

---

Arkivsak-dok. 24/06315-38  
Saksbehandler Anne Kristine Lysestøl

Saksgang Møtedato  
Utvalg for areal og miljø 09.06.2026  
Kommunestyret 18.06.2026

---

## Saksframlegg

### 2.gangsbehandling av Detaljregulering for Gismerøya Industriområde (Fjellmannsbukta), planID 202409

#### Rådmannens forslag til vedtak/innstilling

Med henvisning til plan og bygningsloven § 12-12, og med begrunnelse gitt i vurderingene ved 1.gangsbehandling 14.04.2026 og i vurderinger til 2.gangsbehandlingen, vedtar Lindesnes kommunestyre «Detaljregulering for Gismerøya industriområde (Fjellmannsbukta), planID 202409», med plankart og bestemmelser datert 27.05.2026, og planbeskrivelse datert 27.03.26 med følgende endringer:

Følgende presisering av bestemmelse 5.1 settes inn: Anleggsarbeid med spunting av kai tillates ikke i juli (sommerferieperiode).

#### Vedlegg

Vedlegg 9\_Konsekvensutredning, Trafikkanalyse\_03.10.2025

Vedlegg 10\_Konsekvensutredning, Landskap\_19.09.2025

Vedlegg 12\_Konsekvensutredning, Naturmiljø\_09.09.2025

Vedlegg 13\_Konsekvensutredning, Vannmiljø\_15.09.2025

Vedlegg 15\_Utslipp til luft\_03.10.2025

Vedlegg 6\_ROS-analyse\_17.03.2026

0\_Planbeskrivelse\_27.03.2026

Saksutskrift - 1.gangsbehandling av forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde (Fjellmannsbukta), planID 202409

Automatisk tilbakemelding - Offentlig ettersyn - forslag til detaljregulering for Gismerøya indu  
NVEs uttalelse - Høring - Forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde,  
Fjellmannsbukta

Høringsuttalelse - forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde - Fjellmannsbukta - Lindesnes kommune - Agder fylke

Forslag til detaljregulering for Gismerøya\_ saks nr\_\_ 24\_06315-28

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Gismerøya industriområde (Fjellmannsbukta) i Lindesnes kommune

Tilbakemelding på offentlig ettersyn og høring av forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde - Fjellmannsbukta

Lindesnes kommune - uttalelse til offentlig ettersyn- Gismerøya industriområde - Fjellmannsbukta

Høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde i Lindesnes

Vedlegg 5\_Illustrasjonsplan\_27.05.2026

Vedlegg 3\_Plankart\_27.05.2026

Vedlegg 14\_Støyutredning\_27.05.26

Vedlegg 11\_Konsekvensutredning\_sporing\_Friluftsliv\_27.05.2026

Merknadsbehandling\_28.05.2026

Tidligere behandlinger med alle saksdokumenter i saken finnes i kommunens innsynsløsning for politiske møter:

<https://opengov.360online.com/Meetings/lindesnes/Agendaltems/Search?q=fjellmannsbukta>

Alle dokumenter som lå til offentlig ettersyn, finnes i kommunens planregister: [arealplaner.no | 202409 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/202409)

### **Saken kort fortalt**

Dette reguleringsforslaget er en endring av reguleringen som allerede finnes for Gismerøya.

Planforslaget bygger på eksisterende regulering og beholder de samme formålene. Hensikten til planforslaget er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende virksomhet på stedet ved å tilrettelegge sjøbunnen for planlagte installasjoner, og utvide og effektivisere tomtearealet ved å fjerne en gjenstående fjellrygg. Planforslaget har nå vært på offentlig ettersyn.

Tilbakemeldingene viser lavt konfliktnivå, og rådmannen anbefaler å vedta planforslaget.



Figur 1: Figuren viser gjeldende regulering for Gismerøya med mørkere markering som viser planområdet for endringen.

## **Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Vial AS på vegne av tiltakshaver Windport Mandal AS, og vil erstatte deler av områderegulering for Gismerøya, vedtatt i 2015. Oppstartsmøte ble gjennomført 01.12.2024, og varsel om oppstart ble kunngjort 17.01.2025.

