

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/06315-25

Saksbehandler Anne Kristine Lysestøl

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

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal og miljø	14.04.2026	11/26

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.

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

Rådmannens forslag til 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.

Vedlegg

Vedlegg 5_Illustrasjonsplan_06.03.2026
Vedlegg 9_Konsekvensutredning, Trafikkanalyse_03.10.2025
Vedlegg 10_Konsekvensutredning, Landskap_19.09.2025
Vedlegg 11_Konsekvensutredning, Friluftsliv_19.09.2025
Vedlegg 12_Konsekvensutredning, Naturmiljø_09.09.2025
Vedlegg 13_Konsekvensutredning, Vannmiljø_15.09.2025
Vedlegg 14_Støyutredning_08.10.2025
Vedlegg 15_Utslipp til luft_03.10.2025
Vedlegg 1_Varselbrev og kunnskjøring_18.01.2025
Vedlegg 2_Innkommende merknader_samlet_19.09.2025
Vedlegg 3_Plankart_12.09.2025
Vedlegg 8_Massehåndteringsplan_17.03.2026
Vedlegg 6_ROS-analyse_17.03.2026
0_Planbeskrivelse_27.03.2026
Vedlegg 4_Planbestemmelser_27.03.2026

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. Dette er første behandling av saken, og rådmannen ber UAM om å ta stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.



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

Lenke til gjeldende regulering i arealplaner.no: [arealplaner.no | 201213 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/201213/Planbehandlinger)
Via lenken finnes tilgang til rapporter som også er aktuelle for dette planarbeidet.

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.

Vurdering

Planbeskrivelsen gir en god oversikt over planforslaget og rådmannen anbefaler å lese denne.

Planprosess

Et viktig perspektiv inn i vurderingen av denne saken er at dette er et område hvor det allerede er etablert industri. Planforslaget er en endring av gjeldende regulering, men på grunn av omfang av endringen kan ikke dette forslaget behandles med forenklet planprosess. Det ble derfor tidlig avklart i dialog mellom forslagsstiller og planavdelingen at denne endringen må følge ordinær planprosess slik utgangspunktet er i p.b.l. §12-14.

Systematikk i vurderingen

Kommunen er planmyndighet for arealbruken i sin kommune og har stor frihet til å beslutte innhold i arealplaner. Beslutningene må bygge på et godt kunnskapsgrunnlag, og skal gjøres innenfor rammene av lovverk og nasjonale føringer. Kommunen skal i behandlingen av plansaker gjøre en selvstendig vurdering av virkninger og konsekvenser av planforslaget basert på overordnede føringer, nasjonale og lokale. Sentrale nasjonale føringer vil være til vurdering hos berørte overordnede myndigheter, og kan føre til innsigelse dersom føringene ikke blir fulgt. Det er ikke et forbud mot å velge andre løsninger gjennom planbehandlingen, men dersom et planforslag bryter med nasjonale føringer krever det at kommunens planvedtak har et ekstra fokus på å begrunne dette valget godt. Regjeringen har utarbeidet [rundskriv T-2/16](#) som beskriver den praksisen som statlige myndigheter skal følge ved vurdering av plansaker for klima og miljøområdet. Avsnitt 2 i rundskrivet beskriver punkter som skal vektlegges. Rådmannen velger også å følge denne punktlisten i vurderingen her.

Vurdering av hvorvidt planforslaget berører miljøhensyn av nasjonal eller vesentlig regional interesse eller andre interesser av vesentlig betydning

Forslagsstiller har utarbeidet konsekvensutredninger og fagrapporter for mange fagtema. Rapportene følger anbefalt metodikk og vurderes å være dekkende for sine fagområder. Det er ikke avdekket større konflikter med nasjonale eller regionale interesser. En tematisk gjennomgang og vurdering av nasjonale og vesentlige regionale interesser på klima- og miljøområdet finnes lenger nede i saksfremlegget.

