE, Statsforvalteren i Agder og Norsk Maritimt Museum. Hovedtemaer:

- Natur og miljø: Kartlegging av naturmangfold, konsekvenser for sjøfugl, fisk og vannmiljø.
- Støy og lys: Bekymring for støy fra arrangementer og lysforurensning. Ønsker grundige beregninger og avbøtende tiltak.
- Sikkerhet og ROS-analyse: Risiko for skipspåstøt, smalere farled, bølgepåvirkning og trafikk.
- Kulturmiljø: Knubben ligger i et område med høy kulturhistorisk verdi. Tiltaket må tilpasses landskap og bebyggelse.
- Bærekraft og klima: Ønsker klimaregnskap og vurdering av klimagassutslipp. Prosjektet må bidra til klimamål.
- Alternativvurderinger: Kritikk mot at kun ett alternativ er utredet. Ønsker også vurdering av naturrestaurering og mindre tiltak.
- Universell utforming og mobilitet: Tilgjengelighet for alle og god transportløsning er viktig.

Velforeninger

Barbu Vel og Skilsø Vel

- Støtter utvikling, men kritiske til omfanget.
- Støy: Lyd bærer godt over vann. Bekymring for konserter og arrangementer.
- Sikkerhet: Smalere farled, risiko for badende og båttrafikk.
- Miljø: Bekymring for fugl, fisk og natur. Ønsker redusert størrelse og mer hensyn til naturmiljøet.
- Livsløp: Frykt for at anlegget blir en ny ruin. Ønsker garanti for vedlikehold og bærekraftig drift.

Andre lag og foreninger

Arendal historielag, Fortidsminneforeningen m.fl.

- Kulturarv: Knubben og området rundt har høy kulturhistorisk verdi. Tiltaket må tilpasses og ikke dominere landskapet.
- Bærekraft: Prosjektet vurderes som lite bærekraftig, både økonomisk og miljømessig.
- 100-metersbeltet: Byggeforbudet må respekteres. Tiltaket bryter med nasjonale føringer og kommunens egne mål.

Privatpersoner

Flere naboer og innbyggere

- Støy og trivsel: Frykt for at støy vil ødelegge bomiljøet, særlig i sommerhalvåret.
- Sikkerhet: Bekymring for barn og unge, båttrafikk og sterke strømmer.
- Miljø og bærekraft: Spørsmål om materialvalg, påvirkning på dyreliv og vannkvalitet.
- Økonomi og realisme: Tvil om prosjektets bærekraft og behov. Spør hvem som tar ansvar hvis det mislykkes.

Før kommunen tok imot forslaget ble det også, som vedtatt i planprogrammet, gjennomført en digital spørreundersøkelse etter innspill fra Statsforvalteren. Drøyt 2000 personer

deltok. Undersøkelsen har fått både positiv og negativ omtale, og er blitt kritisert av både naboer, forslagsstiller og andre. Kommunedirektøren legger ikke vekt på resultatene av undersøkelsen; det var et stemningsbilde. Men den har fått byens innbyggere til å begynne å reflektere over tiltaket, og opinionen er dermed litt forberedt når saken kommer til offentlig ettersyn.

Se resultatet her: [Knubben - Arendal kommune](#)

Kommunedirektørens vurderinger

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel

Vedtatt i februar i år. Forslaget om Knubben ble levert 30.09.2024 og bygger dermed på den forrige samfunnsdelen, vedtatt i 2020.

Mål: Bærekraft

Det planlegges bruk av materialer med redusert klimagassutslipp, og det tenkes bærekraft i alle faser, også driftsfasen. En kunstig øy vil nødvendigvis likevel innebære store utslipp før en kan begynne å tenke på reduksjon.

Slik kommunedirektøren ser det, står og faller prosjektet på at en lykkes med å få ferge til Knubben. Prosjektet vil da kunne styrke fergedriften, og kanskje også det øvrige kollektivtilbudet, spesielt om en får til et felles billettsystem, som er et annet mål i samfunnsdelen.

Mål: Styrking av sentrum

Dette er et viktig mål på veien mot 0-vekst i biltrafikk; økt bruk av sentrum, og flere beboere. Kommunedirektøren mener det er naturlig å se på prosjektet som en utvidelse av sentrum. Nye Knubben vil utvide tilbudet i byen, og kanskje styrke det. Dette omtales nærmere nedenfor, under overskriften *Næringsutvikling og lokal og regional utvikling*. Kommunedirektøren vil samtidig påpeke en potensiell utfordring med en uforholdsmessig stor konkurranse mellom Knubben, sentrum og planlagt byutvikling på Pusnes. Det er begrenset med innbyggertall og tilbudene skal trekke de samme menneskene. Det ene kan slå beina under det andre.

Mål: Redusere utenforskap

Knubben som et tilgjengelig reisemål med fergen vil kunne motvirke utenforskap for både barn og voksne fra familier uten bil, og som derfor kan ha vanskeligere for å komme til en badeplass, eller et sted der andre samles.

Mål: Vokse, men ta vare på natur

Øya slik den ligger i dag er nedbygd «grått» areal. Dersom Knubben kan gi Arendal attraktivitet som bo-kommune, kan dette målet kanskje sies å gi noe legitimitet til planforslaget, siden det utnytter et slikt grått areal. På den annen side legger den beslag på mye nytt sjøareal, og selv om det gjøres undersøkelser vet man ikke sikkert hvordan naturmangfoldet i sjøen påvirkes.