Gismerøya har i dag en helt sentral rolle i kommunens sjørettede næringsliv. Området er allerede i bruk av etablerte maritime og offshore-relaterte virksomheter. Behovet for dette planarbeidet springer ut av at det er store praktiske begrensninger i dagens arealstruktur på Gismerøya. Terrenget er fragmentert, med en markant kolle midt i planområdet og smale industriflater som skaper utfordringer for effektiv logistikk, lagring og sammenstilling av store komponenter. Samtidig er behovene i industrien økende, særlig med utsiktene til vekst innen havvind, offshore-tjenester og maritime operasjoner. Gismerøya er geografisk godt plassert for å spille en viktig rolle i det internasjonale markedet for offshore virksomheter. Dette planarbeidet er derfor ikke bare et lokalt tiltak, men det er en nødvendig og strategisk oppdatering av industriområdet for å møte framtidig etterspørsel, og for å sikre at kommunen kan tilby konkurransedyktige og funksjonelle næringsarealer.

Ved 1.gangsbehandling ble det fattet dette vedtaket:

**Utvalg for areal og miljø har behandlet saken i møte 14.04.2026 sak 11/26**

### **Møtebehandling**

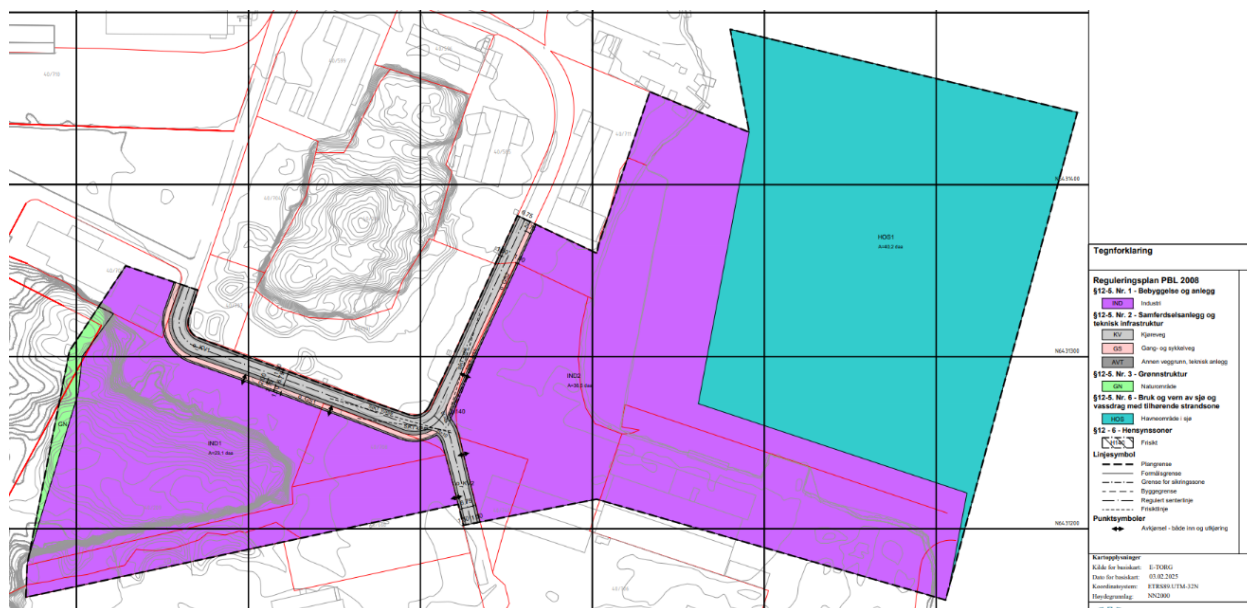
### **Votering**

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt

### **Utvalg for areal og miljøes vedtak**

Med henvisning til plan og bygningsloven § 12-11 vedtar Utvalg for areal og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Gismerøya industriområde (Fjellmannsbukta), planID 202409, med plankart datert 12.09.25, bestemmelser og planbeskrivelse datert 27.03.26.

Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 15.04.2026 – 26.05.2026. Dokumenter er revidert på grunnlag av merknadene som har kommet inn.



Plankart revidert før behandling.

## Vurdering

Ved 1.gangsbehandlingen ble forslaget enstemmig vedtatt uten endringer i planforslaget.

Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 15.04.2026 – 26.05.2026. Det har kommet høringsvar fra alle relevante myndigheter uten at det har kommet fram store konflikter. Statsforvalteren og Fylkeskommunen gir faglige råd, ellers ingen spesielle merknader. Ingen private har gitt høringsvar. De vurderingene som ble gjort ved 1.gangbehandlingen er derfor gjeldende også for 2.gangsbehandlingen, og gjentas ikke her. Merknader som har kommet inn gjennomgås i vurderingene under. Forslagsstiller har gått gjennom og vurdert merknadene, og har levert reviderte dokumentet som følger opp faglige råd etter avklaring med saksbehandler. Se vedlegg med merknadshåndtering. Rådmannen støtter vurderingene i merknadsdokumentet og supplerer her kun der det er behov for kommunens egen supplerende vurdering.

**Direktoratet for mineralforvaltning**, brev 22.05.2026: Viser til at merknadene som de hadde ved oppstart er ivaretatt, og har ikke ytterligere merknader.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering.*

**Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)**, brev datert 04.05.2026: Er fornøyd med forslaget og med at det legges til rette for lokal energiproduksjon. Anbefaler at Glitre Nett får saken på høring for å avklare tilgang på strøm/kapasitet på nett.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering. Saken er også blitt sendt til Glitre Nett.*

**Kristiansand havn IKS**, e-post sendt 19.05.2026: Har ingen merknader, men viser til uttalelse ved oppstart og til uttalelse fra Kystverket.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering.*

**Kystverket**, brev datert 18.05.2026: Kystverket stiller seg positiv til videre utvikling av Gismerøya. Det er samtidig avgjørende at tiltak og aktiviteter innenfor planområdet ikke medfører redusert sikkerhet eller fremkommelighet for sjøtrafikken til øvrige kaier på Gismerøya. Minner også om søknadsplikt for tiltak etter havne og farvannsloven.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering.*

**Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)**, brev datert 17.04.2026: generell tilbakemelding som henviser til Statsforvalteren som koordinerende myndighet.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering.*

**Fiskeridirektoratet**, brev datert 22.05.2026: Fiskeridirektoratet tar saken til orientering. Med bakgrunn i en faglig prioritering gir vi ikke en nærmere høringsuttalelse i denne saken.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering*

**Glitre Nett**, e-post sendt 27.05.2026: Gir informasjon om sin rolle og krav til avstand fra strømanlegg, og at planen må ta hensyn til dette.

*Rådmannens kommentar: Tas til orientering*

**Statsforvalteren i Agder**, brev datert 26.05.2026: SF mener det er gjort en betydelig jobb med å utrede ulike hensyn, inkludert temaer de spilte inn ved oppstart. De har likevel noen faglige råd som dreier seg om utslipp til vann og støy.

Rådmannens kommentar:

Faglige råd er vurdert av forslagsstiller, og rådmannen stiller seg bak disse. Når det gjelder faglig råd om å sette begrensinger for anleggsvirksomhet for de mest støyende arbeidene bør det vurderes nærmere. Rådmannen mener det er viktig at bestemmelsene som blir vedtatt gir gode rammer å forholde seg til både for de utførende og for omgivelsene. Rammene bør mest mulig være knyttet til nasjonale føringer for å gi nødvendig forutsigbarhet. Det faglige rådet knytter seg til «de mest støyende anleggsarbeidene». Rådmannen mener det er god grunn til å følge dette opp, men at bestemmelsen i så fall må klargjøre hvilke anleggsarbeid det gjelder. I følge støyrapporten er det to situasjoner som kan gi støy ut over grenseverdien uten avbøtende tiltak. Dette er sprenging på toppen av fjellet, og spunting av kai. Støy fra spunting av kai er det ikke beskrevet gode avbøtende tiltak for. Rådmannen vil derfor anbefale at tidsbegrensning bør gjelde kun arbeid med spunting av kai fordi dette er vanskelig å skjerme, og er beregnet å ville kunne gi støy over grenseverdiene til deler av omkringliggende bebyggelse. Tidsperioden begrensningen bør gjelde bør rettes mot type bebyggelse og sannsynlig bruk. Den utsatte bebyggelsen er 4 hytter i Kalvika. Ingen av dem har gitt merknader til planforslaget. I og med at det er fritidsbebyggelse det dreier seg om vil ferieperiodene være mest aktuelt. Rådmannen foreslår at perioden med begrensning skal gjelde juli måned siden dette er den mest brukte feriemåneden, og løsningen vil gi forutsigbarhet både for hytteeiere og virksomheten som skal gjennomføre anlegget.

