
Arkivsak-dok. 21/07329-56
Saksbehandler Lene Hauge

Saksgang Møtedato
Utvalg for areal og miljø 09.06.2026

Saksframlegg

1.gangsbehandling: Detaljregulering for Nybrygga (Fiskelaget), Mandal sentrum, planID 202118

Rådmannens forslag til vedtak

Utvalg for Areal og Miljø vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Nybrygga (Fiskelaget), Mandal sentrum, planID 202118, ut til offentlig ettersyn, med vedlagt plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, etter at følgende justeringer er foretatt:

Bestemmelser

- Rekkefølgebestemmelse 6.3 Før det kan gis brukstillatelse, bokstav d, endres til: «*Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være ferdig etablert iht. krav i kommuneplan, vedtatt 07.09.2023*».
- Ny rekkefølgebestemmelse: 6.3 Før det kan gis brukstillatelse «*g. Skal oljeutskiller i parkeringskjeller være etablert.*»
- Punkt 3.1.1 bokstav c endres til: «*Ny bebyggelse kan ha moderne uttrykk, men skal i form og materialbruk forholde seg til det historiske miljøet. Det vil si at det skal brukes hvitmalt treverk der det ikke er vinduer.*»
- Legge til følgende tekst under 5.1 bokstav c: «*Det skal være sol på minimum 30 kvm av lekeplassen klokken 15:00 vårjevndøgn.*»

Rådmannen delegeres mulighet til å gjøre tekniske rettinger i planforslaget, om nødvendig i dialog med forslagsstiller.

Vedlegg

Vedlegg 1_Plankart nivå 1

Vedlegg 1_Plankart nivå 2_28.04.2026

Vedlegg 4_Perspektiv fra Møllehaugen

Vedlegg 4_Perspektiv fra Nygata_Bryggegata

Vedlegg 4_Perspektiv fra og mot sentrum
Vedlegg 4_Perspektiv sjøsiden og Nygata
Vedlegg 4_Utomhus bakkeplan
Vedlegg 4_Utomhus takhager
Vedlegg 4_Sol_skygge 21.juni kl.15
Vedlegg 4_Sol_skygge 21.mars kl. 15
Vedlegg 6_ROS-analyse_21.04.2026
Vedlegg 12_Støyrappport 21.02.2024
Vedlegg 8_Vurdering av områdestabilitet
Vedlegg 13_Notat for overvannsberegning 11.01.2024
202118_Arealtabell nivå 1
202118_Arealtabell nivå 2
Vedlegg 7_medvirkning_Referat møte barn- og unges representant_2023
Vedlegg 7_medvirkning_Presentasjon av planer for Nybrygga til A-eldrerådet
202118_Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 14_Saksframstilling ved forrige 1-gangsbehandling
Innspill Mandal Byselskap
Innspill Margareth Wiig
Innspill NVE
Innspill Oscar Carl E Mårtensson
Innspill Svein Klev
Innspill Tore Soteland
Innspill Windhammer AS
Uttalelse fra Fiskeridirektoratet
Uttalelse fra Kystverket
Uttalelse fra Statens Vegvesen
Uttalelse fra Statsforvalteren
Innspill Agder Energi - Kraftsensitiv informasjon iht. KBF § 6-2
Innspill Agder Fylkeskommune
Innspill ARVE ASKILDSSEN_Sameiet Nygata og Møllebakken
Innspill Bjørn Wilhelmsen
Innspill Erlend Udøy Fasseland
Innspill Eva Elisabeth Klev
Innspill fra Erna Klev
Innspill fra Sanden Vel
Innspill fra Verven Mandal Borettslag
Innspill Kjartan Skrøvje
Innspill Kristian Indrefjord
Innspill Lena Merethe Quamme
Innspill Magne og Bitten Bjørnstad
Vedlegg 2 - Planbestemmelser, datert 26.04.2026
Planbeskrivelse - planID 201803
Redegjørelse for avvik i total BRA
Sammenstilling av BRA 2024 og 2026

Saken kort fortalt

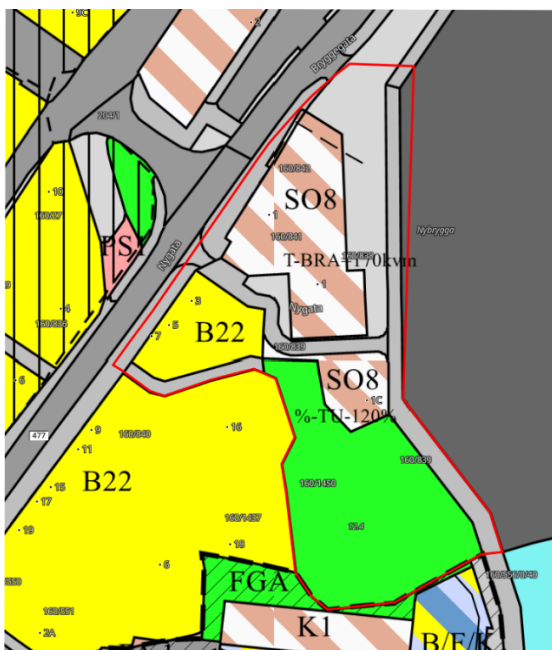
Planforslaget med navn Nybrygga, er lokalisert i Mandal sentrum. Planforslaget omfatter bygget til tidligere Fiskesalgslaget, samt servicebygg til gjestehavnen, brygge, fortau og friområde (Møllehaugen).

Forslagsstiller planlegger å rive eksisterende bygningsmasse, og oppføre ny med varierte sentrumsformål. Det skal tilrettelegges for promenade langs elven, næring i byggets 1. etasje, og tilgjengelige boliger i de øvrige etasjene. Lekeplass og uteoppholdsareal er planlagt på taket for beboere, i tillegg er det planlagt allmenn tilgjengelige uteområder rundt bygningsmassen. Det inkluderer torg, universelt utformet overganger mellom bygg, elvepromenade og eksisterende terreng, samt en ny adkomst til friområdet (Møllehaugen).

Forslagsstiller har tidligere sendt inn planforslag til detaljregulering for Nybrygga til behandling, da ble det vedtatt at planen ikke kunne legges ut på offentlig ettersyn før bebyggelsen i planforslaget ble redusert.

Forslagsstiller har nå redusert høyden på 1 av byggene med 1 etasje, endret plassering av lekeplass, allmenning og torg.

Gjeldende reguleringsplan for området er:



Figur 1. Utsnitt fra Reguleringsplanen for Mandal sentrum. Planområdet har rødt omriss.



Figur 2. Flyfoto over eksisterende situasjon for planområdet. Planområdet har rødt omriss.



Figur 3. Flyfoto, Mandal sentrum. Planområdet er merket med rødt.

Planområdet er avsatt til Industri, kontor og bolig i overordnet plan (Mandal sentrum, PlanID 20).

I overordnet plan er det bestemmelser om utnyttelse, mønehøyde, avstand til vei, allmenning mot Elva, og krav til planavgrensning i detaljregulering (tidligere bebyggelsesplan).

Planforslaget avviker flere av bestemmelsene. Avvikene er beskrevet og vurdert i saksframstillingen, i tillegg til øvrige dokumenter vedlagt saken.

Bakgrunn

Oppstartsmøte ble avholdt mellom forslagsstiller og kommunen 17.3.2022, referatet foreligger som vedlegg til saken. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 16.06.2022, med frist for å komme med innspill 29.07.2022. I løpet av varslingsperioden kom det inn flere innspill, alle innspillene er kommentert i planbeskrivelsen, og kan leses i sin helhet i vedleggene til saken. I tillegg har forslagsstiller gjennomført medvirkning med Lindesnes barn- og ungdomsråd (BU), eldrerådet, og råd for personer med funksjonsnedsettelse.