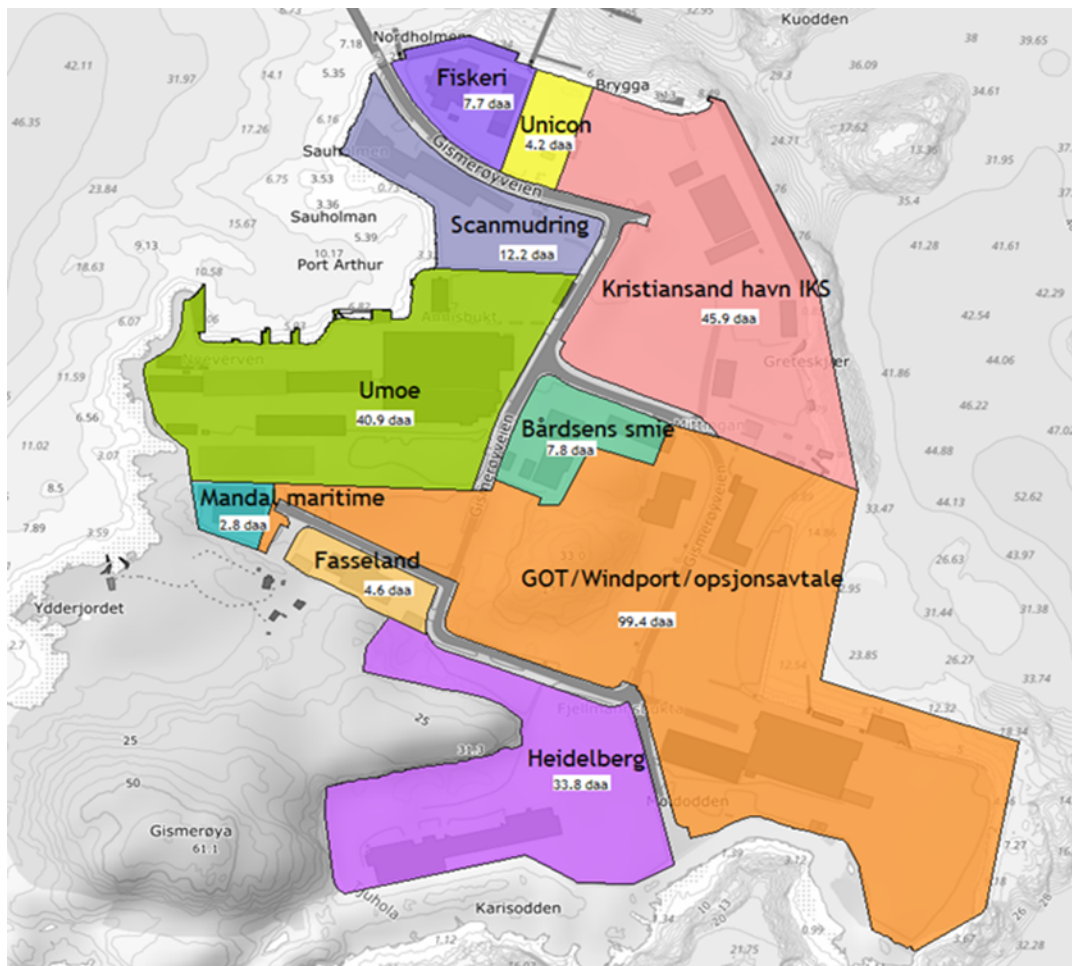
Vurdering av planforslagets konsekvens for klima- og miljøinteressene

I planbeskrivelsen side 50 – 53 finnes en konkret beregning av planforslagets påvirkning på klimagassutslipp. Det er der beregnet et utslipp som gir konklusjonen ubetydelig konsekvens. I hovedsak er det fjerning av vegetasjon på fjellryggen som gir utslag i beregningen. Øvrig areal i planområdet er allerede opparbeidet. Totalt sett gir opparbeidelse av dette arealet til industritomt større positiv effekt for effektiviteten i bruk av arealene enn størrelsen på det nye arealet i seg selv skulle tilsi.

Vurdering av planforslagets samfunnsmessige nytte

Kommunen har gjennom flere år arbeidet for å rigge Gismerøya til å være egnet for utvikling av de store etablerte bedriftene her. Senest ved reguleringsendring vedtatt 16.12.25 ble en tomt endret fra fiskeri til industri for å presisere ønsket bruk. Kommunestyret fikk i sitt møte 18.12.2025 en presentasjon med orientering om situasjon og planer for utvikling av bedriftene der. Se presentasjonen på denne lenken:

<https://opengov.360online.com/Meetings/lindesnes/File/Details/1308626.PDF?fileName=Gismer%C3%B8ya%20Fellespresentasjon%2012.02.26&fileSize=6262363>



Figur 2: Figuren viser eierforhold på Gismerøya pr i dag. Kommunen arbeider aktivt med å gjøre Gismerøya forbeholdt arbeidskraftintensive industribedrifter med krav til direkte beliggenhet ved sjø, samt industriell havnevirksomhet og fiskeri.

Lista under er en oversikt over prosesser som har skjedd, eller blir jobbet med, for å oppnå kommunens mål om spissing av Gismerøya for sjørettet industri:

- Tungtransport over Malmø er eliminert/ redusert, tømmereksport og asfaltverket Velde er flyttet til Strømsvika

- UMOE, Scanmudring og GOT/Windport utvider pga ordreserver/ nye strategiske satsninger innen forsvar, rigg, undervannsoperasjoner
- Windport har kjøpt «gamle Scanmudring» og forbereder utvidelse
- Ikke tilstrekkelig areal på øya for de utvidelsesplanene som bedriftene har presentert, det kan være aktuelt å innlede prosesser i samarbeid med andre aktuelle bedrifter for å se om det finnes annet areal som bedre passer bedriftenes virksomhet.
- Havnerelaterte aktiviteter kan eventuelt vurderes flyttet til Strømsvika/ Jåbæk Syd
- Alternative løsninger for parkeringsbehov bør i samarbeid med aktuelle bedrifter vurderes, f.eks. i flere etasjer eller flyttet til landsiden.
- Utvidelse i sjø i hht godkjent reguleringsplan og forberedelse for skip/rigger med inntil seks bein under arbeid (dette reguleringsforslaget).

Utredningene til planarbeidet har ikke avdekket forhold som tilsier store interessekonflikter. Planforslaget gir stor samfunnsnytte uten å ta i bruk store nye naturområder. Området ligger til rette for utvidet bruk ved at eksisterende infrastruktur kan brukes, og den geografisk gode beliggenheten kan utnyttes enda bedre.