Mål: Møteplasser

Det anses som viktig å styrke og bygge opp nye møteplasser, der folk kan møtes og være sammen for å leve gode, sosiale liv. Knubben vil kunne støtte opp om dette målet, forutsatt at gratis adgang og fergerute.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Forslaget følger opp behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2023, der innspill om anlegg på Knubben som nevnt over ble vedtatt lagt inn som kombinert område *tjenesteyting/ næring og småbåthavn*, med plankrav og føring om nedskalering.

Områdeavgrensningen ble beholdt av hensyn til fleksibilitet.

Til høyre sees detaljplanen med kommuneplanen svakt under.

Blå piler viser hvordan planområdet er noe større enn formålet i kommuneplanen.

Det gjør det mulig å regulere inn sikring utenfor den planlagte flytende badeøya.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet, pbl 1-8

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet.

Formålet i kommuneplanen innebærer at bystyret har åpnet for en annen byggegrense enn 100 m. I forslaget settes byggegrensen i formålsgrensene, som vurderes som nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektet.

Hensynene som blir berørt inngår i utredningene som følger saken.



Figur 2: Reguleringsforslaget går litt ut over formålet i kommuneplanen, se blå piler.

Konsekvensutredninger og analyser

Dette er konsekvensutredet	Dette er beskrevet	
1. Naturmangfold 2. Landskap 3. Kulturmiljø 4. Friluftsliv 5. Forurensning 6. Klimagassutslipp 7. Vannmiljø	1. Nærmiljø 2. Barn og unges interesser 3. Folkehelse 4. Universell utforming (UU) 5. Naturressurser 6. Næringsutvikling og lokal og regional utvikling	7. Bærekraftsanalyse 8. Lysforurensning I tillegg følgende.. 9. Transport og trafikk 10. Livsløpsanalyse 11. Teknisk infrastruktur 12. ROS - Risiko- og sårbarhet

Til sammen 7 fagtema er utredet etter KU- metodikk, mens 8 tema er omtalt i planbeskrivelsen og gitt en konsekvensgrad. I tillegg beskrives standardtemaer for reguleringsplaner.

I det følgende er det et lite resymè fra de ulike konsekvensutredningene som er utarbeidet av fagkyndige, med en kort vurdering av kommunedirektøren.

1. Naturmangfold – KU verdi samlet, vedlegg 06; ubetydelig konsekvens.

Det er gyteområde for fisk, ålegresseng og hekkeområde for rødlistet sjøfugl i influensområdet. Konsekvensene for gyteområdet er antatt å være liten, så lenge det ikke foregår sprengnings-arbeid under vann. Det er ingen store forskjeller i bruk av spunt eller søyler for plattformen. Det er heller ikke ventet at konsekvensen for naturmangfoldet vil øke som følge av økning i båttrafikken rundt Knubben, da den forholdsmessige økningen vil være minimal.

Følgende avbøtende tiltak er anbefalt:

1. Konkrete tiltak for å hindre støvforurensning.
2. Ved sprengning i sjø bør det brukes boblegardin.
3. Det anbefales at støyende arbeid starter før hekkesesongen
4. Det skal vurderes nødvendige tiltak for å redusere avrenning av finstoff til sjø.
5. Legge til rette for videre etablering av kunstig rev, enten ved å legge ned nye steinblokker eller la de gamle betongblokkene bli liggende for videre etablering.

Tiltakene er tatt inn i bestemmelsene, men til punkt 2 er det bare krevd boblegardin ved større sprengningsarbeid enn forberedelse for spunt/pilarer. Behovet for sprengning skal

være ganske lite, og rapporten antyder en viss usikkerhet om gyteområdet fortsatt eksisterer. Det anbefales en kontroll av dette.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Vurdering er gjort i KU-rapport for naturmangfold, s. 35-36. Ingen av bestemmelsene er vurdert til å hindre gjennomføring av planen. Kommunedirektøren har ingen merknader til vurderingen.

2, Landskapsvirkninger – KU-verdi samlet, vedlegg 07; *noe konsekvens*

Påvirket landskap er delt inn i 5 landskapsrom; 1-Knubben, 2-Sjøarealene rundt, 3-Sentrum-Barbu, 4-Skilsø og 5-Landarealene langs Galtesund.