Planforslaget for Nybrygga var deretter oppe til førstegangsbehandling i Utvalg for areal og miljø 16.april 2024 (Saknr 15/24). Da vedtok UAM å ikke legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. I vedtaket står det:

Avsnitt 1 i Rådmannens forslag til vedtak erstattes med:

Forslag til detaljregulering for Nybrygga, planid 202118, legges ikke ut til offentlig ettersyn nå. Før planforslaget tas opp til ny behandling i Utvalg for areal og miljø (UAM) må byggets omfang reduseres både hva gjelder kotehøyde og bebygd areal.

Resten av Rådmannens forslag til vedtak innarbeides i planforslaget før ny behandling. For øvrig suppleres Rådmannens forslag med følgende:

Lekeplass må plasseres mer sentralt og få bedre solforhold.

Fordelingen mellom de ulike formålene innenfor kategorien sentrumsformål, forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og/eller bevertning, må angis i bestemmelsene.

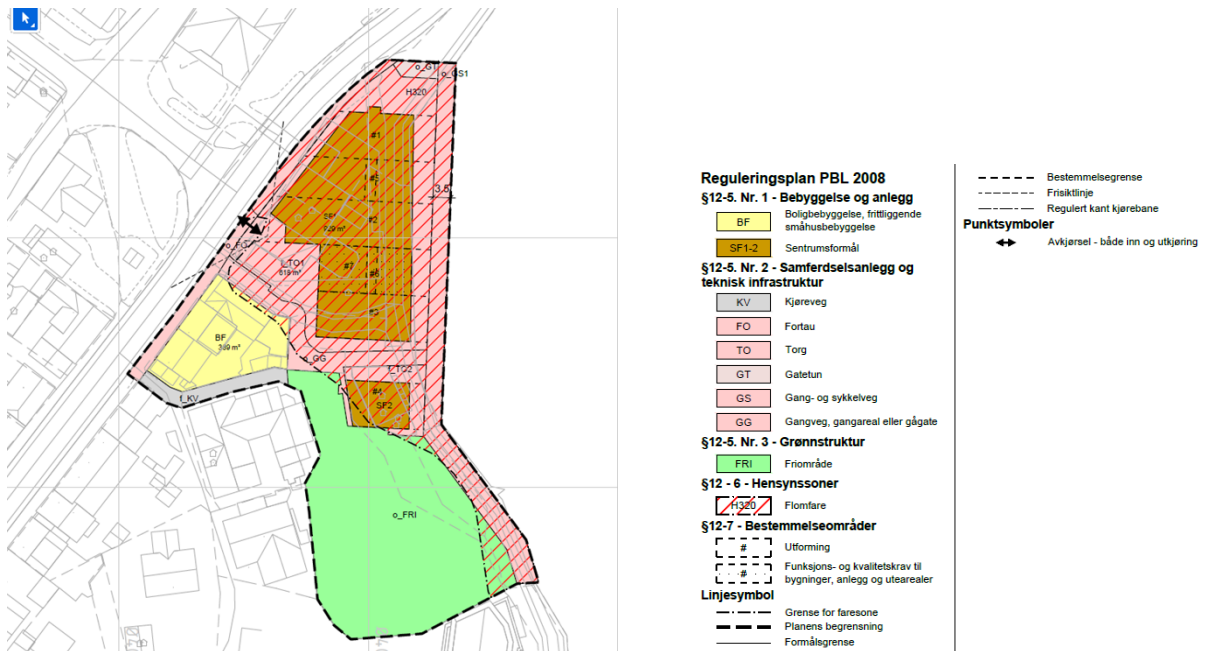
UAM oppfordrer til samarbeid mellom utbygger av Nybrygga og havnestyret for å finne løsning for området i en felles detaljregulering.

Forslagsstiller har nå justert planforslaget. Endringene som er gjort etter vedtak fra UAM 16. april 2024 er vurdert i saksframlegget under vurdering.

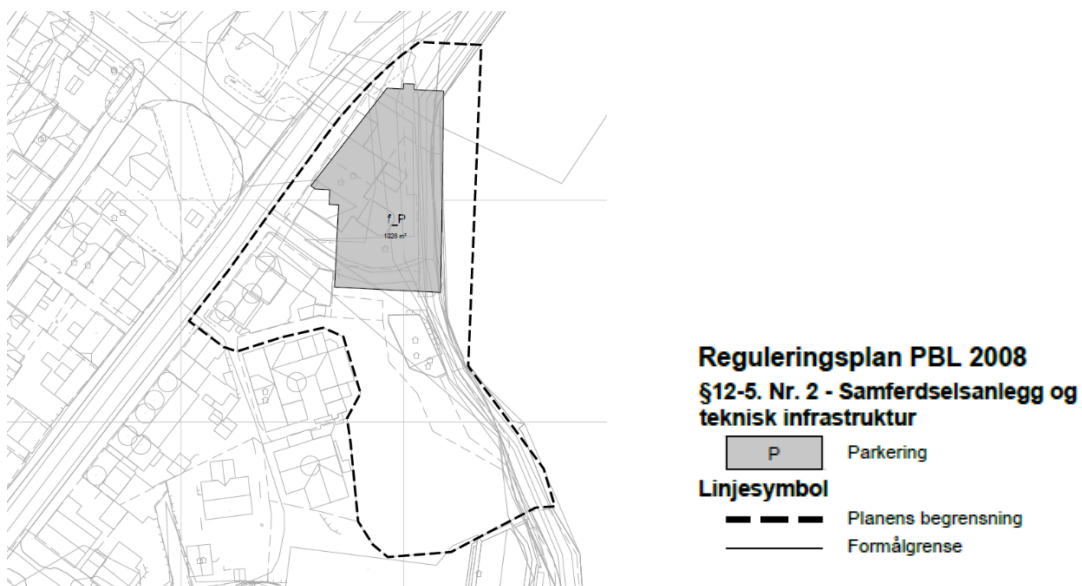
Planforslaget

JOB Arkitekter AS har utarbeidet planforslaget på vegne av Nybrygga Eiendom. Hovedhensikten med planen er å fortette og utvikle eiendommen med sentrumsformål.

Planområdet utgjør en størrelse på 4,3 daa, og omfatter følgende gårds- bruksnummer: 160/837, 160/838, 160/839, 160/840, 160/841, 160/842, 160/1450, 185/1, 204/27.



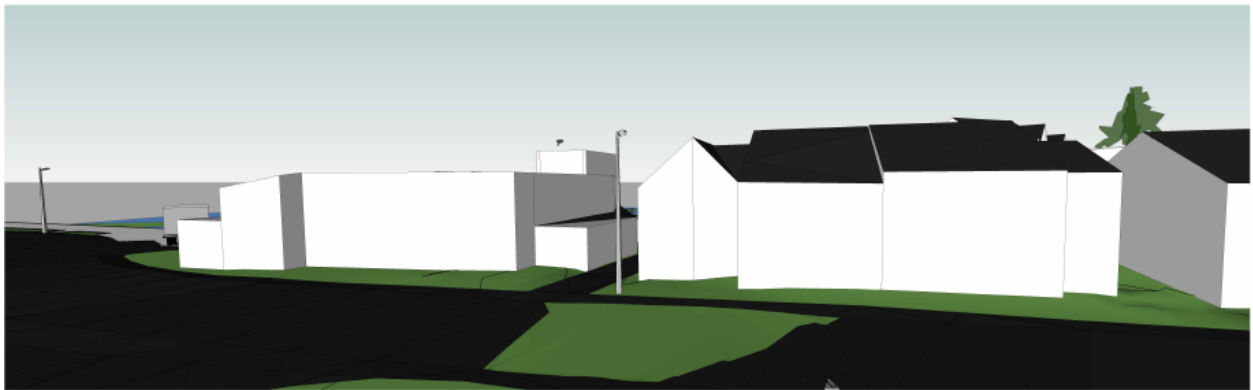
Figur 4. Plannivå 2 (På bakkenivå)