Vurdering av alternative løsninger og avbøtende tiltak

Forslagsstiller har vurdert planforslaget opp mot et 0-alternativ (dagens bruk). De har også vurdert et alternativ med kun tilrettelegging av sjøbunnen, men siden dette ikke dekker tiltakshavers behov er ikke dette alternativet utredet videre. Alternativer som også må vurderes er muligheten for et «minus 1-alternativ» i form av muligheten for at den etablerte bedriften mister oppdrag eller må etablere seg et annet sted fordi arealene ikke tilfredsstillende behovene for virksomheten. I dette tilfellet er rådmannen ikke i tvil om at planforslaget gir en viktig og god løsning for videre bruk av området. Det er i bestemmelsene satt inn krav om avbøtende tiltak i form av krav til utforming av ny fjellskjæring, og tilrettelegging av skjæringen for hekkeplasser for sjøfugl. Bestemmelsene sikrer også grenseverdier for støy, og håndtering av overvann. Annet lovverk gjelder i tillegg til denne reguleringsplanen.

Vurdering av planforslagets samlede virkninger (vekting av fordeler og ulemper)

På grunnlag av kunnskapsgrunnlaget og løsninger i planforslaget og kommunens egen vurdering av arealbehov til sjørettet næringsareal vurderer rådmannen at samlede virkninger av planforslaget gir et positivt utslag. Effekten av å optimalisere arronderingen av industriarealet er stor, og det er satt inn bestemmelser om avbøtende tiltak. I tillegg til planens bestemmelser vil annet lovverk gjelde, f.eks. forurensingsforskriften som alle må forholde seg til. Rådmannen anbefaler å gå videre med planarbeidet slik at kunnskapsgrunnlaget kan bli supplert med innspill fra et offentlig ettersyn.

Tematisk oversikt over nasjonale og vesentlige regionale interesser på klima- og miljøområdet

Under følger en tematisk gjennomgang og vurdering av nasjonale og vesentlige regionale interesser på klima- og miljøområdet. Temaene er hentet fra rundskrivet T-2/16.

Støy

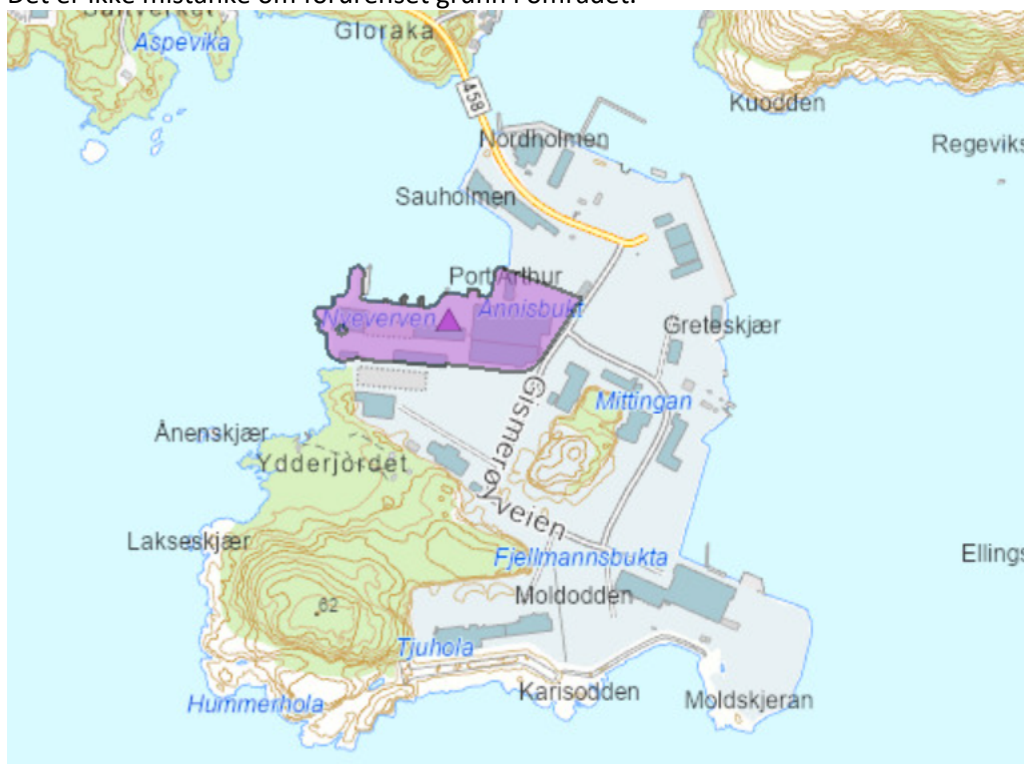
Temaet er utredet av fagkyndig firma i rapporten «Vurdering av støy i forbindelse med bygge- og anleggsperiode» (Brekkestrand, 08.10.2025). Planforslaget legger opp til å følge grenseverdiene som er gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), både for anleggsperiode og driftsperioden, dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. I utredningene er det beregnet at gjennomføringen av dette planforslaget ikke vil gi store utslag på støy i anleggsperioden. Anleggsperioden vil være en avgrenset periode, beregnet til ca 1 år. Utreder har funnet to scenarier hvor grenseverdiene for støy kan bli overskredet dersom det ikke gjøres tiltak. Dette gjelder boring på de høyestetoppene av fjellet, og arbeid med spunting av ny kai. Rapporten beskriver i tillegg hvordan dette kan løses for å komme innenfor grenseverdiene. For permanent drift er gjeldende bestemmelse videreført, og som sikrer grenseverdiene i veileder T -1442. Rådmannen mener rapporten og oppfølgingen av den er dekkende for temaet støy.