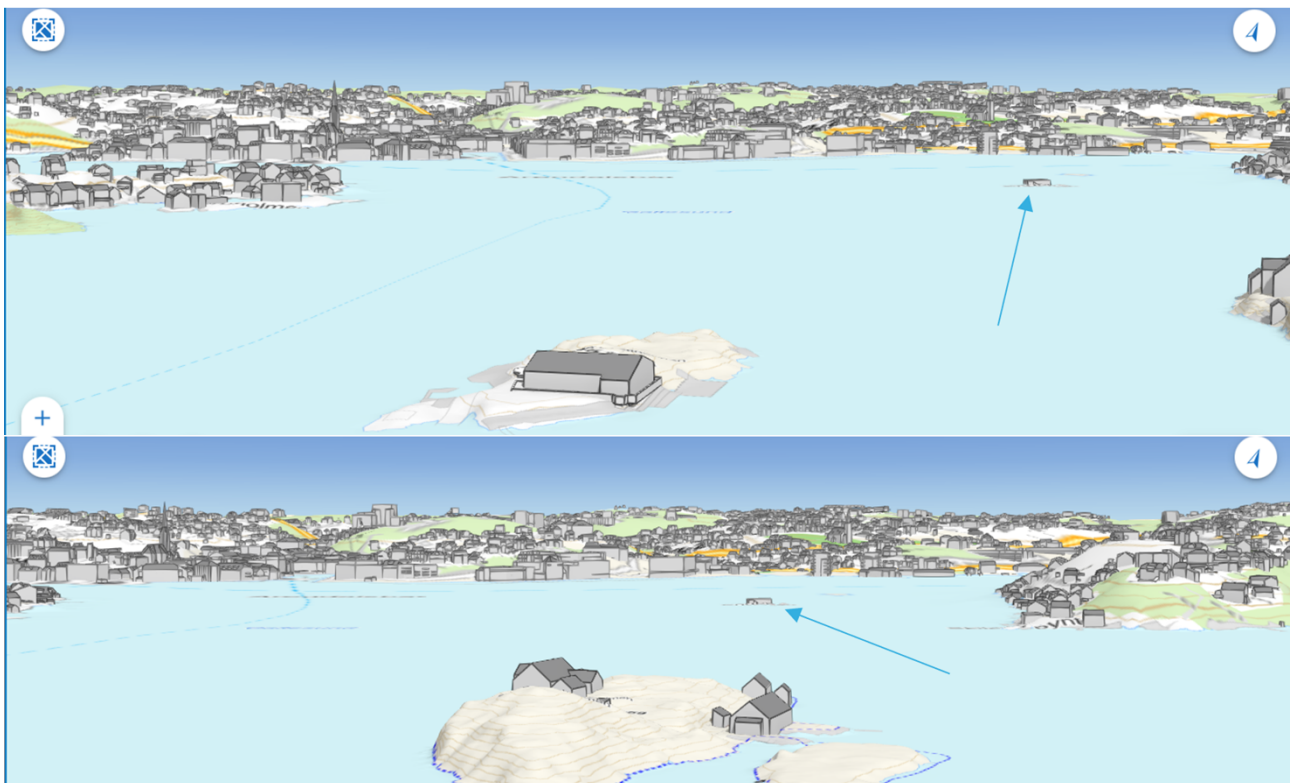
For selve Knubben er konsekvensgraden vurdert til *betydelig positiv* og for Skilsø *middels konsekvens*, dvs negativ. Analysen konkluderer med *ubetydelig konsekvens* for øvrige landskapsrom.

Kommunedirektøren er noe uenig i definering av Knubben som eget landskapsrom. Knubben ligger i et større landskapsrom i sundet. Selve Knubben består av en ruin på en delvis utrast plattform. Opprusting er klart positivt, men stilt sammen med de øvrige utvalgte landskaps-rommene får nr 1 kanskje en litt overdimensjonert plass.

Fra konklusjonen:

«For Arendals identitet og folks tilhørighet til stedet, vil nye Knubben sannsynligvis bli noe de fleste både vil bruke og være stolte av. Den viktigste konsekvensen for tiltaket er endret skala på en liten holme i et stort landskapsrom. På avstand er det greit, men på nært hold blir det mer dominerende.»

Kommunedirektøren hadde gjerne sett at det i enda større grad ble sett på innseilingen som ett landskapsrom. Illustrasjonene under illustrerer hvordan Knubben nærmest ligger som et sjømerke i leia (blå piler), noe som også vises godt på neste illustrasjon; AIS tetthetsplott.





Figur 3 (over): Utsnitt fra 3D-kart, sett fra en ikke angitt høyde over innseilingen.

Figur 4:
AIS (Automatic Identification System)
tetthetsplot 1.mai til 31 august.
Antagelig fra 2023, siden
Tall Ship Races 2023 nevnes i teksten.
Kilde: Navigasjonsrisikoanalysen

Blå pil peker mot Knubben

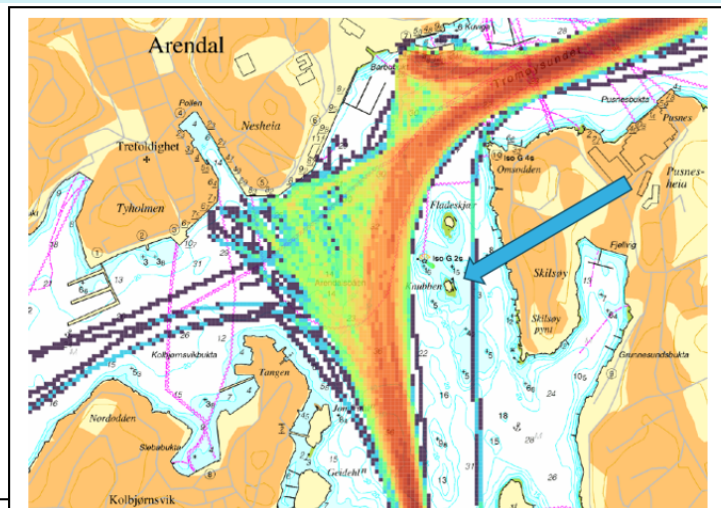


Fig. 5: Bildet viser hvordan Knubben er en del av bildet av byen, sett fra sjøen. Foto: Stærk & Co



Utforming i landskapet

Skissene i forslaget skal legges til grunn for utforming. Anlegget framstår spektakulært og moderne fra bysiden, med spennende formgivning. Men fra langsiden og særlig «bakfra», framstår anlegget mindre attraktivt og det har framkommet en del negative tilbakemeldinger.

