



LINDESNES KOMMUNE
Nordre Heddeland 26
4534 MARNARDAL

Dato: 26.05.2026
Vår ref: 25/05406-15
Deres ref: 24/06315-29
Saksbeh.: Åslaug Iversen

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

Viser til henvendelse 15.04.2026 og innspill fra Fylkeskommunen 10.02.2025 ved planoppstart, samt andre dialoger i planarbeidet.

I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er området satt av til hensynssone H190 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Gjeldene plan for området er områderegulering – Gismerøya (PlanID 4205_201213) fra 2015. I denne planen er planområdet satt av til TEK1 (Tekniske bygg/konstruksjoner) I3/I4 (Industri), SLA1 (Særlige landskapshensyn) og HS1 (Havneområde i sjø) med tilhørende infrastruktur.

Planforslaget bygger på eksisterende regulering og beholder stort sett 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 planere en gjenstående fjellrygg.

Det er ikke utarbeidet/vedtatt planprogram, men utarbeidet konsekvensutredning for enkelte fag.

Fylkesvei

Planområdet ligger i tilknytning til kommunal vei på Gismerøya, og har atkomst fra fv. 458, Gismerøyveien. Rekkefølgebestemmelser knyttet til fylkesvei, i *reguleringsplan for Gismerøya* av 21.5.2015, videreføres i planforslaget. Fylkeskommunedirektøren ber om bestemmelsene tydeliggjøres og at en tar inn ett nytt rekkefølgekrav.

Kommentarer til planbestemmelsene som gjelder vei;

Pkt. 5.2, bokstav d); Tekniske planer for tiltak langs Gismerøyveien skal være godkjent av ansvarlig vegmyndighet, det må konkretiseres hvilke tiltak dette gjelder.

Pkt. 5.6; Før brukstillatelse kan utstedes for ny bebyggelse iht. pbl § 20-1, eller omdisponert bygning, skal gang- og sykkelvei fra Saltverket til forbi krysset til o_V2 ferdigstilles. I planbestemmelsen må det vises til reguleringsplanen hvor aktuell strekning for gang-/sykkelvei og o_V2 inngår.

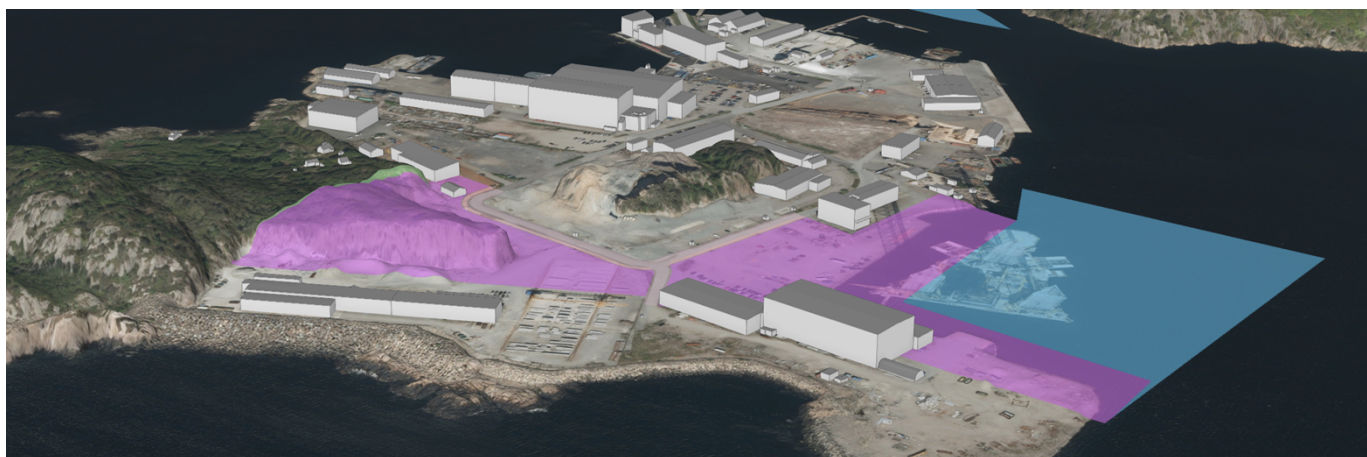
Nytt rekkefølgekrav Det bør settes inn ett nytt rekkefølgekrav om tilrettelagt krysningspunkt på fylkesveien, mellom regulert gang-/sykkelvei og kommunal vei (Kleven).