Lokal luftkvalitet

Temaet er utredet i fagrapporten «Luftforurensing» (Vial, 03.10.2025). Fagrapporten er utarbeidet i samsvar med retningslinjer fra klima og miljødepartementet (T-1520) og følger metodikken i veileder M-1941 for luftforurensing. Aktuelt utslipp er beregnet å i hovedsak være støv fra knusing av stein i anleggsperioden. Kjent avbøtende tiltak for dette er bruk av vann for å binde støv. Forutsatt at forurensingsforskriften følges er det vurdert at det i anleggsperioden vil ha liten negativ til ingen konsekvens for naboer.

3.3 Forurenset grunn

Det er ikke mistanke om forurenset grunn i området.



Figur 3: Figuren viser oppslag i [databasen Grunnforurensing](#) pr 29.03.2025.

Fagrapporten «Massehåndteringsplan for Gismerøya» (Vial, 30.09.2025) vurderer fjellmassene til å være egnet for utfylling i sjø, altså ikke bergarter som kan gi forurensing til vann. Dette baseres på erfaringer fra tidligere anleggsarbeid i området og opplysninger om berggrunn fra NGU. Det er ikke gjort egne undersøkelser til dette planarbeidet. I rapporten «konsekvenser for vannmiljø ved Gismerøya» er det opplyst at det generelt er lavt innhold av miljøgifter i sedimentprøver, med unntak av enkelte forekomster av TBT i klasse III.

Overvann

Temaet er utredet i fagrapporten «Overvannshåndtering» (Vial, 04.09.2025). Rapporten viser en oversikt over vannveier og konkluderer med at området etter gjennomføring av foreslått regulering ikke vil gi vesentlige endrede avrenningsforhold. Antakelig vil vannet få lavere fart før det når resipienten på grunn av terreng endringene. Overvann fra veier vil fortsatt gå via sandfangskum før utslipp i sjø. I anleggsperioden må det etableres midlertidige tiltak for å hindre uønskede utslipp. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Tiltakets virkning på vannmiljøet er konsekvensutredet i fagrapporten «Konsekvenser for vannmiljø ved Gismerøya, Lindesnes kommune» (Ecofact rapport 1148, 15.09.2025). Tiltaket er vurdert å kunne gi midlertidig påvirkning i anleggsfasen, og kun lokal

påvirkning i driftsfasen. Rådmannen mener at planforslaget med de føringene som er gitt for gjennomføringen innfrir forventningene i [plan- og bygningsloven § 3-1](#) bokstav i om helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, og miljømålene i [vannforskriften §§ 4 til 8](#).

Massehåndtering

Temaet er utredet i fagrapporten «Massehåndteringsplan» (Vial, 30.09.2025). Rapporten gir en god oversikt over gjeldende forhold i planområdet og om hvordan massene som berøres ved gjennomføring av tiltaket skal håndteres. Det er tidligere gjort utfylling i sjøbunnen i havneområdet for å tilrettelegge for dagens drift. Planlagte tiltak vil skje i det samme området, men betinger noe mer utfylling i sjøbunnen for å være fleksibel til flere typer rigg som skal plasseres her. Massene er planlagt skal komme fra fjellryggen som fjernes, og det er beregnet at ca 123 000m³ sprengstein skal brukes til utfylling på sjøbunnen. Det er beregnet at fjerning av fjellryggen vil gi et overskudd av egnede masser på ca 50 000m². Egnede overskuddsmasser er beregnet å skulle fraktes bort med skip.

Det er ikke registrert matjord i området og det er derfor ikke utarbeidet matjordplan. Mengde jordholdige masser fra skogbunnen er beregnet til å være ca 3000m³.

Totalt sett mener rådmannen at planforslaget gir en god omdisponering av masser i området som bidrar til gjennomføringen av planforslaget.

Klimagassreduksjoner, karbonopptak og karbonlagring

Se Fagrapport «Trafikkanalyse» (Vial, 03.10.2025) og planbeskrivelsen kapittel 6.7 «Klimagassutslipp og tilpasning».

Planområdet er et rent industriområde og det er ikke gjennomgangstrafikk her. Det er derfor få trafikanter utenom de som har med industrivirksomheten å gjøre. Det går ikke kollektivtilbud hit. Trafikkanalysen tar for seg hvordan transport fra virksomheten antatt vil fordele seg på vei og sjø ved gjennomføring av planforslaget. Virksomheten i planområdet baserer seg for en stor del på sjøtransport. Rapporten anbefaler tilrettelegging for å redusere bilbruk i arbeidstrafikk til og fra området både i form av å fullføre G/S-vei til området og eventuelt en shuttlebussordning. I planbestemmelsene er det rekkefølgekrav til G/S vei fram til Gosmerøy (videreført fra overordnet regulering) og rekkefølgekrav til etablering av G/S-vei og fortau i selve planområdet.