Inspirasjonen er svaberg. I landskapsanalysen er det antydnet forslag til en oppmyking, kanskje på bakgrunn av noen reaksjoner:

«For å få Knubben til å ligne mer på et skjær, kunne det vær gjort tiltak, som gav «øya» et grønnere uttrykk. Et tre eller fiktive «sprekker i fjellet med vegetasjon» kunne bidra til å myke opp anlegget og få det til å passe bedre inn i landskapet. I tillegg kunne det vært jobbet mer med skala. Den høye siden av anlegget som vender mot Galtesund, kunne også fått en slakere utforming. Dette ville gi et mykere preg til landskapet og en ville unngå å se Knubben som en vegg fra Galtesund.»

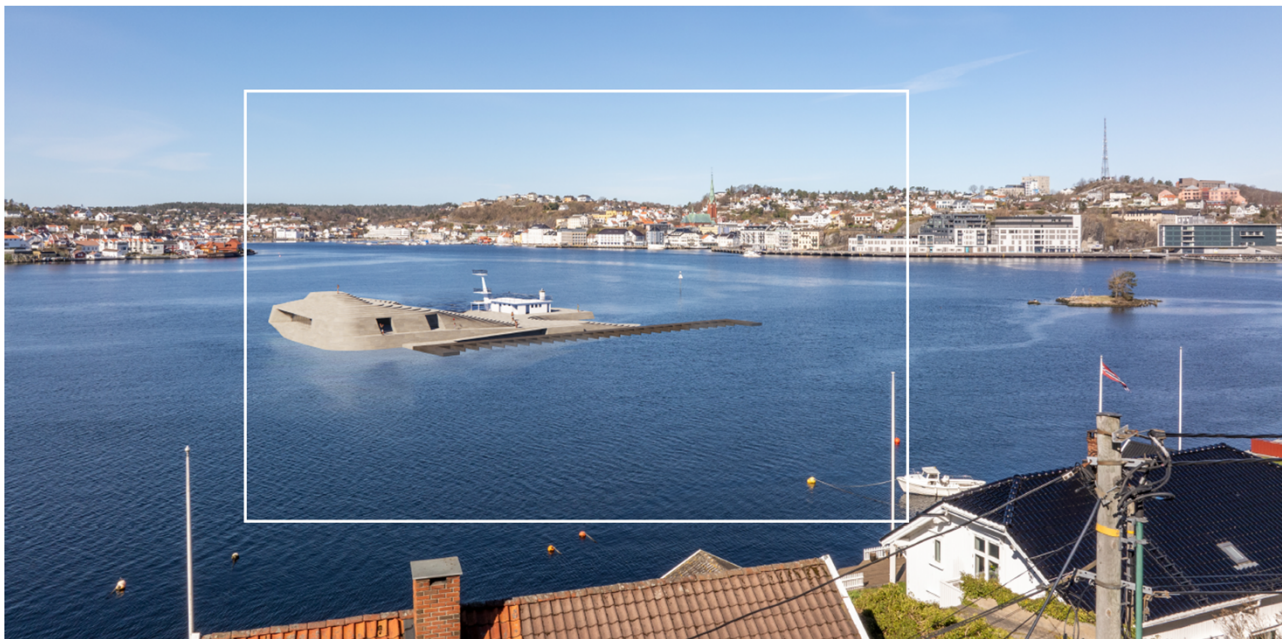
Et annet sted nevnes «...det harde uttrykket». En bør kanskje være forsiktig med å låse planen for mye til skissene, eller angi noen grep som kan gi mindre motforestillinger.

Ved vurderingen av samlet konsekvens har inngrepsgrad, særpreg, sammenhenger, tilhørighet og visuell karakter vært sentrale. Tyholmen og Pollen er kulturmiljøer av nasjonal interesse, og innseilingen påvirker disse områdene. I rapporten vurderes Knubben som uten betydning for dagens landskapsbilde. Videre sier rapporten at tiltaket særlig vil påvirke landskapets sammenhenger, identitet og visuelle uttrykk. Den nye utformingen er større enn dagens situasjon, den har liten fjernvirkning, men fra Skilsø vil

anlegget virke forholdsvis stort. Ifølge rapporten kan nye Knubben styrke Arendals identitet og bli et samlingspunkt. Hovedkonsevensen er endret skala på en liten holme – lite synlig på avstand, men mer dominerende på nært hold.

Kommunedirektøren tror konsekvensgraden ville ha blitt mer negativ om en hadde sett på innseilingen mer samlet, og ikke lot Knubben utgjøre et eget delområde.

Snøhetta har laget fotomanipulasjoner fra mange vinkler, se vedl 23. Skilsø Vel har fått laget en «søster-manipulasjon» fra samme punkt på Skilsøy. I deres utsnitt kommer Knubben tettere på (angitt med hvit ramme på bildet under). Velforeningen mener 50 mm linse gir et mer sannferdig bilde i forhold til det menneskelige øye. Kommunedirektøren ser at mye av omgivelsene samtidig forsvinner, slik at sammenhengen blir borte. Se kommentarer og eksempler fra Skilsø vel i vedlegget *Skilsø vel 2025, kommentarer til dokumentasjonen*.