**Agder Fylkeskommune**, brev datert 26.05.2026: De ønsker å beholde fjellryggen som skjerming mellom industri og kulturminner, og viser til landskapseffekt. De viser også til behov for å legge til rette for turgåere. De har også merknader av mer teknisk karakter som gjelder bestemmelser og henvisninger.

Fylkeskommunens merknader er vurdert av forslagsstiller, og rådmannen stiller seg bak disse. Det er i reviderte dokumenter utført rettelser som merknaden peker på. Når det gjelder landskap og turbruk er ikke kommunen enig i merknaden fra Fylkeskommunen. Både fagutredningen for landskap og kommunens egen landskapsvurdering konkluderer med at fjellryggen ikke har stor betydning for landskapet. Fjellryggen er allerede sterkt påvirket av inngrep og avsluttes i dag av sprengte fjellskjørringer på tre sider. Ny avslutning av grøns område mot industri skal være en buffer (regulert grønt) og i tillegg en avtrapping av terreng (regulert til industri).

Området er vurdert å være lite i bruk som, og lite egnet som, rekreasjonsområde. Per i dag er området og veier åpne for ferdsel, og det vil derfor kunne komme turgåere eller andre som er ute for rekreasjon. Imidlertid er formålet med området industri, og dette planarbeidet skal styrke denne hensikten. Fortau og gang og sykkelveier i området har først og fremst til hensikt å gi trygge rammer for å kunne gå og sykle til jobb i området.

Fylkeskommunens forslag til ny bestemmelse for etablering av tilrettelagt kryssing over fylkesveien ved Kleveveien er ikke foreslått tatt inn. Gjennomføringen av planforslaget er ikke beregnet å skulle gi mer trafikk ut på vei, og kravet vil derfor ikke være forankret i planen. Rådmannen mener behovet for å sikre denne kryssingen heller må bli et tema i det ordinære trafiksikkerhetsarbeidet.

Bestemmelsens henvisning til kommunens veinormal stemmer ikke med det arealet og utformingen som er satt av i plankartet. Veiløsningen er videreført uendret fra overordnet plan og foreslås ikke endret. For å klargjøre hva som gjelder anbefaler rådmannen å ta bort henvisningen til kommunens veinormal. Endringen er tatt med i reviderte bestemmelser.

### **Økonomiske konsekvenser**

I området er det regulert offentlig vei. Disse er allerede etablert og vil ikke gi vesentlige endringer for kommunens økonomi. For bedriften som skal benytte området vil planvedtaket være svært viktig økonomisk for å gi forutsigbarhet i driften. Kommunen vil nyte godt av dette gjennom sysselsetting og ringvirkninger til annet næringsliv.



### **Interesser for barn og unge**

Området er allerede bygget ut med etablert industri, og vår vurdering er at barn og unges interesser ikke blir påvirket av planforslaget.

### **Hensyn til klima og miljø**

Se også vurdering om temaet til 1.gangsbehandlingen.

Vurderingene i planbeskrivelsen om klimagassutslipp har kommet fram til at gjennomføringen av planforslaget vil gi et klimagassutslipp på 300 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over en 75-års periode, og de konkluderer at dette ligger klart innenfor kategorien «ubetydelig konsekvens» i henhold til Miljødirektoratets veileder m-1941.

### **Hensyn til folkehelse**

Området har ikke spesiell betydning for folkehelsen. Det er satt krav om opparbeidelse av gang og sykkelvei som kan ha en positiv effekt for å få flere til å gå eller sykle til jobb. Ellers bidrar området til et variert arbeidsmarked og flere arbeidsplasser, noe som er positivt, også for folkehelsen.

### **Konklusjon**

Planforslaget gir en viktig oppdatering for arealbruken på Gismerøya. Det har ikke kommet fram spesielle konflikter i planprosessen. Små justeringer er gjort i plandokumentene som følge av merknadene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. Rådmannen anbefaler å vedta planforslaget slik det blir lagt fram i forslag til innstilling.