Figur 5: Plannivå 1 (Parkeringskjeller)



Perspektiv fra Nygata - Bryggegata



Perspektiv fra gate dagens situasjon

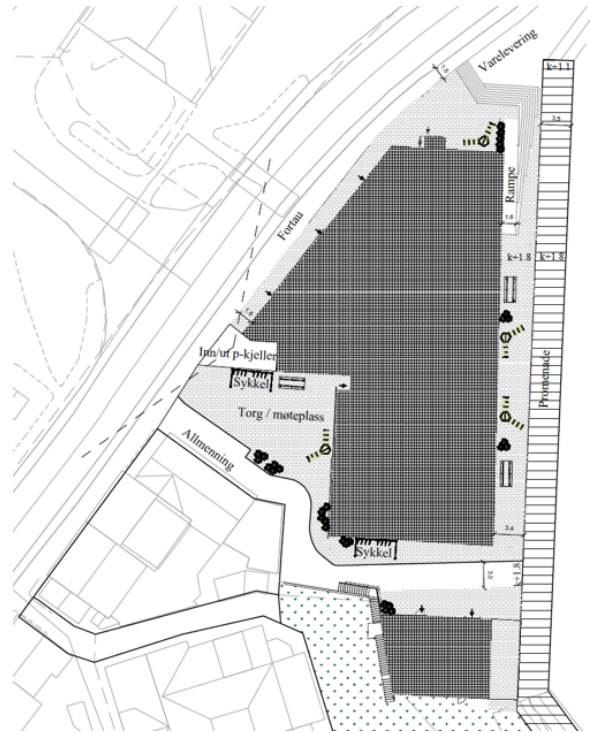
Figur 6: Skjermbilde fra forslagsstillers illustrasjon. Den øverste illustrasjonen viser nytt planforslag, sammenstilt med eksisterende situasjon på den nedre illustrasjonen.

Forslagsstiller beskriver et mål om økt sosial aktivitet i- og rundt den foreslåtte bygningsmassen. Økt aktivitet skal oppnås med varierte sentrumsfunksjoner i byggets førsteetasje, samt tilgjengelige, utendørs byrom. Byrommene vil bestå av promenade langs elven, torg, ny adkomst til Møllehaugen, universelt utformet arealer i tilknytning til byggets 1. etasje, samt fortau.

I byggets førsteetasje vil det legges til rette for tjenesteyting, kontor, forretning og bevertning. De øvrige etasjene vil bestå av boliger. Boligene skal være universelt utformet, ha private balkonger, og felles uteoppholdsareal og lekeplass på lokket/taket mellom byggene. Det tilrettelegges også for felles utearealer på bakkeplan av både offentlig, allmenn tilgjengelig- og kommersiell karakter, samt innendørs fellesarealer i 1. etasje.



Figur 7. Skjermbilde av utomhusplan for tak/lokk. Viser felles oppholds- og lekearealer på tak/lokk for beboere på Nybrygga. De grå flatene på tvers viser takflaten på byggene



Figur 8. Skjermbilde av utomhusplan. Viser plassering av arealer for adkomst, ferdsel og opphold for allmennheten. Mørk-grå felt er bygningenes grunnflate.

Vurdering

Nybrygga ligger sentralt i Mandal sentrum, og er et sted mange har et nært forhold til. Det er bl.a. på grunn av planforslagets beliggenhet med bedriften Fiskelaget, nærhet til elva med promenade, nært viktige ferdselsårer, tilgrenset nabolag med eldre bebyggelse, og friområde på Mølleheia -i tillegg til gjestehavn. Planområdet vurderes derfor til å være komplekst, og med stor allmenn interesse.

Den allmenne interessen gjenspeiles i et stort engasjement, og med relativt mange innspill til varsel om oppstart, samt i ulike andre kanaler. Det vil være nyttig å legge reguleringsplanen ut på offentlig ettersyn for å formalisere mange av innspillene/ytringene, og komme videre med arbeidet i utviklingen av Nybrygga.

I sentrumsområder er det viktig å ha fokus på gode løsninger for universell utforming, mobilitet, god kontakt mellom bygg og uteområder, sosiale møtepunkter og estetikk. De nevnte tematikkene vil gjenspeile seg også i denne saken.

Planforslaget inneholder kart og bestemmelser, beskrivelse, illustrasjoner og andre fagrapporter/-notater. I planmaterialet gjør forslagsstiller bl.a. rede for hvilke interesser som er vurdert og prioritert, og potensielle konsekvenser av planforslaget.

Rådmannens vurderinger under er knyttet opp mot forhold hvor kommunen enten har en annen vurdering enn forslagsstiller, eller det kan være ønske om å trekke frem, eventuelt om vi er i tvil om løsningene vil være gode.

Vurderingstemaer

- Planforslagets forhold til overordnede planer:
 - Utnyttelse
 - Høyde
 - sentrumsformål og sosiale møteplasser.
 - Planavgrensning

- Planforslagets svar på vedtak i UAM:
 - Konkrete løsninger
 - Sammenligning med tidligere forslag

- Andre temaer:
 - Estetikk, arkitektur og landskap
 - Bokkvalitet, støy og solforhold
 - Naturmangfold
 - Barn og unges interesser
 - Folkehelse
 - Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslagets forhold til overordnede planer

I overordnet plan, Mandal Sentrum PlanID20, inngår planområdet i delfeltet SO8 (Fiskesalgslaget), SO8b (Søndre del, Havnebygget), og deler av SO8c (Regulert til «annen veigrunn» mot nordøst). Både SO8 og SO8b er satt av til industri, kontor og boligformål.

Utnyttelsesgrad

Det er knyttet bestemmelser til de ovennevnte delfeltene. Maksimum utnyttelse på 170 % total BRA, og mønehøyde inntil 13 meter for området som omfatter tidligere Fiskesalgslaget. For området som omfatter Havnbygget er total BRA på 120%, og tillatt mønehøyde inntil 12 meter. Andelen boliger kan ikke overstige 50%.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i overordnet plan ved at total BRA for området i planforslaget går fra 170% / 120% til 189% (utregnet fra planforslagets utbyggingsområde). Økningen er tatt ut i bygningenes høyde, mens på bakkenivå er det redusert fra 1092 kvm i sentrumsplanen, til 1050 kvm i planforslaget.

Høyde

Økningen av utnyttelsesgraden, samt nye krav til flomsikker høyde på toppgulv (minimum kote 2,5) medfører økt mønehøyde på deler av bebyggelsen fra det som er tillatt iht. sentrumsplan.

Mønehøyden øker fra maks 13 meter fra *gjennomsnittlig planert terreng* (12 meter for SO8b) i sentrumsplanen, til kote 16,6 på den høyeste bygningskroppen (bestemmelsesområde 2) i planforslaget.

For de øvrige bygningsvolumene endres maks mønehøyde til kote 13,6 (bestemmelsesområde 1,3 og 4), dette er lavere enn det som er tillatt i gjeldende plan for 2 av 3 bygningsvolum, og 10 cm over for 1 av 3 (havnebygget).

Eksisterende terreng er registrert med kote 2 i sørvest, og kote 1 i nordøst. Gjennomsnittlig planert terreng vil derfor være kote 1,5. Maks mønehøyde i sentrumsplan for SO8 er 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og 12 meter for SO8b (Havnebygget). En mønehøyde på 14,5 meter ville derfor vært iht. sentrumsplan for SO8 (Fiskelaget) og 13,5 for Havnebygget med eksisterende terreng.