Figur 6: Manipulasjon av Snøhetta. Hvit rute viser velforeningens utsnitt fra samme vinkel, med en annen linse.

3, Kulturmiljø –KU-verdi samlet, vedlegg 08; noe konsekvens

- «For delområdene som har stor avstand til tiltaket (delområde 3-5) er det i utredningen vurdert at tiltaket i liten eller ingen grad vil påvirke kulturmiljøene.»
- « For delområde 2 Skilsø er det vurdert at konsekvensen blir forholdsvis stor. Anlegget vil få et større volum enn den opprinnelige Knubben og det vil medføre et brudd i det arkitektoniske uttrykket som en finner i den eldre bebyggelsen på Skilsø.»
- «Siden Arendal by har en så tydelig profil med arkitektur fra ulike tider, vil nye Knubben ikke virke inn på opplevelsen av sentrumsområdene.»

«Konsekvensen er middels negativ for Skilsø og noe positiv for selve Knubben. For Skilsø er nærheten til tiltaket og bruddet tiltaket vil ha på omgivelsene det som gjør at tiltaket blir negativt. For de øvrige kulturmiljøene som har god avstand til tiltaket, vil konsekvensen være ubetydelig.»

Også for temaet kulturmiljø hadde kommunedirektøren håpet at en hadde klart å se på en større helhet. Det savnes et overblikk, og selv om analysen gir interessante innblikk i delområdene, oppleves kunnskapsgrunnlaget som litt nærsynt.

4, Friluftsliv - KU-verdi samlet, vedlegg 09; stor positiv.

Rapporten konkluderer svært positivt for friluftsliv. Kommunedirektøren vil kanskje mene at friluftsliv ikke er det som leves på et kommersielt og kunstig anlegg som dette, men i naturen. Kommunedirektøren tror anlegget vil oppleves som en del av bysentrum,

nærmest som en utvidelse av trappene i Pollen. Det vesentlige er likevel at Knubben kan få folk ut i friluft - opp av stolen, bort fra spillkonsollen, ut fra kontoret.

Det knytter seg en viss bekymring til padlende, særlig i kombinasjon med rutebåt. I kajakk sitter man lavt og kan være vanskelig å få øye på, og svært påvirket av hekkbølger fra andre båter. Kompenserende tiltak framstår som vanskelig, og kan ikke styres i plan. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved om KU-verdi for friluftsliv kan være satt noe høyt.

5. Forurensning støy – KU-verdi, vedlegg 10; *noe konsekvens*

Det er bare Skilsøy som har fått negativ konsekvensgrad. Samlet konsekvensgrad er satt til "*Noe negativ konsekvens*". Dette begrunnes med at det i dag er få støykilder i området som er regulert av regelverk. Ny virksomhet vil bli hørbar, når det er arrangementer med forsterket lyd, men vil trolig kunne overholde grenseverdier med lydmålinger ved miksepulten/publikumsområdet.»

Rapporten forteller ellers om stor usikkerhet knyttet til støy fra musikk og arrangementer. Mye ansvar hviler på den som styrer lyden under arrangement.

Mange har forventet en viss utbredelse av høy støy over Skilsø, men kun få hus i vannkanten kommer innenfor gul støysone. Kartene viser beregninger ved forskjellige typer lydnivå, 4 m over bakken/ vannet, i medvind 3 m/s. Selv om en ikke betviler at det er benyttet korrekt metode er kommunedirektøren usikker på om dette gir et reelt bilde av opplevd støy over vann. Kontrollmålinger skal gjennomføres, men da vil «skaden være skjedd», med andre ord vil anlegget da være oppført.

Det foreligger en egen uttalelse om støy fra kommuneoverlege for miljørettet helsevern. Det kan i alvorlige tilfeller være risiko for helseskade for innbyggere med bolig ved kysten rundt Knubben.

Øvrig forurensning er omtalt i KU-rapportene for naturmangfold og vannmiljø.

6. Klimagassutslipp – KU-verdi (satt i planbeskrivelsen) , vedlegg 11; *noe negativ konsekvens (mer enn 2000 tonn CO₂e)*

I rapporten er det kun beregnet forventet utslipp, og ikke satt noen KU-verdi. Planforslaget vil medføre økte klimagassutslipp som følge av energibruk i anleggs- og driftsfasen og transport. Det er avdekket marginal forskjell på pelefundament (mest) og spuntfundament.

Beregning av utslipp i driftsfasen er gjort ut fra et estimert antall besøkende. Totalt forventes det 40.920 besøkende pr. år, fordelt på 300 åpningsdager. I gjennomsnitt 136 pr. dag. Tallene er ikke etterprøvbare i materialet. For kommunedirektøren fortøner det seg som høye tall.