Kulturmiljø og landskap

Landskapet i områdene har regional betydning, både som landskap i seg selv og som del av helheten i Mandals skjærgård. I august 2025 foretok Agder fylkeskommune en arkeologisk registrering på Gimserøya men prøvestikk, uten funn.

Deler av området som reguleres til industri er i gjeldene plan regulert til «særlig landskapshensyn» markert med SLA1 (Særlige landskapshensyn) i plankartet. Dette området fungerer som en buffersone for gravfeltet som ligger på naboeiendommen. Selv om det ikke ble funnet arkeologiske forminner innenfor planområdet, anbefaler Fylkeskommunedirektøren at området SLA1 (Særlige landskapshensyn) forbli grøntområde slik at det fortsatt fungerer som en buffersone mot industriområdet og friluftsområdet.

I planforslaget er området SLA1 (Særlige landskapshensyn) blitt til Naturområde (GN), og gjort vesentlig mindre. I innspill til oppstartsvalselet stiller vi oss svært negative til en ending av planformålet fra særlige landskapshensyn (SLA1) til industri.



Figur 1 Utsnitt fra kartløsningen til regionalt planforum, der planforslaget vises over terrenget. Her ser en fjellrygg som skal flat sprenges i industriområdet. Utvidet kaifront er regulert i gjeldene plan og er ikke endret i dette planforslaget. (kilde: [Regionalt planforum - Agder fylkeskommune](#))

SLA1 (Særlige landskapshensyn) har i gjeldene plan følgende bestemmelser:

5.2 Særlige landskapshensyn Arealet skal fungere som en landskaps- og vegetasjonsskjerm mellom industriområdet og friluftsområdet. Området skal ha et naturlig preg, og vegetasjon skal ikke fjernes. Det tillates ikke noen form for byggetiltak, hogst eller terrenginngrep i dette området.

I planforslaget er bestemmelsen justert litt, der buffersone er kommet med som en funksjon.

3.3.1 Naturområde (GN)

Arealet skal fungere som en landskaps- og vegetasjonsskjerm og en buffersone mellom industriområdet og friluftsområdet. Området skal ha et naturlig preg, og vegetasjon skal ikke fjernes. Det tillates ikke byggetiltak, hogst eller terrenginngrep i dette området.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at Naturområde (GN) får tilstrekkelig bredde som vil fungere som en landskaps- og vegetasjonsskjerm samt en buffersone mellom kulturminne/friluftsområdene og industriområde. I de mottatte plandokumentene er det ulik bredde på bufferen i illustrasjonsplanen og i plankartet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at Naturområde (GN) i plankartet utvides til bredden som vises i illustrasjonsplanen og utvides så den ivaretar funksjonen beskrevet i planbestemmelsene.

Friluftsliv

Det er positivt at det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for temaet friluftsliv. I anleggsfasen vil det komme mer støy til nærliggende friluftslivsområder, men dette vil være midlertidig periode. Lengden på den midlertidige perioden bør nevnes som en usikkerhet i konsekvensutredningen. Det er flere pågående anleggsarbeider rundt de berørte friluftsområdene, der anleggsfasen kan komme parallelt. Fylkeskommunedirektøren savner en vurdering av samlet støybelastning fra de ulike støykildene rundt de friluftsområdene som kan bli påvirket av støy fra flere anleggsarbeider (jf. T1442/2021 kap. 2.5).

Regionalplan Agder 2030

Ett av satsingsområdene i Regionalplan Agder 2030 er Bærekraftig verdiskapning, som kan bidra til å redusere den sosiale ulikheten og forbedre folkehelsen. Under mobilitet er hovedmålet er at reisen skal gjøres enkel, trygg og grønn (pkt. 4.1). For å få dette til er det viktig at en tilrettelegger for de mye trafikantene, både som arbeidsreise og som turgåere. Oversendt kunnskapsgrunnlaget viser at veiene i industriområdet blir brukt av turgåere. Det er derfor viktig planlagte gang- og sykkelveier opparbeides med tilstrekkelig bredde ut ifra kommunes veinorm og krav til industriveier (se presiseringer under planbestemmelsene).

Regional plan for grønn industri og energi

Fylkeskommunedirektører informerer om at det pågår et arbeide med en [regional plan for grønn industri og energi](#) og at det kan komme retningslinjer som vil kunne påvirke videre planarbeid.

Illustrasjonsplanen

Illustrasjonsplanen samsvarer ikke med plankartet, se kommentar over. I illustrasjonsplanen er det lagt inn eksisterende og ny planavgrensning, men disse stemmer ikke med hva som vises i plankartet.