Imidlertid er det krav til flomsikkerhøyde på 2,5 meter. Dersom man legger 13 meter (maks møne) sammen med 2,5 meter moh (flomsikkerhøyde), vil det være kote 15,5. Avviket fra sentrumsplan vil dermed være på ca 1,1 meter for det høyeste bygningsvolumet (bestemmelsesområde 2), de resterende bygningsvolumene i SF1 vil være ca 1 meter lavere enn det som er tillatt i gjeldende plan, for SF2 (Havnebygget) vil det være 10 cm høyere.

Rådmannen vurderer avviket til å være akseptabelt. Spesielt fordi det i all hovedsak gjelder for det ene bygningsvolumet (bestemmelsesområde 2) som ligger plassert i den nordlige delen av planområdet – i god avstand fra Møllehaugen, og fordi fortetting i sentrumsområder ligger som en ønsket utvikling i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. Det vises ellers til sammenlignbare utbygginger med lignende høyder langs elva i Mandal sentrum; *Katellgata* som grenser til Møllehaugen har maks mønehøyde på kote 14,5 og 15, *Kastellodden* har kote 15,3 og *Solsida, Nedre Malmø* har maks mønehøyde fra kote 14,5 til 19,5.

Sentrumsformål og sosiale møteplasser

Det er en tydelig intensjon om sentrumsformål med variert bruk og sosiale møteplasser i sentrumsplanen. Forslagsstiller forsøker å oppnå naturlige møtepunkter med varierte og fleksible næringsarealer på grunnplanet, og med direkte kobling til byggets uteområder -som vil være åpne for allmennheten. Den transparente fasaden skal eksponere aktivitet på både dagtid og kveldstid. Koblingen mellom bygg, samt eksisterende og nytt bygulv skal være universelt utformet, og den universelle utformingen er inkludert i bygningsmassen med uteområder og elvepromenade. Forutsatt at arealene i første etasje vil få en variasjon av sentrumsfunksjoner, vurderer rådmannen at grepene forslagsstiller har tatt, vil gi økt aktivitet og flere møtepunkter til denne delen av Mandal sentrum.

Andel boliger

Videre er det avvik fra sentrumsplanens bestemmelser når det gjelder andel boliger for delfeltet. I gjeldende plan er det begrensning på maksimum 50% boliger innenfor SO8 og SO8b, og det er ikke tillatt med boliger i 1. etasje. Planforslaget øker andelen fra 50% til 70% boliger, men viderefører krav om at boliger ikke tillates i 1. etasje. Alle boligene vil befinne seg i 2. og 3. etasje for *bestemmelsesområde 1,3 og 4*. Og fra 2-4. etasje i *bestemmelsesområde 2*.

Rådmannen vurderer at en økning av boliger er positivt for å nå mål om flere sentrumsnære og tilgjengelige boliger – i tråd med *Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet*, og kommunens behov for aldersvennlig boliger. Overordnede føringer må dog ikke føre til sterkt forringet bokvalitet. Bokvalitet vil vurderes senere i saksframstillingen.

Planavgrensning

Videre har forslagsstiller justert planavgrensningen. Det gjelder fylkesveien med tilhørende friområder nordover langs Bryggegata, samt havneområde i sjø. Justeringen av planavgrensningen har skjedd i samarbeid med administrasjonen.

Eksisterende fylkesvei avviker fra regulert vei i sentrumsplanen, og det oppstod usikkerhet over hvordan overgangen fra eksisterende til ny vei, med tilhørende friområde i sentrumsplanen kunne løses. Det ville medføre et større regulert areal til friområde og lek som ikke kunne opparbeides, fordi det er uvisst når veien vil oppgraderes (flyttes iht. sentrumsplanen). Det har også vært usikkerhet om løsningen på veien som ligger inne i gjeldende reguleringsplan vil være god. Den regulerte veien er ikke planlagt for å gi tilfredsstillende bredde på sykkel felt iht. dagens standard.

Utover usikkerhet knyttet til gjennomføring, var det også usikkerhet om løsningen er god for konsertplassen/torget lengre opp i gateløpet. Administrasjonen hadde et møte om saken, og det ble gitt uttrykk for at området fra rundkjøringen til Nybrygga, og eventuelt videre over Sanden, bør planlegges i ett strekk. I planforslaget som nå behandles, har det derfor vært fokusert på økt tilgjengelighet og mobilitet gjennom planområdet, og med gjennomførbare overganger mellom eksisterende og nytt terreng med tilhørende funksjoner.

Videre er havneområdet i planforslaget som forelå ved forrige 1.gangsbehandling tatt ut. Det ble gjort i samarbeid med administrasjonen, fordi planforslaget ikke har vurdert bruk av arealer i sjø i særlig grad.

Planforslagets svar på vedtak i UAM

«Forslag til detaljregulering for Nybrygga, planid 202118, legges ikke ut til offentlig ettersyn nå. Før planforslaget tas opp til ny behandling i Utvalg for areal og miljø (UAM) må byggets omfang reduseres både hva gjelder kotehøyde og bebygd areal.»

- Det reviderte planforslaget har redusert høyde på 1 av 4 bygningskropper, som tilsvarer 2 leiligheter; fra 21 boliger i forrige planforslag, til 19 i revidert planforslag.

Det var noe usikkerhet rundt total BRA, og om den var redusert fra forrige planforslag. Det var fordi det står i planbeskrivelsen fra forrige 1.gangsbehandling at samlet BRA var 2345, og i det reviderte planforslaget er total BRA 3245 kvm over terreng. Forslagsstiller har forklart i epost 20.05.2026 at feilen ligger i det forrige planforslaget. I det forrige planforslaget ble total BRA målt bare for boligdelen, og ikke næringsdelen. Eposten med forklaring ligger vedlagt. Forslagsstiller opplyser at *«fotavtrykket er redusert med 124 m2 og boligdelen er redusert med 484 m2, totalt 608 m2.»*

«Resten av Rådmannens forslag til vedtak innarbeides i planforslaget før ny behandling.»

- Forslagsstiller har sikret minimum 3,5 meter fri bredde på elvepromenade i bestemmelsene iht. vedtak.
- GS er tatt ut av revidert planforslag iht. punkt to i rådmannens innstilling ved første 1.gangsbehandling.
- Varelevering er flyttet (iht. vedtak) til nordøstlige del av planområdet. Plasseringen vil bedre sikt mot øst, men det vil fremdeles være nødvendig å krysse fortau og sykkelfelt. Rådmannen er noe usikker på løsningen. Hvordan løsningen fungerer vil være avhengig av hvor ofte det vil være varelevering i løpet av et døgn. Det kan derfor være nødvendig å vurdere om det skal settes begrensninger for næringer som har behov for hyppig varelevering, f.eks. matbutikk. Rådmannen mener at vurderingen kan tas etter offentlig ettersyn, når fylkeskommunen har fått anledning til å gi merknad om temaet.
- Hensynssone som viser overlapp mellom eksisterende situasjon, og fremtidig situasjon i nordlige del av planområdet er ikke lengre relevant. Området er tatt ut av det reviderte planforslaget i samarbeid med administrasjonen.
- Minimumshøyde på elvepromenade er sikret i bestemmelsene
- Punkt 4.3.3 bokstav d er tatt ut fra bestemmelsene (muliggjorde nedsenkning av elvepromenaden)
- Bestemmelse om utenomhusplan er tatt inn og tilpasset revidert planforslag
- Punktet om justering av rekkefølgebestemmelse er tatt inn: (Før igangsettelsestillatelse) «skal det foreligge godkjent teknisk plan for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg, inkludert håndtering av overvann samt installeres en oljeutskiller i

parkeringskjelleren.»). Rådmannen vurderer at rekkefølgebestemmelsen ikke sikrer oljeutskiller, da det er uklart om det menes en teknisk plan for oljeutskiller, eller en faktisk installering. Det er viktig å sikre en oljeutskiller i kjelleren, og av den grunn er ny bestemmelse som sikrer en faktisk installering av oljeutskiller i parkeringskjelleren, tatt inn i innstillingen.