7. Vannmiljø – KU verdi, vedlegg 12; *ubetydelig konsekvens*

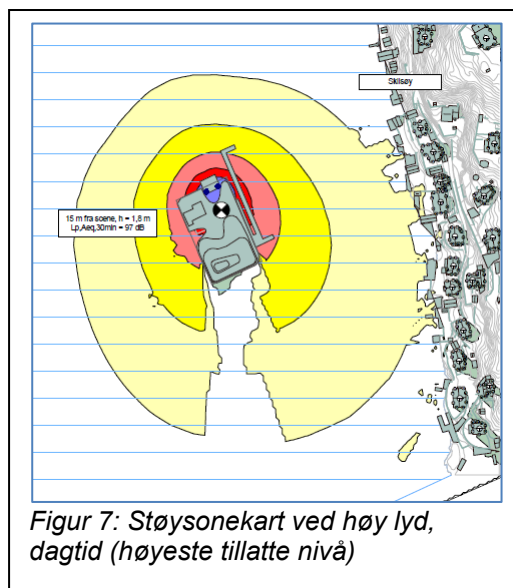
Det vises til rapporten. Påvirkning og konsekvens er oppsummert i kap. 9-10 på side 39 og 40.

Temaer som bare er beskrevet:

1. Nærmiljø, planbeskrivelsen pkt 6.1 - *middels negativ konsekvens*

De temavise fagutredningene for landskap, friluftsliv, trafikkavvikling og støy ligger til grunn for vurdering av påvirkningen på nærmiljøet. Kommunedirektøren vil inkludere kulturmiljø. Virkningen blir størst på Skilsø, og kun dette området omtales.

For flere utredninger er konsekvensen for Skilsø mer negativ enn den samlede konsekvensen for fagtemaet. Konsekvensgraden varierer fra ubetydelig til middels negativ. Temaet kulturmiljø setter påvirkningen til *forringet*, og konsekvensgraden til *middels*



negativ konsekvens. Siden konsekvensgraden for nærmiljø uansett er satt til *middels negativ* har det ikke fått betydning at temaet kulturmiljø er utelatt fra vurderingen.

Skilsø velforening har engasjert seg sterkt i saken, og har i tillegg til en ordinær merknad levert kommentarer til rapporter og analyser i forslaget. Disse følger i et eget dokument, ordnet i rekkefølge som vist på figur 8, vedlegg 22.

Skilsø vel har bl.a. kommentert på konsekvensgraden for landskap, og mener den for Skilsø vil være *alvorlig konsekvens*. For temaet kulturmiljø mener velforeningen riktig konsekvensgrad skal være *svært alvorlig konsekvens*.

Skilsø vel har også kommentert på støy, og mener saken ikke kan behandles videre, på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon om støy.

Velforeningen konkluderer slik:

«Med grunnlag i det overnevnte kan det ikke gjennomføres mer enn totalt 6 arrangementer årlig med mindre alle arrangementer sikres så lavt lydtrykk at samlet støybelastning hos naboer ligger godt innenfor de grenseverdier som er anbefalt eller satt av myndighetene.»

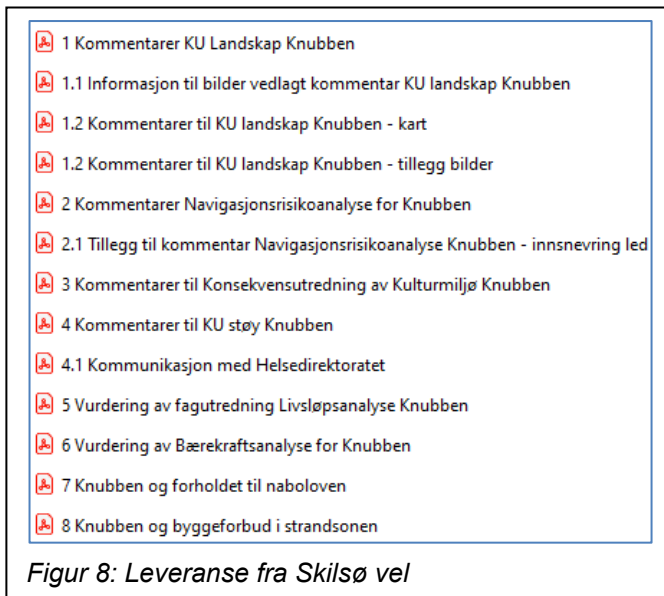
Som dokumentasjon er det vedlagt en mailutveksling med Helsedirektoratet:

«..grenseverdiene i punkt 5.1.2 for innendørs støy gjelder for alle dagene (inkludert de

første 6 dagene) når det avholdes flere enn 6 arrangementsdager på ett år.»

Skilsø vel mener også at Navigasjonsrisikoanalysen angir en uakseptabel økning i risikonivå.

Kommunedirektøren mener velforeningens innspill må tas alvorlig, særlig for temaet støy.



Figur 8: Leveranse fra Skilsø vel

2, Barn og unges oppvekstsvilkår, planbeskrivelsen pkt 6.2 - *stor positiv konsekvens*

Området er ikke i bruk av barn og unge i dag, men de er en av flere målgrupper for forslaget. Det planlegges for samarbeid med Vitensenteret og Rætt nasjonalpark, og kan bli et godt tilskudd til bruk i skolens undervisning. Videre vil det være enkelt å komme med ferge til Knubben, som er positivt for unge.

Det skal tilstrebes trafiksikkerhet i planområdet. Kommunedirektøren er likevel noe betenkt med hensyn til barn i båt, i kort avstand mellom ferge og annen trafikk.

Likeledes ser en utfordringer ved bading nær hovedleia for store båter og skip, både med tanke på bølger fra passeringer og faren for å komme på utsiden av merket badeområde. Til dels også faren for å komme under plattformen, dersom den bygges på peler.

