



Arkivsak-dok. 24/02195-29
Saksbehandler Roy Quale

Saksgang

Møtedato

Formannskapet

07.05.2026

23/26

Saksframlegg

Detaljreguleringsarbeidet for Skjoldnes/Kjellsvika

Kommunedirektørens innstilling:

1. Detaljreguleringsarbeidet for Skjoldnes/Kjellsvika (PlanID 02603) avsluttes.
2. Det igangsettes arbeid med revisjon og samordning av kommunens eksisterende arealdeler, etter at samfunnsdelen i kommuneplanen er revidert, med sikte på å etablere én samlet arealdel for kommuneplanen.
3. Kostnader for revisjon og utarbeidelse av ny kommuneplanen innarbeides i økonomiplanen fra og med 2026.
4. Videre planarbeid i området avventes inntil både ny arealdel for kommuneplanen er vedtatt og ny kulturminnelov har tredd i kraft.

Vedlegg

Saken kort fortalt

Planarbeidet for Skjoldnes/Kjellsvika i Lundevågen har møtt betydelige utfordringer knyttet til miljø, kulturminner, tekniske og økonomiske forhold, samt manglende forankring i overordnet planverk. Etter varsel om oppstart er det mottatt innspill fra i overkant av 20 aktører, inkludert offentlige myndigheter, organisasjoner og private. Flere av disse peker på konflikter med nasjonale interesser innen naturmangfold og jordvern. Både Statsforvalteren og Agder fylkeskommune anbefaler at planarbeidet avsluttes.

På bakgrunn av dette foreslår kommunedirektøren å avslutte reguleringsarbeidet og i stedet starte en revisjon av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn

PlanID 02603 – Detaljregulering for Skjoldnes gnr/bnr 7/1,3,5,7,9 – har vært under arbeid, men har møtt flere utfordringer:

- Området inneholder ulike naturtyper og arter (hule eiker, gytebekker, myr, jordbruksarealer).
- Det er registrert automatisk fredete kulturminner, og grunneier avviser arkeologiske undersøkelser.
- Store tekniske og økonomiske utfordringer, inkludert sprenging og borttransport av 1,5–3 mill. m³ fjell, avhengig av valgt planeringshøyder.
- Krav om omfattende utredninger og tillatelser (planprogram, KU, konsesjoner etter mineralloven og vannressursloven).
- Manglende forankring i kommuneplanens arealdel.

Vurdering

Statsforvalteren i Agder har gitt en sterk anbefaling om å legge reguleringsarbeidet i bero, og peker på konflikt med nasjonale interesser innen naturmangfold og jordvern. Fylkeskommunen understreker behovet for forankring i overordnet planverk. Det er også varslet ny kulturminnelov/kulturmiljølov som kan endre forutsetningene for arkeologiske registreringer.

Administrasjonen vurderer at det ikke er hensiktsmessig å bruke ytterligere ressurser på detaljregulering nå. En revisjon av kommuneplanens arealdel vil gi bedre grunnlag for fremtidig arealbruk og muliggjøre en mer helhetlig vurdering av området.

Økonomiske konsekvenser

Videre detaljregulering vil kreve betydelige konsulentkostnader, som vurderes som lite hensiktsmessige gitt de mange innsigelsene og utfordringene. Revisjon av kommuneplanens arealdel vil også kreve ressurser, men gir i tillegg en stor nytteverdi for hele kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen direkte konsekvenser.

Konsekvenser for klima og miljø

Avslutning av planarbeidet vil gi tid til å vurdere naturtyper og justere inngrep i sårbare økosystemer.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen direkte konsekvenser.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at arbeidet med detaljregulering for Skjoldnes/Kjellsvika avsluttes. I stedet foreslås det å igangsette en revisjon av kommunens ulike arealdeler med mål om å utarbeide en ny, samlet arealdel til kommuneplanen. Dette vil gi et mer helhetlig og strategisk grunnlag for fremtidig arealplanlegging i kommunen.

Videre vil en slik tilnærming redusere risikoen for feilinvesteringer og unødvendig ressursbruk i både offentlige og private prosjekter, som følge av manglende forankring i gjeldende planverk. Denne utfordringen er allerede påpekt av både Statsforvalteren og Agder fylkeskommune, noe som understreker behovet for en mer koordinert og oppdatert planstruktur.