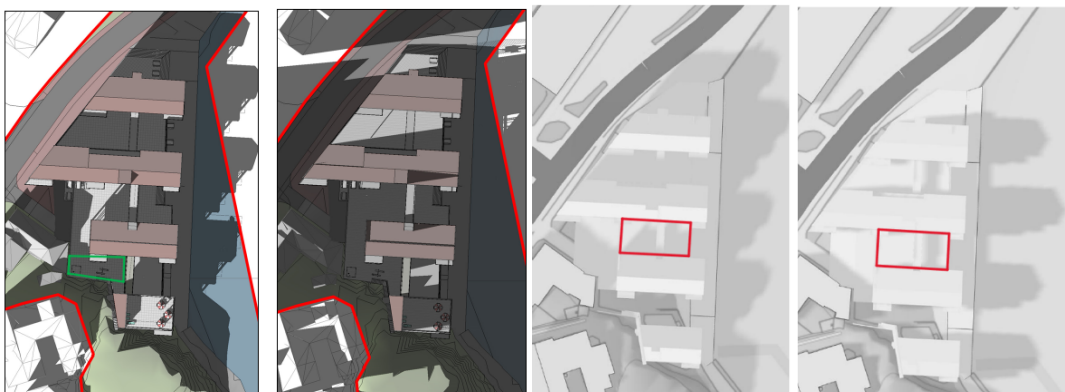
- Vedtak om nytt punkt under 9.3 i bestemmelser, «Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være ferdig etablert», er ikke fulgt opp. I revidert forslag står det i 6.3 bokstav d, «Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være sikret iht. gjeldende krav i kommuneplanen vedtatt 07.09.2023». Bestemmelsen sikrer ikke en faktisk etablering før brukstillatelse. Rådmannen foreslår derfor å endre punkt under 6.3 bokstav d i bestemmelsene med: «Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være ferdig etablert iht. krav i kommuneplan vedtatt 07.09.2023».

«For øvrig suppleres Rådmannens forslag med følgende:

Lekeplass må plasseres mer sentralt og få bedre solforhold.»

- Forslagstiller har sett på ulike løsninger, bl.a. å plassere lekeplassen nordøst for planområdet, langs fylkesveien. Men siden fylkesveien ikke er flyttet iht. sentrumsplanen ennå, og det ikke er utsikter til at det skjer i relativ nær fremtid, ble det vurdert at plasseringen ikke var gunstig. Det ville heller ikke være en gunstig plassering av lekeplass på grunn av trafikk og støy.

Forslagsstiller har av den grunn lagt lekeplassen på taket/lokket i SF1, mellom bygningskroppene. Lekeplassen vil være tilpasset de yngste barna, og fungerer som en sandlekeplass for beboerne. Det er noe usikkert om lekeplassen vil få flere soltimer enn plasseringen på lekeplassen som lå inne ved forrige 1.gangsbehandling. Men ut ifra diagrammene som følger saken, kan det se ut til at deler av lekeplassen kan få flere soltimer med den nye plasseringen.



Figur 31: Viser solforhold henholdsvis 20. mars kl. 15.00 og kl. 18.00

Figur 36 Til venstre er solforhold 21. mars kl. 15.00 og til høyre er 21. juni kl. 18.00.

Figur 9 Forslag ved forrige 1.gangsbehandling til venstre, og plassering av lekeplass med grønn markering. Nytt forslag til høyre og lekeplassens plassering med rød markering.

Figur 9 viser at solforholdene i revidert forslag er bedre på lekeplassen ved vårjevndøgn klokken 15:00 og 18:00, enn i forrige forslag.

Videre er det tatt inn krav om at leke- og oppholdsarealene på taket må tilfredsstille støykrav. Forslagsstiller løser støy med en 1,2 meter bred støyskjerm iht. anbefaling i

støyrappport, og eventuelt andre fasadetiltak for å oppnå krav iht. T-1442/2021. Tiltak mot støy er sikret i rekkefølgebestemmelser.

Løsningen medfører at det ikke vil være lekeplass i planområdet som er tilgjengelig for allmennheten, men uterommene på bakkeplan er åpne for allmenn ferdsel og opphold, og er tilpasset en variert aldersgruppe. Det er potensiale til at uteområdet kan inneha installasjoner og objekter som kan være spennende for barn -uten at det er strengt programmert som lekeapparater. Rådmannen vurderer videre at den nye adkomsten til Møllehaugen vil øke tilgjengeligheten, og tilføre en verdi til Møllehaugen som et leke- og oppholdsområde for de eldre barna. Det presiseres at denne verdien *supplerer* -og ikke erstatter nærlekeplass. (For ytterligere vurdering kan du se under punktet om *Barn- og unges interesser* i saksframlegget.)

På grunnlag av de ovennevnte forholdene, vurderer rådmannen at plasseringen på taket tilfredsstillende behovet for en lekeplass tiltenkt de minste barna, og at de tilgjengelige uteområdene, både i- og utenfor planområdet, supplerer og dekker behovet for lek- og oppholdsarealer for de eldre. (For ytterligere vurdering kan du se under punktet om *Barn- og unges interesser* i saksframlegget.)

«Fordelingen mellom de ulike formålene innenfor kategorien sentrumsformål, forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og/eller bevertning, må angis i bestemmelsene.»

- Rådmannen har vurdert at det vil være gunstig å beholde en fleksibilitet når det gjelder sentrumsfunksjoner – foruten bolig. Det er fordi det har vist seg å være utfordrende å holde liv i næringslokalene i sentrum. Å skape en plan som gir liv til byen, har vært en viktig del av prosjektet. Dersom det legges til rette for en fleksibel og variert bruk kan det være enklere for nye, og eventuelt midlertidige aktører å starte uten å søke reguleringsendring først. Rådmannen anbefaler derfor å ikke angi konkrete tall/arealfordeling for de ulike sentrumsformålene, unntatt boligformålene. Forslagsstiller har fulgt opp anbefaling fra administrasjonen på dette punktet. Rådmannen skal likevel ikke overprøve vedtak fra første 1.gangsbehandling, og anmoder UAM om å vurdere behovet for konkret angivelse av sentrumsformålene i bestemmelsene for byggets 1.etasje.

Av hensyn til trafiksikkerhet og varelevering kan det også være behov for å legge begrensninger for næring som vil kreve hyppig varelevering, f.eks. matbutikk. Det samme gjelder for næringer som kan genere mye støy nattestid.

«UAM oppfordrer til samarbeid mellom utbygger av Nybrygga og havnestyret for å finne løsning for området i en felles detaljregulering.»

- Forslagsstiller opplyser at de har prøvd å snakke med havnestyret, men sier at havnestyret ikke ønsker et samarbeid pr.t. Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommen, og har derfor gjort justeringer på planforslaget som muliggjør at Havn fortsetter driften som i dag.