Vurderingene i planbeskrivelsen om klimagassutslipp har kommet fram til at gjennomføringen av planforslaget vil gi et klimagassutslipp på 300 tonn CO₂-ekvivalenter over en 75-års periode, og de konkluderer at dett ligger klart innenfor kategorien «ubetydelig konsekvens» i henhold til Miljødirektoratets veileder m-1941.

Klimatilpasning

Klimatilpasning som er aktuelt for dette planområdet er hovedsakelig å fastsette byggehøyder som tar høyde for beregnet havnivåstigning. Planområdet kan i tillegg være utsatt for sterk vind. Disse problemstillingene er behandlet i Risiko og sårbarhetsanalysen til planarbeidet. Planeringshøyde for det nye industriarealet er satt til minimum kote +3,5moh.

Naturmangfold

Vurdering av naturmangfoldlovens prinsipper

Naturmangfoldlovens fire prinsipper, jf. §§ 8-12, skal tillegges større tyngde dersom tiltaket kan påvirke nær truede arter, truede arter eller verdifulle naturtyper som Norge har et særlig ansvar for. Deler av planområdet ligger i Mannefjorden, som er en nasjonal laksefjord. Dette innebærer at utgangspunktet er en høy vektlegging av naturmangfoldprinsippene. I rapporten om vannmiljø fremgår det imidlertid at planområdet har lav naturtype- og artsverdi, med kun vanlige tang- og

tarearter samt leppefisk registrert. Det kommer også frem at sjøbunnen i området i hovedsak består av sprengstein fra tidligere utfyllinger, og at influensområdet er påvirket av utslipp, utfyllinger og industriell virksomhet. På land innenfor planområdet er arealet regulert til industri og er sterkt menneskepåvirket. Det finnes ett grøntområde med liten verdi som økologisk funksjonsområde. På bakgrunn av dette vurderes det at naturmangfoldprinsippene kan tillegges mindre vekt i denne saken. Det legges i stedet større vekt på behovet for å tilrettelegge for sjørettet industri samlet på ett område i kommunen, ettersom planområdet allerede er sterkt preget av tidligere inngrep og menneskelig aktivitet.

Se rapportene:

- Konsekvenser for naturmiljø ved detaljregulering Gismerøya, Lindesnes kommune
- Konsekvenser for vannmiljø ved Gismerøya, Lindesnes kommune
- Planbeskrivelsen (spesifikke delkapitler: 4.6 Naturverdier; 6.5 Forholdet til naturmangfold; 6.6 Vannmiljø)

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er ivaretatt gjennom fagrapporter utarbeidet tråd med Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger (MD-1941). Kartleggingen omfattet både planområdet og influensområdet, og rapporten baserer seg på feltundersøkelser (05.06.2025), søk i offentlige databaser, blant annet Naturbase, Artskart, osv., og dialog med fagpersoner. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig sett i lys av sakens karakter og den begrensede risikoen for skade på naturmangfoldet, selv om det alltid vil være knyttet noe usikkerhet til slike vurderinger.

Føre-var-prinsippet (§ 9) er relevant der det foreligger usikkerhet i kunnskapsgrunnlaget. For vannmiljøet påpeker fagrapporten at datagrunnlaget er begrenset, blant annet fordi det bare foreligger et øyeblikksbilde av tilstanden. Det er heller ikke gjennomført modellering av partikkelspredning eller strømforhold som kunne gitt en mer presis vurdering av mulig påvirkningsområde. Rapporten tydeliggjør samtidig at påvirkningsgrad og konsekvens i stor grad vil avhenge av hvordan tiltak mot avrenning og forurensning blir fulgt opp i både anleggs- og driftsfasen. Det foreslås avbøtende tiltak som forslagsstiller har tatt inn i planforslaget. For å sikre at førevarprinsippet ivaretas i størst mulig grad, anbefaler rådmannen at samtlige foreslåtte avbøtende tiltak innarbeides. Rapporten anbefaler at det skal utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) før oppstart av anleggsarbeidene. Den bør beskrive blant annet rutiner og tiltak for å forebygge vannforurensning. I foreslåtte bestemmelser er det krav om en tiltaksplan som dekker disse temaene, og rådmannen forslår ikke noen endring av bestemmelsen nå. Videre bør godkjenning av tekniske planer, miljøkvalitet og oppfølgingsprogram settes som vilkår for både rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

For den samlede belastningen (§10) på naturmangfoldet av planforslaget vurderer rådmannen at den foreslåtte reguleringen, sammenlignet med nåværende situasjon, ikke vil føre til uakseptabel økt belastning på landskap, økosystemer, naturtyper og arter. I vurdering av samlet belastning har rådmann vektlagt at den planlagte detaljreguleringen vil ikke forringe eller ødelegge leveområdet til truede eller nær truede dyrearter. Eller hindre oppnåelse av forvaltningsmål på regionalt eller nasjonalt nivå. Rådmannen anser at prinsippet om samlet belastning for å være ivaretatt.

Kostnadsprinsippet (§ 11) er oppfylt med at tiltakshaver fører skal dekke kostnadene for tiltak for å begrense mulighet for skade på naturmangfoldet.