Plankart

Plandokumentene bør rettes opp slik at tegnforklaringen i plankartet stemmer med plankartet og har en tydelig kobling til planbestemmelsene.

Eksempel;

- I3 og V3 i tegnforklaringen finnes ikke i plankartet, eller i planbestemmelsene.
- HS1 i tegnforklaringen, vises ikke i plankartet eller i planbestemmelsene. HOS6 vises i plankartet, men ikke i tegnforklaringen (HS1) eller i planbestemmelsene (HOS1 og HOS)

Basiskart:

- Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det settes på tekst på høgdekurvene i basiskartet, så kan en vurdere terrenginngrep og byggehøyden bedre.

Plankartet bør rettes opp slik at det er i samsvar med [kart- og planforskriften §§9 og 10](#), med [tilhørende veiledning](#) og [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 2](#).

Bestemmelser

Ved gjennomgang av bestemmelsen ser vi at noen av bestemmelsene kan presiseres for å få samsvar mellom plankart, tegnforklaring og bestemmelser.

Pkt. 2.2; Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer, samsvarer byggegrense med formålsgrenser. Vi kan ikke se at det ligger noen byggegrense i plankartet og tegnforklaringen viser ikke linjetypen. Selv om byggegrensen ligger i formålsgrensen, må den komme frem av det digitale plankartet og av tegnforklaringen. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det legges inn byggegrense til vei, i sjø/ på bunn og at det kommer tydelig frem av plankartet og tegnforklaring. Der frisktsonen går innover industriområdene, bør byggegrensen, justeres etter frisktlinjen og det bør legges inn en frisksone som kobles til pkt. 4.1.

Pkt. 3.1.1 f)

Her bør en avklare om *havn/industri* skal byttes ut med IND2, slik at en får en tydelig kobling mellom planbestemmelsen og plankart.

Pkt. 3.2.1 a) sitat; *Vegen skal opparbeides som vist på planen, og dimensjoneres som S2 (industriveg) i henhold til gjeldende kommunal vegnorm og -retningslinjer.* Planbeskrivelsen omtaler veiene som at de er videreført fra gjeldene plan, mens planbestemmelsene viser til gjeldene kommunal veinorm. Uten målsetting på veien bredde, annen veigrunn og gang-sykkelveien i plankartet, så er det vanskelig å lese ut av plankartet dimensjonene som skal bygges. S2 (industrivei) er en videreføring fra områdeplanen og henviser til i *Mandal kommunes retningslinjer for dimensjonering av veger med tilhørende areal* fra 2003. I [VEINORMALER](#) (2019) til Lindesnes kommune er Sa2 definert som industrivei. Denne har en normalprofil som tilsier en rabatt på 2 meter*. Ifølge flyfoto er det ikke etablert gang- sykkelvei i området. Det er ikke lagt inn rabatt på 2 meter langs hele o_KV. Det mangler målsetting der rabatten er lagt inn, så er det usikker om den er på 2 meter. Langs o_KV2 er det ikke lagt inn gangsykkelvei. Rabatten som kreves mellom vei og gang- sykkelvei er ikke nevnt som et avvik fra kommunens veinormal. **I eksisterende bebyggelse vurderes bredde ut ifra tilgjengelig plass*

Pkt. 5.1 bestemmelsene bør henvise til T-1442/2021 og ikke blande inn eldre utgaver av retningslinjene. Det er forskjell på hva tabell 3 er i de to ulike utgavene det henvises til. Tabell 3 i 1442/2012 er *Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse*, og tabell 3 i T1442/2021 er *Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, friluftts- og rekreasjonsområder og stille områder*. Siden området er omkranset av friluftts- og rekreasjonsområder anbefaler Fylkeskommunedirektøren at bestemmelsene tydeliggjøres, og at de viser til riktig tabell i henhold til T1442/2021.

Pkt.5.4; *Kjørevei med tilhørende løsning for gående og syklende skal være etablert som vist i denne reguleringsplanen.* Fylkeskommunedirektøren anbefaler på det sterkeste at plankartet oppdateres med målsetting og at planbestemmelsene tydeliggjøres på hvilken standard vei med tilhørende anlegg skal ha.

Nytt rekkefølgekrav i anleggsfase: Kommunen må vurdere om det bør settes inne et rekkefølgekrav for å hindre at forurenset overflatevann føres direkte ut i sjøen i anleggsfasen.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Åslaug Iversen
Rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN
Avdeling for samfunn, plan og miljø v/ Kåre Kristiansen