Navigasjonsrisikoanalysen viser en forhøyet risiko for påkjørsel, ved at badende beveger seg utenfor området, eller at et fartøy kommer innenfor.

Faren kompenseres noe ved at en ved arrangement vil ha en vaktfunksjon og forbud mot bading.

3, Folkehelse, sosiale møteplasser, planbeskrivelsen pkt 6.3 – *positiv konsekvens*

Knubben har potensiale til å bli en god sosial møteplass. Det skal ikke koste penger å gå i land, og det skal ikke være krav til å kjøpe noe der. Det planlegges kiosk, kafé og toaletter. Trappene gir mulighet for å sette seg ned nesten over alt. Badeplasser tilpasset alle aldre og ferdighetsnivå. Innendørs kafé når det er for kaldt til å sitte ute. Planforslaget antas å være positivt for den generelle folkehelsen, men kan være negativt for de nærmeste naboene. Siden støy kan ha store følger for enkeltpersoners helse, vil kommunedirektøren vippe *positiv konsekvens* i retning *ubetydelig konsekvens*.

4, Universell utforming, planbeskrivelsen pkt 6.4 – *positiv konsekvens*

Anlegget er i hovedsak planlagt universelt utformet, men det er avhengig av at også fergene får universell utforming. Dette er påtenkt for en mulig framtidig, elektrisk ferge. Det er planlagt tett dialog med Rådet for personer med funksjonsnedsettelse i detaljprosjekteringsfasen. Planforslaget vil også bli lagt fram for rådet i det offentlige ettersynet.

5, Naturressurser, planbeskrivelsen pkt 6.5 – *ubetydelig konsekvens*

Fiskeridirektoratet viser til at det ikke er «registrert spesielle fiskeri, eller havbruksinteresser innenfor eller i berøring med planområdet». Det drives ikke noe aktivt fiske i området eller nærområdet, men det kan bli satt ut noen teiner.

KU-rapport for naturmangfold: «Ved ferdig anlegg vil det ikke bli noen påvirkning på gyteområde, men en bør ta hensyn til dette i anleggsperioden og særlig for arbeid som skal foregå i sjø.»

6, Næringsinteresser, planbeskrivelsen pkt 6.6 – *stor positiv konsekvens*

Forslagsstiller mener Knubben vil kunne fremme og gi positive ringvirkninger for det lokale næringslivet. Man forventer tilreisende gjester, som også vil være med og bruke sentrum. Kommunedirektøren støtter dette, men mener som tidligere nevnt at man bør være oppmerksom på mulig påvirkning på utbyggingen av den nye bydelen Pusnes. De samme funksjonene skal etableres der, og det er usikkert hvor grensen mellom gjensidig styrking og ren konkurranse vil gå. Kommunedirektøren mener derfor konsekvensgraden bør trekkes noe ned.

7, Bærekraftsanalyse, rapport nr 7 (vedl 13), planbeskrivelsen pkt 6.7 – *positiv konsekvens*

Forslagsstiller har disse målformuleringene for prosjektet:

- Visjon: Knubben gir mer tilbake til lokalsamfunnet, enn det tar.
- Hovedmål: Knubben skal bli et maritimt kultursenter som bygger på havets prinsipper.

Ett mål er «å revegetere området rundt og på Knubben. Dette skal hovedsakelig gjøres gjennom å legge til rette for vekst under vann ved å lage strukturer som egner seg for liv å vokse på i området»

Knubben har ambisjoner om å bruke materialer med redusert klimagassutslipp og lengre levetid. Det er også fokus på lokale ressurser både for gjennomføringsfasen, samt for driftsperioden.

Det er mange gode hensikter og mål i prosjektet, men kommunedirektøren finner at konsekvensgraden er avhengig av at nyproduksjon av en hel øy holdes utenfor vurderingen.

8, Lysforurensning, planbeskrivelsen pkt 6.8 – *noe negativ*

Statsforvalteren bad om at lysforurensning måtte konsekvensutredes. Siden det ikke finnes en egen metodikk for lysforurensning, har forslagsstiller i stedet beskrevet hva man ser for seg. Konklusjonen fra planbeskrivelsen er at «Siden det ikke er noe lys på Knubben i dag, vurderer en at konsekvensen knyttet til temaet lysforurensning er noe negativt.» Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingen.

9, Trafikkavvikling og trafiksikkerhet – mobilitetsplan (vedl 14), planbeskrivelsen pkt 6.9

95% av all transport til Knubben planlegges med ferge. Kommunedirektøren betrakter sikkerhet for fergerute som en forutsetning for planen. Det blir også anlagt en småbåthavn og en viss andel besøkende vil benytte egen båt. Aktivitetsanlegg/badeanlegg på landsiden har den fordel at det kan benyttes sykkel og gange, som miljømessig er å foretrekke.

Foreløpige beregninger viser at det kan bli 40.000 besøkende i året; et snitt på 136 per dag. Ved store arrangementer kan det bli opp imot 700 personer. Ved slike arrangementer vil det bli satt opp ekstra båttransport.

Det forventes ikke økt trafikk, men en forandring i trafikkmønster, og en høyere konsentrasjon av fritidsfartøy rundt Knubben. I tillegg blir det fergeanløp.

Navigasjonsrisikoanalysen sier at flere manøvrerende båter vil medføre lavere fart. Det forventes derfor ingen betydelig økning i risiko, med unntak av påkjørsel av badende og padlende.