Sammenligning

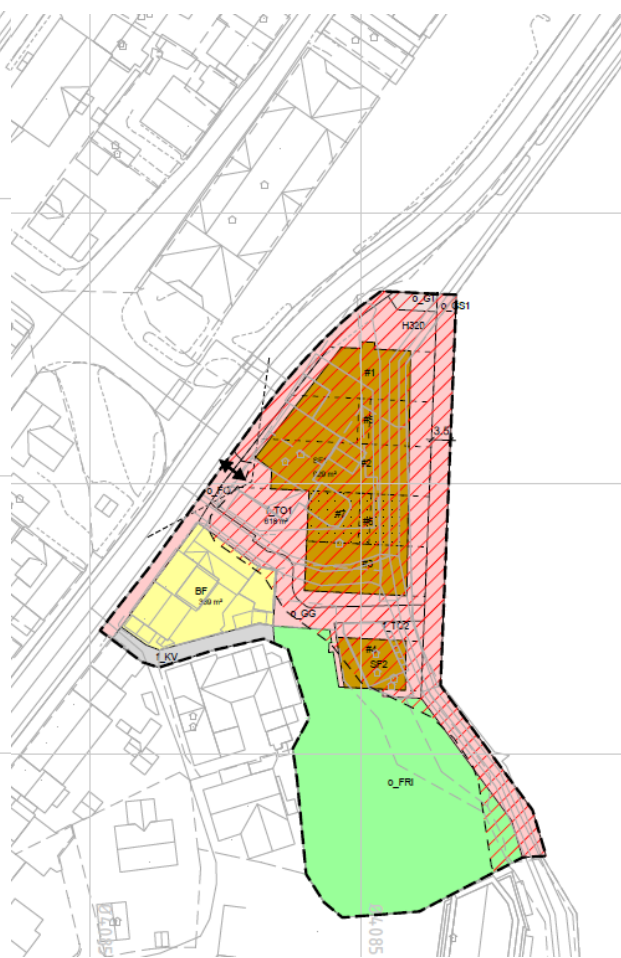
De neste sidene i saksframlegget vil vise en sammenstilling av planforslaget ved forrige førstegangsbehandling, med det revidert forslaget som nå skal behandles.

Plankart ved forrige 1.gangsbehandling



Figur 10. Plankart forrige 1.gangsbehandling, nivå 2

Revidert plankart



Figur 11. Revidert plankart, nivå 2

Planforslag ved forrige 1.gangsbehandling



Figur 12. Perspektiv fra planforslaget som lå ved forrige førstegangsbehandling. Fra Nygata mot Nybrygga

Revidert planforslag



Figur 13. Skjerm bilde av perspektiv fra det endrede planforslaget. Fra Nygata mot Nybrygga.

Planforslag ved forrige 1.gangsbehandling



Figur 14. Perspektiv fra planforslaget som lå ved forrige førstegangsbehandling . Fra retning sentrum, mot Nybrygga.

Revidert planforslag



Figur 15. Skjermbilde av perspektiv fra det endrede planforslaget. Fra retning sentrum mot Nybrygga

Planforslag ved forrige 1.gangsbehandling



Figur 16. Perspektiv fra planforslaget som lå ved forrige førstegangsbehandling. Fra elva mot Nybrygga.

Revidert planforslag



Figur 17. Skjermbilde av perspektiv fra det endrede planforslaget. Fra elva mot Nybrygga.

Estetikk, landskap og arkitektur

Elvepromenaden er hevet for å bedre mobiliteten gjennom planområdet. Endringen bedrer kontakten mellom funksjoner i 1. etasje, og uteområdene rundt. Uteområdene i sørøst vil ha samme høyde som den nye elvepromenaden. Den nye elvepromenaden vil få en universelt utformet overgang til eksisterende elvepromenade, som ligger noe lavere. Rådmannen vurderer at justeringen av høyder på bygulvet er positivt. Det gir alle mennesker, både med og uten funksjonsnedsettelse, enkel tilgang til uteområdene og videre til eksisterende elvepromenade.

Allmenningen er flyttet fra å ha en sentral plassering i planområdet, til å nå være plassert mellom SF1 (havnebygget) og SF2 (øvrige bebyggelse på tomten til Fiskelaget). Plasseringen av allmenningen i det reviderte planforslaget er lik som i sentrumsplanen. Den vil ikke gi siktlinje til elva, men den har potensiale til å være en intim og hyggelig allmenning, med en vinkel som bryter opp gateløpet. Den vil også kunne fremheve kontrasten mellom nytt og gammelt på hver side av gateløpet, og som kobles sammen via allmenningen.

Utformingen mellom torg (TO1) og allmenning vil være viktig for lesbarheten når siktlinjen mot elva forsvinner. Allmenningen skal være en tilgjengelig adkomst til Møllehaugen, TO2, og elva, og det er derfor nødvendig at den oppleves åpen for allmennheten, og med en tydelig retning ved bruk av f.eks. vegetasjon og belegning.

Det bør vurderes hvordan lesbarheten av allmenningen kan sikres i det videre arbeidet med planforslaget.

Grunnflaten i det reviderte planforslaget for SF1 er større enn det forrige planforslaget, det vil gi et lengre sammenhengende strekk i bygningsmassen langs elvepromenaden. Strekket kan brytes opp med f.eks. innganger til funksjoner i byggets 1.etasje fra elvepromenaden, og det bør vurderes om også dette skal sikres i det videre planarbeidet.

I det reviderte planforslaget har forslagsstiller tatt inn bestemmelse om hvitmalt treverk, men bestemmelsens ordlyd er ikke fulgt opp iht. vedtak ved forrige 1.gangsbehandling. Forslagsstiller har tatt inn bestemmelse om hvitmalt treverk under punkt 3.1. bokstav c, «der det er naturlig og praktisk». Rådmannen vurderer at bestemmelsen ikke er konkret nok, og det tas av den grunn inn forslag til nye bestemmelse. Bestemmelsen som rådmannen foreslår er videreført fra forrige 1.gangsbehandling med ordlyden; *«Ny bebyggelse kan ha moderne uttrykk, men skal i form og materialbruk forholde seg til det historiske miljøet. Det vil si at det skal brukes hvitmalt treverk der det ikke er vinduer.»*

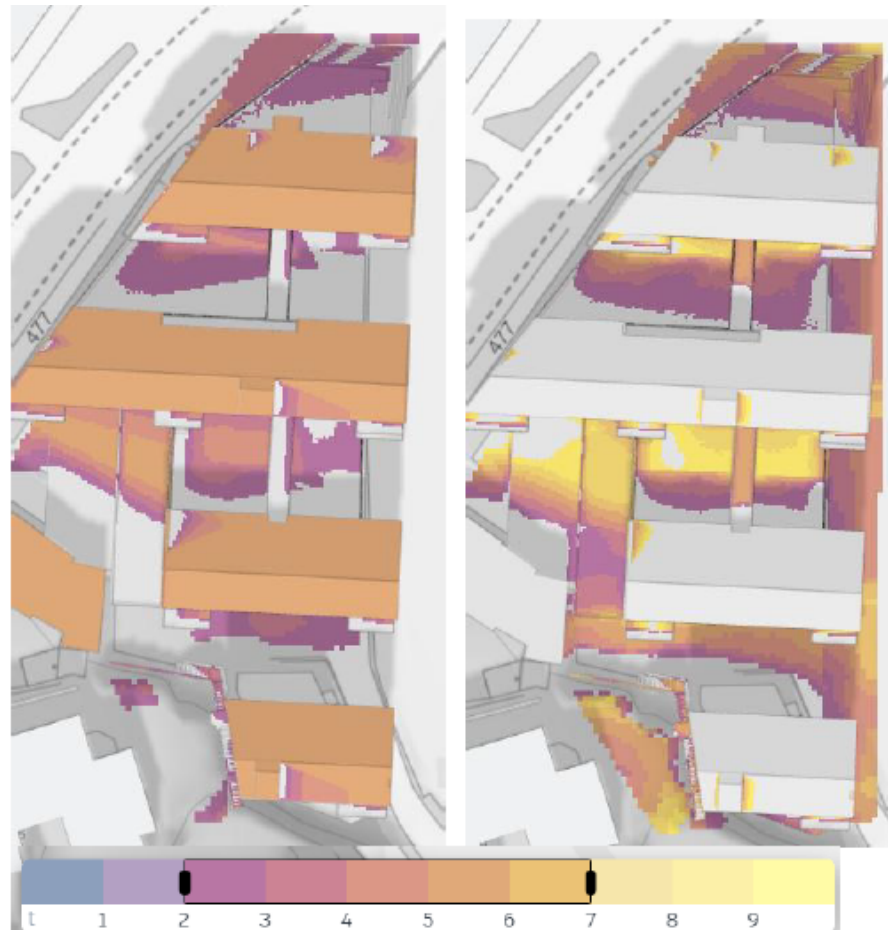
Rådmannen er også skeptisk til overgangene/broene mellom bygningsvolumene. Broene gir bygningsmassen et institusjonelt uttrykk, og hindrer utsikt / oppmerksomhet på det som ligger bak, det kan føre til at bygningsmassen fremstår mer ruvende enn det som er nødvendig. Forslagsstiller har opplyst i møte at broene er valgt for å ikke etablere heissjakter i alle byggene. Heissjakt kan på sin side føre til at tekniske rom vil gå over taket /tillatt gesimshøyde. I nåværende planforslag gjelder det 2 av byggene, dersom broene forsvinner kan tekniske rom gå over taket/gesims på samtlige av de 4 bygningskroppene. Rådmannen mener at bro / ikke bro er et forhold som kan vurderes i det videre planarbeidet.