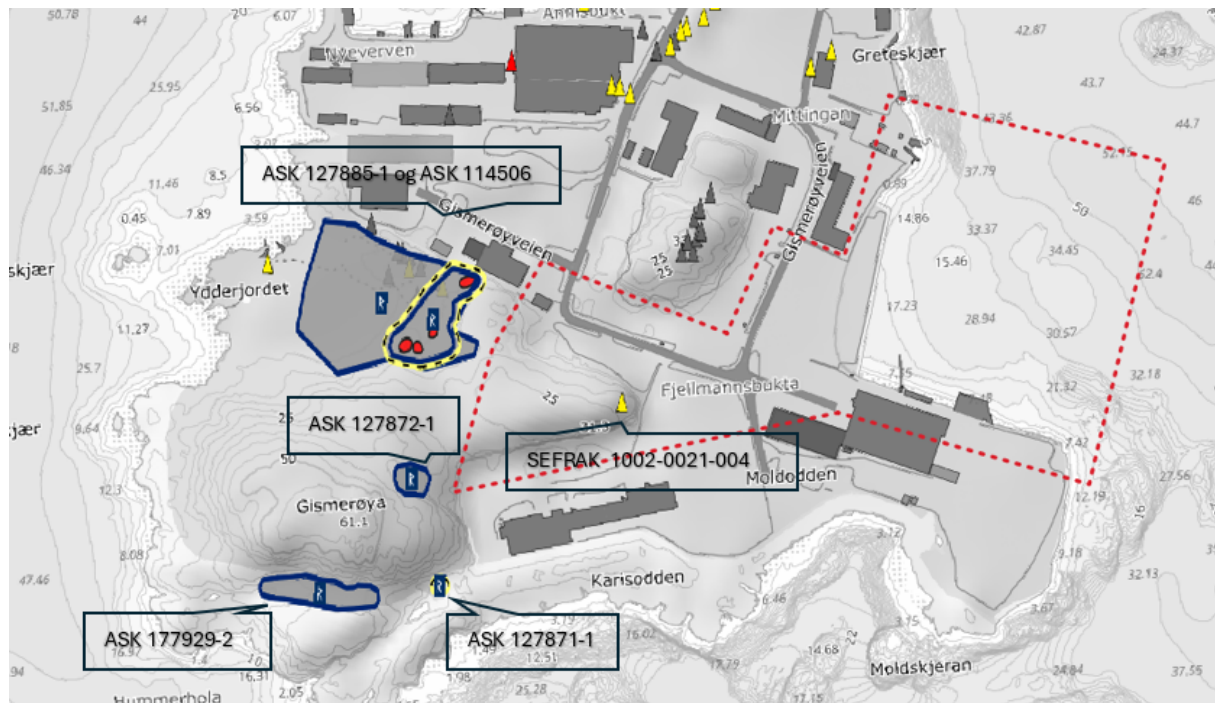
Miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder og lokalisering (§ 12) ivaretas gjennom de avbøtende tiltakene som er anbefalt i fagrapportene for naturmiljø og vannmiljø. Disse rapportene foreslår konkrete teknikker og driftsmetoder som reduserer risikoen for negative miljøeffekter. Når det

gjelder lokalisering, er det positivt at tiltaket legges til et område som allerede er tilrettelagt for sjørettet industri.

Kulturminner og kulturmiljøer

Se planbeskrivelsen avsnitt 6.4.

Gismerøya har, sammen med Kleven, blitt brukt som viktig havneområde helt siden seilskutetiden på 1500-tallet. På Gismerøya er mye areal allerede opparbeidet til industri. På gjenværende område er det registrert automatisk fredete kulturminner, blant annet gravrøys. Innenfor det foreslåtte planområdet er det registrert ett kulturminne som ikke finnes lenger. Fylkeskommunen har uttalt seg negativt til varselet ved planoppstart og mener at fjerning av fjellryggen vil verre negativt for de gjenværende kulturminnene. Rådmannen mener det er gjort gode avveininger av dette forholdet i planforslaget, og viser til landskapsvurderingene og hvordan overgangen mellom industriområde og skal utføres, og anbefaler at forslaget sendes på offentlig ettersyn slik det er lagt fram.



Figur 4: Registrerte kulturminner, figuren er hentet fra planbeskriveslen, avsnitt 6.4.

Området i sjø ble [undersøkt i 2010 av Norsk Maritimt museum](#) på oppdrag fra Mandal kommune ved utarbeidelsen av reguleringsplan for Gismerøya. Det ble da registrert noen funn i sjøen rundt Gismerøya, men ikke innenfor planområdet som behandles nå. Museet har bekreftet at det ikke er behov for nye undersøkelser til dette planarbeidet.

Landskap

Se rapporten «Konsekvensutredning – Landskapsbildet» (Vial, 19.09.2025).

Gismerøya er preget av en todelt landskapskarakter. Ett industrilandskap med planerte flater, stor-skala bygg, og industrirelaterte konstruksjoner/elementer langs strandsonen. Og ett naturområde med en kolle, 3 hytter, og naturlig strandlinje som er regulert til *bevaring kulturmiljø*.

Industrilandskapet på Gismerøya ligger i retning nordøst, og danner en struktur sammen med industrilandskapene i Stømsvika og Jåbekk. Industrilandskapenes sammenheng er særlig tydelige i

landskapsrommet på sjøen mellom Gismerøya og Strømsvika, samt fra utsiktspunkt på kollene, Kua og Kalvikheia.