Analysen sier også:

«Videre i prosjektet må det etableres et risikoakseptkriterie og iverksettes tiltak for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå.» Se mer under egen overskrift nedenfor.

10, Livsløpsanalyse, planbeskrivelsen pkt 6.10

Det vises til beskrivelse fra stiftelsen selv, samt vurdering fra plankonsulenten i planbeskrivelsen side 40: *«Stiftelsen for Knubben har planer for å sette av midler til drift og vedlikehold, slik som for enhver virksomhet i tillegg til overfinansiering ved byggestart. De vil naturlig nok ha egeninteresse av at prosjektet skal lykkes og at Knubben skal ha en standard på lengre sikt som gjør at dette vil være en attraktiv destinasjon for de tiltak som planlegges. Det vil ikke være mulig å gi noen garantier til livsløpet gjennom f.eks. reguleringsbestemmelser til planen.»*

Kommunedirektøren har så vidt vurdert om en bankgaranti kunne ha vært stilt for tilbakeføring, dersom drift og vedlikehold ikke lenger er mulig innenfor en drivverdig ramme. En slik garanti ville ha vært svært kostbar, og en har derfor kun forsikret seg om at forslagsstiller stiller seg positivt til en avtale om allmennhetens tilgang, som tinglyses. Gjenbruk til beste for allmennheten vil da ikke være umulig.

11, Tekniske anlegg, planbeskrivelsen pkt 6.11

Vann og avløp skal kobles til planlagt anlegg på Pusnes, dersom dette er kommet langt nok; alternativt til anlegg i Sperreviga, Hisøy. Endelig løsning for slokkevann er ikke valgt. Det tas høyde for alternative løsninger, herunder saltvannspumper og egen ledning for sprinkling og forbruk. Endelig løsning for brannvann må godkjennes av brannvesenet. VA- rammeplan (vedl 14), er godkjent med bla.a. disse forutsetningene.

12, Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), planbeskrivelsen pkt 6.12

- Navigasjonsrisikoanalyse

«Analysen viser at utbyggingen av Knubben vil føre til en generell økning i risiko i området uten kompenserende tiltak. Risikoen øker på grunn av forandring i trafikkmønster i området, ny fergerute til Knubben, flere folk på Knubben og høyere konsentrasjon av fartøy rundt Knubben.»

«Faren som ble estimert å ha den størst risikoen er påkjørsel av badende og padlende rundt Knubben.»

Det er overført en forholdsvis høy risiko til ROS-analysen: Hendelser mellom ferge/fritidsbåter og padlende/badende er sannsynlig oftere enn én gang pr 10 år, uten kompenserende tiltak.

Noe risiko kompenseres gjennom krav til at badeområder i sjø sikres og avmerkes, og at det skal etableres flytebrygge eller konstruksjon mellom småbåthavn og fergekai.

- Områdestabilitet, vedlegg 17

NVE har uttalt at det kan være marin leire (kvikkleire) i grunnen. Det er konkludert med at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mht. områdeskred, men det kan bli behov for geotekniske grunnundersøkelser ved detaljprosjektering.

- Stormflo og havnivåstigning, vedlegg 18

Minste byggehøyde etter kommuneplanen er 3,0 meter over havet. Innvendig gulv er lagt 2,25 meter over havet (kote). Konstruksjoner og bygningsmasse under kote +3,0 skal tåle vann.

Rapporten: «*Man kan også vurdere små bølgebrytere ved kanten av Knubben som vil kunne begrense høyden på bølgene som treffer bygningen.*» Slikt krav er ikke tatt inn.

Samlet konsekvens, planskrivelsen pkt 7.4

Samlet konsekvens er vurdert på sidene 45 - 74, punkt 7.4, og oppsummert på sidene 76 – 79, punkt 7.4.2. Samlet konsekvens er ihht KU-metodikken satt til *noe negativ konsekvens*. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved KU-verdi for friluftsliv, og er usikker på grunnlaget for satt konsekvensgrad for landskap, kulturmiljø og nærmiljø, men tar til etterretning valgt arbeidsmetode.

Driftsmessige konsekvenser av kommunedirektørens forslag til vedtak

Planforslaget innebærer ingen driftskostnader for kommunen, men det blir viktig å få en tinglyst avtale om tilgang for allmennheten til hele planområdet.

Alternative løsninger:

Kommuneplanutvalget kan unnlate å knytte planen opp mot skissene. Det bør da gis signaler om hva man kan tenke seg i stedet. Planforslaget må sendes tilbake til administrasjonen for å tilpasse plandokumentene til en slik situasjon. Merk at dette kan medføre at planen ikke blir gjennomført, fordi ingen vil bekoste det.

Konklusjon og anbefaling

Det er registrert sterke meninger både for og imot forslaget, og forslaget forventes å ha både positive og negative virkninger. Konsekvensutredningene samlet kommer ut med *noe negativ konsekvens*. 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. Forutsatt at ingen offentlige myndigheter fremmer innsigelse, kan bystyret deretter foreta en kvalifisert politisk vurdering, der de ulike interessene vektes mot hverandre.

Kommunedirektøren råder Arendal kommuneplanutvalg til å legge forslaget ut til offentlig ettersyn, men med et tydelig signal om at en ved endelig behandling vil se nøye på det som har kommet inn, og at rådet til bystyret kan bli at planen ikke bør vedtas.