Bokvalitet, støy og solforhold

Boliger i sentrale og komplekse sentrumsområder medfører flere interessekonflikter. For Nybrygga er det særlig støy fra trafikk på land og i sjø, i tillegg til støy fra aktivitet på bakkeplan, som kan komme i konflikt med behov for tilstrekkelig bokvalitet. Forslagsstiller har innhentet støyrapport, som gir en grundig vurdering av situasjonen på Nybrygga. I rapporten er det også anbefaling om tiltak som vil gi tilfredsstillende støynivåer i boligene, f.eks. støydempende fasader og støyskjerm på lokket/taket ved lekeplass. Rapporten ligger vedlagt og kan leses i sin helhet. Forslagsstiller har tatt inn rekkefølgebestemmelser om krav til nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og lekeplass før brukstillatelse kan gis. I tillegg er det bestemmelser under punkt 2.6 Støy. Bestemmelsene sikrer prosjektering som skal oppfylle grenseverdier og kvalitetskrav i T-1442/2021 i boliger, lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Forslagsstiller har også laget en studie av solforholdene. I planbeskrivelsen opplyses det om 4 timer sol ved vårjevndøgn på lokket/taket, og 6-7 timer sol på torget.

På oppstartsmøtet ble det gitt informasjon om krav til solforhold. Det ble gitt anbefaling om minimum 5 timer sol på felles uteoppholdsareal 1. mai, mellom klokken 15 og 20. Diagrammet på neste side følger opp kommunens tilbakemelding fra oppstartsmøtet, og viser hvordan solforholdene vil være mellom 15 og 20, samt igjennom dagen.



Figur 18. Til venstre 1. mai mellom 15.00 – 20.00. Til høyre, 1 mai fra klokken 09:00 – 22:00

Ca 1/3 av uteoppholdsarealet mellom bestemmelsesområde 2 og 3 i SF1 har tilfredsstillende solforhold i de aktuelle timene 1. mai. På fellesarealene mellom bestemmelsesområdene 1 og 2 er solforholdene mindre gode, der er det bare en liten del som vil oppfylle anbefalingen om 5 timer sol mellom 15:00 og 22:00. Ser man på solforholdene gjennom hele dagen, vil felles uteoppholdsarealer ha sol imellom 3 og 9 timer på mer enn halvparten av arealet. På torget vil solforholdene være tilfredsstillende mellom 15:00-22:00. Rådmannen vurderer at solforholdene kan aksepteres, dersom man tar med torget i beregningen. Dersom torget tas med, vil det sammen med takterrassene, være tilgang på sol i 5 timer mellom 15:00 og 22:00 1. mai på ca halvparten av fellesarealene.

Naturmangfold

Nybrygga består i dag av arealer som er bebyggt, foruten Møllehaugen. Nybrygga har dermed ikke en vesentlig betydning som eget leveområde for dyr, planter eller fugler i seg selv. Derimot oppgir forslagstiller at er det registrert fiskemåke i og rundt planområdet. I tillegg er det en

rekke andre fuglearter som lever i området. Fiskemåke er kategorisert som sårbar i artsdatabankens rødlistevurdering, det samme er flere andre fuglearter i området, og bør hensyntas i planarbeid. Fiskemåker hekker ofte på steder med lite forstyrrelser fra både mennesker og dyr som utgjør en fare for at eggene tas. I urbane områder kan et typisk hekkeområde være tak. Det bør vurderes om det skal sikres tiltak som ivaretar fiskemåkene og øvrige fugler i hekkeperioden, selv om det ikke er dokumentert at fugler har hekket på taket av byggene på Nybrygga. Et tiltak kan f.eks. være å forhindre fugler å hekke på taket av bygget som skal rives før hekkesesongen starter (mars-april). Dersom det allerede er etablert ferdige reir på taket, vil det ikke være lov å fjerne det før hekkeperioden er over, og ungen er flyvedyktige (juli-september).

Utover dette, er det helst konsekvenser av anleggsarbeid i og nært elva som kan ha betydning for naturmangfoldet, da elva munner ut i viktige gyteområder. Forslagsstiller har tatt inn bestemmelser som skal sikre tillatelse fra relevante myndigheter før mudring, graving og utfylling i elva, og rådmannen vurderer at bestemmelsen vil ivareta tiltak som forhindrer negativ konsekvens for gyteområdene, og elva som leveområde for øvrig.

Økonomiske konsekvenser

Rådmannen kan ikke se at forslaget vil medføre betydelige økonomiske konsekvenser for kommunen. Men ved at planforslaget ble redusert, vil kommunen ikke få opparbeidet deler av arealet som i dag er vei, til friområder. Det kan medføre en noe økt kostnad for kommunen senere.

Siden planforslaget legger til rette for universelt utformet boliger med tilhørende uteområder, kan det medføre en besparelse for kommunen i form av mindre reisetid for hjemmehjelp, om flere eldre velger å bosette seg ved Nybrygga -som ligger sentralt i Mandal sentrum. Sentrumsnær beliggenhet vil også kunne føre til mindre bruk av bil, og dermed mindre slitasje på kommunale veier. De 2 siste punktene er mer usikre, og bør ses i et større og strategisk perspektiv.



Interesser for barn og unge

Før planen ble levert til førstegangsbehandling var saken oppe i Lindesnes barne- og ungdomsråd (BU), som leverte innspill på bakgrunn av medvirkningsprosess. Forslagene fra barn og unge knytter seg i all hovedsak til friområdet som ligger langs promenaden, men de har også flere gode innspill til blant annet farge på bebyggelse og lyssetting langs promenaden/brygga.

Lekeplassen er lagt på lokket/taket i det reviderte forslaget etter å ha vurdert alternative løsninger iht. vedtak (se punktet under *Planforslagets svar på vedtak* i UAM i saksframlegget).