Den andre delen består av et kyst- og skjærgårdslandskap som danner sammenhenger med omkringliggende skjærgård. Deler av omkringliggende skjærgård er også innlemmet i det regionale landskapsvernområdet, Oksøy-Ryvingen.

I konsekvensutredningen, utarbeidet av Vial AS, er planområdet vurdert til å ha *noe verdi* og *middels verdi*. Nærområdet/influensområdet som omfatter kyst- og skjærgårdlandskapet, er vurdert til å ha *stor verdi*.

Rådmannen vurderer at Gismerøya har et særpreg med sitt tydelige skille -og kontrast- mellom det planerte industrilandskapet på østsiden, og det bevarte, naturpregede kyst- og skjærgårdslandskapet på øyas vestsida. Kontrasten i seg selv, kan ha en stor landskapsverdi idet den viser 2 markante fortellinger som er typisk for Mandal. På den ene siden ser man hvordan nærhet til sjø har dannet grobunn for sjørelatert næring, og koblinger til nasjonale og internasjonale systemer av handel, industri og ferdsel. På øyas vestsida kan man se fortellingen om Mandal som det naturskjønne stedet; Skjærgården med vekslinger mellom holmer, sjø, strender, grønne koller, eldre bebyggelse og fritidsboliger. Det skjønne stedet som en foretrukken turistdestinasjon, og som har utspilt en viktig rolle i utvikling av stedsidentitet og stedsstolthet for innbyggere.

Planforslaget bygger videre på det eksisterende industripregede landskapet, og innebærer å fjerne deler av kollen. Kollen er en del av det naturpregede kystlandskapet, men er allerede sterkt preget av tidligere bearbeidinger av terreng, med høye og markante fjellskjæringene. Fjellskjæringene er godt synlige fra influensområder i retning sør og øst, og oppleves som en del av industrilandskapet. Fjellskjæringene er resultat av menneskelig aktivitet og bearbeiding, med lysende fjell, skarpe konturer, uten vegetasjon. Slike fjellskjæringene blir fort et blikkfang som tar bort oppmerksomheten fra det som skjer utenfor. Et bevisst forhold til hvordan en ny fjellskjæring utformes, er viktig for hvordan de to landskapene forholder seg til hverandre, og opplevelsen av dem.

For å bevare de sterkt kontrasterende landskapene som preger Gismerøya, vil det være viktig at delene er tydelig adskilt, fremfor å la de gli inn i hverandre. Rådmannen vurderer derfor at fjerning av en mindre del av kollen vil utgjøre en mindre endring for landskapsverdien på Gismerøya. Imidlertid, er det viktig å være klar over at Gismerøya har tidligere bestått av større områder med grønt, kupert kyst- og skjærgårdslandskap. Landskapet ble først fragmentert i forbindelse med utvikling av industrinæring, og etablering av bro til øya. Det startet med utvikling av kaier -og områder relatert til disse, etter hvert kom flere til, og det ble dannet veisystemer som koblet kaiområdene sammen.

Om verdien av de kontrasterende fortellingene i landskapet skal bevares, er det viktig å være bevisst på tåleevnen relatert til størrelse på det gjenværende naturpregede kyst- og skjærgårdslandskapet. I sammenheng med det sterkt industrialiserte landskapet, må det naturpregede landskapet ha en viss størrelse for å kunne bære sin fortelling, og bevare sin landskapsverdi. Det resterende, naturpregede arealet bør i så fall sikres.

Kontrasten mellom industri- og skjærgårdslandskapet er også markant fra influensområder, men vil være minst tydelig sett fra vest, i retning Sjøsandene. De tekniske konstruksjonene vil ha en høyde som kan ses fra store områder rundt Gismerøya, inkludert Sjøsandene. Samtidig, vil konstruksjonen ligne på tilsvarende konstruksjoner som har ligget ved Gismerøya tidligere. Rådmannen vurderer derfor at planforslagets betydning på endringen av landskapet er liten sett fra Sjøsandene.

Sett fra sør, i retning Stussøy, vil endringen være mer synlig, men ikke endre landskapene i vesentlig grad. Det er fordi de to landskapene beholder sin markante avgrensning, og det gjenværende naturpregede landskapet får beholde en viss størrelse. Industrilandskapet vil bli ytterligere forsterket, men ikke fremstå vesentlig utvidet, sett fra influensområder i sør og øst.



Figur 27 Dagens situasjon



Figur 28 Tiltaket

Figur 5: Figuren er hentet fra planbeskrivelsen og viser nåsituasjon og ved gjennomført tiltak. Det viktig å være obs på at installasjoner i sjø er midlertidige, men likevel være installert for lengre perioder mens det utføres arbeid på riggene.

Friluftsliv

Se fagrapporten «konsekvensutredning – Friluftsliv» (Vial 19.09.2025)

Selve Gismerøya er lite brukt til friluftsliv. Unntaket er et klatrefelt helt i sør. Dette området blir ikke berørt av planforslaget. Visuell virkning av aktivitetene på Gismerøya kan sees fra turområdene i Skinsnesheia, og ellers fra sjøområdene inkludert Stusøy, men er ikke vurdert å påvirke friluftsbuiken i seg selv. De anbefalte avbøtende tiltakene er fulgt opp i planforslaget.

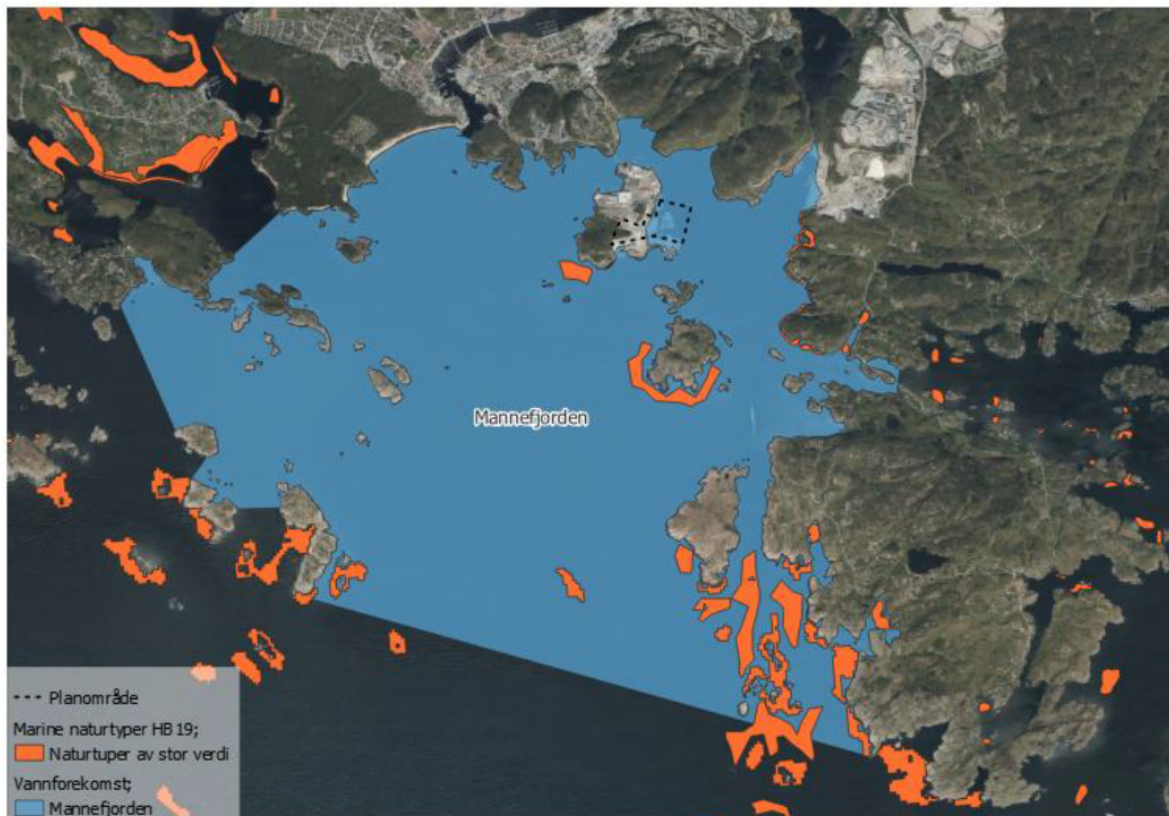
Strandsone langs sjø og vassdrag

Planområdet ligger utenfor strandsonen når det gjelder nytt industriområde på land. Landområder innenfor plangrensen ellers er allerede regulert og opparbeidet og skal ikke endres i dette planarbeidet.

Vannmiljø

Se fagrapporten «konsekvenser for vannmiljø ved Gismerøya, Lindesnes kommune» (Ecofact rapport 1184).

Overvann på øya har kort avrenning til havet. Området inngår i vannforekomsten Mannefjorden. Mannefjorden er nasjonal laksefjord og er registrert med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Innenfor planområdet består sjøbunnen av sprengsteinsfylling etter utfylling i 2018.



Figur 5-3. Kart over naturtyper i vannforekomsten. Områder med naturtyper er vist med oransje farge (stor verdi). Planområdet er markert med svart stiplet linje. Fargekodene følger Miljødirektoratets veileder M-1941 (2022).

Figur 6: Figuren og figurteksten er hentet fra rapporten «Konsekvens for vannmiljø ved Gismerøya»

Aktiviteter som kan påvirke vannmiljø kjemisk og økologisk er blant annet utfylling av sjøbunnen, avrenning av overvann, og olje/kjemikalier fra anleggsmaskiner. På grunnlag av kjent informasjon om området og forutsatt at velprøvde avbøtende tiltak blir brukt vurderes konsekvensen for

vannforekomsten for «noe negativ konsekvens» i rapporten på grunn av at tiltaket vil gi lokal påvirkning innenfor tiltaksområdet, men ikke varige konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser

Det er viktig for kommunen å legge til rette for videreutvikling av sjørettet industri. Kommunen vil ikke få direkte økonomiske konsekvenser av dette planforslaget, men utvikling og styrking av etablert industri vil være positivt for sysselsetting og gi positive ringvirkninger for bosetting og annet næringsliv i kommunen.



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 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

Rådmannen mener dokumentasjonen som følger med planforslaget er grundig. Planforslaget følger opp langsiktige strategier kommunen har jobbet for å få til for Gismerøya, og det er ikke avdekket interessekonflikter som gjør at planforslaget bør endres. Rådmannen anbefaler å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT

DATO 16.april.2026