Forslagsstiller har også fått innspill fra barn- og unges representant i plansaker, og representanten har følgende tilbakemeldinger om det reviderte planforslaget:

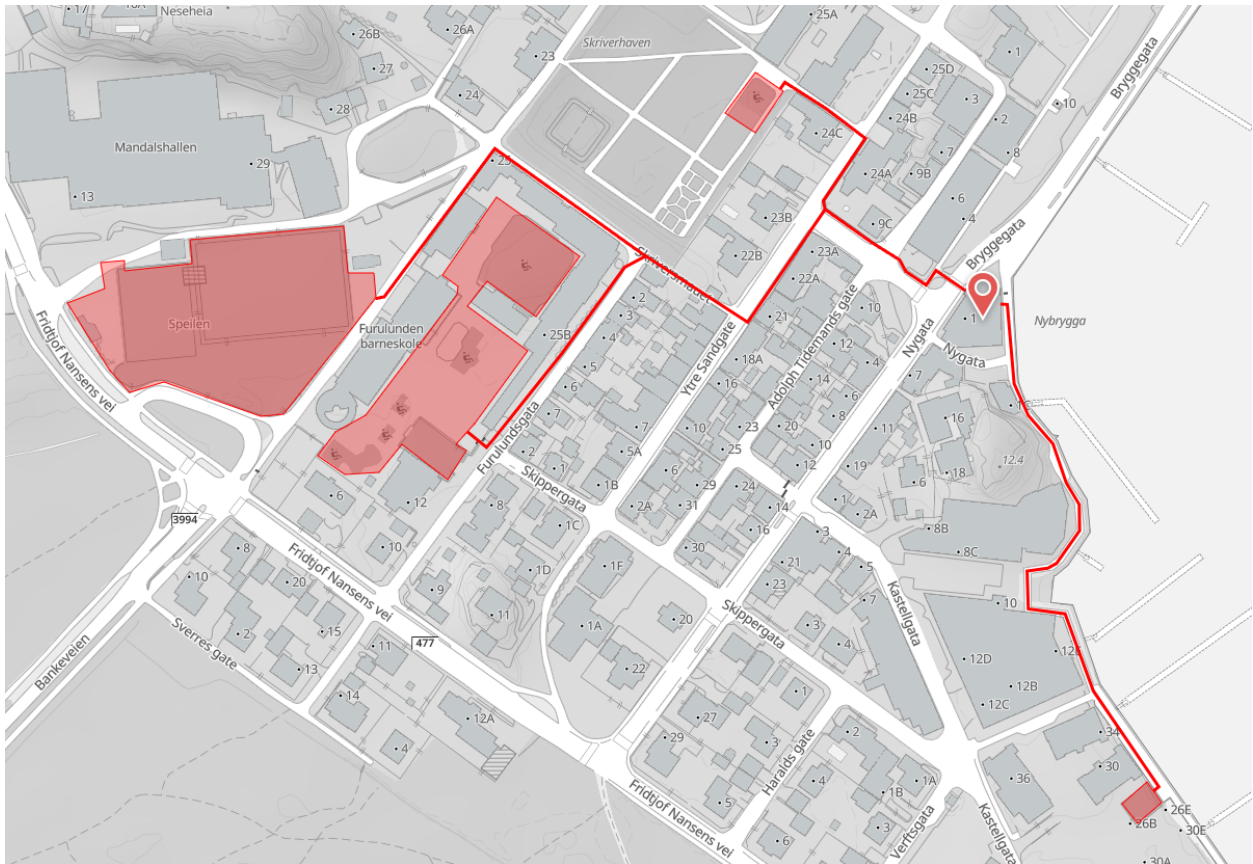
- Sandlekeklassen er stor nok (Iht. kommunal norm, 2022)
- Solforholdene må beskrives nøyaktig
- Minst 50 % av lekeklassen må ha sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn (Iht. kommunal norm, 2022)
- Må beskrive hvilken nærlekeklass barn 5-13 år kan bruke, og hvordan de kan komme seg dit; sykkel gange – og er det trygt?
- Lurer på om utbygger kan få rekkefølgekrav til oppgradering av utstyr på en av nærlekeklassene.
- Mener at Møllehaugen har verdi for alle aldre, og ikke kan erstatte nærlekeklassen
- Viser til rikspolitiske retningslinjer Punkt 5b. *«I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
 - *er store nok og egner seg for lek og opphold*
 - *gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
 - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.»*

Planforslaget legger til rette for en lekeklass på minimum 140 kvm på lokket/taket mellom bestemmelsesområdene 2 og 3. Det er økning fra 117 kvm ved forrige 1.gangsbehandling. Lekeklassen oppfyller krav til størrelse for lekearealer iht. kommunal norm, som angir minst 60 kvm for sandlekeklass. Lekeklassen i revidert planforslag oppfyller ikke krav til sol på minst 50 % av lekeklassen klokka 15:00 ved vårjevndøgn, iht. kommunal norm, dersom man regner hele arealet i det aktuelle bestemmelsesområdet til lek. Forslagsstiller kan likevel oppnå krav til sol ved å redusere lekeklassen fra 140 kvm til 60 kvm, og legge lekeklassen i det ene hjørnet av området som er avsatt til lek i planforslaget – der det er sol. Rådmannen mener derfor at et avsatt areal på 140 kvm, som er over dobbelt av størrelseskravet i kommunal norm, vil tilfredsstillе solkravene så lenge minst 30 kvm (50% av minstekravet på 60 kvm) av lekeklassen har sol klokken 15:00 vårjevndøgn. Rådmannen foreslår derfor å sikre et minstekrav til sol på lekeklass i angitt kvadratmeter -og ikke i prosent, og foreslår følgende ny bestemmelse: «Det skal være sol på minimum 30 kvm av lekeklassen klokken 15:00 vårjevndøgn.» På den måten sikrer man både sol – og samtidig beholder et større areal til lek (140 kvm som forslagsstiller har sikret i bestemmelser).

For de eldre barna vil nærmeste nærlekeklass være Skriverhaven, Furulunden skole, Speilen og Marnar Brygge. Nærlekeklassene har en lengre avstand enn det som settes som krav i Kommunal norm for uteområder, vedtatt 2022. Kravet er maksimum 150 meter mellom bolig og lekeklass.

Fra Nybrygga vil det være ca 165 meter å gå til Skriverhaven, 250 å gå til Furulunden skole, og 300 meter å gå til Speilen. For å komme hit må barn og unge krysse Nygata/Bryggegata som kan være sterkt trafikkert på deler av dagen. Det befinner seg 1 aktuelt fotgjengerfelt i Bryggegata, dette går over fra Nybrygga og til fortau ved Politistasjonen. Deretter er det fortau langs mindre trafikkerte veier opp til Ytre Sandgate, og deretter inn Skriversmauet eller på gangveien langs Rådhuset. Rådmannen vurderer veien til å være akseptabel for eldre barn å gå, da det er fotgjengerfelt og fortau på strekningen som er mest trafikkert, og gatene lengre inn er lite trafikkert og har lav fartsgrense.

Fra Nybrygga til lekeplassen ved Marnar brygge er det ca 270 meter, og kan nås ved å gå langs elvepromenaden, uten å krysse trafikkerte veiarealer.



Figur 19. Viser vei til nærlekeplasser fra Nybrygga.

Representanten for barn og unge i plansaker har presisert at Møllehaugen ikke kan erstatte nærlekeplasser. Rådmannen støtter dette. Rådmannen mener samtidig at Møllehaugen og uterommene på bakkeplan ved Nybrygga, kan ha en verdi som møteplass for eldre barn og ungdom, og mener at disse møtepunktene supplerer nærlekeplasser og andre aktivitetsarenaer som møteplass.

Særlig det nært tilknyttede friområdet på Møllehaugen kan være verdifullt for eldre barn og ungdom som et møtested og oppholdsareal. Møllehaugen ligger sentralt, nært boliger, men samtidig skjermet med utsikt og oversikt. Slike områder er typisk foretrukket av eldre barn og ungdom som møte- og oppholdssted. Samtidig vil den sentrale og bolignære beliggenheten føre til følelse av trygghet, da naboer og eldre brukere av området vil være tett på, og kunne fange opp uønsket adferd og bruk. Barn kan gå fra Nybrygga til Møllehaugen via elvepromenaden, allmenningen og den nye trappeadkomsten, uten å krysse veiarealer med biltrafikk. Rådmannen vurderer derfor at Møllehaugen vil ha en verdi for eldre barn og ungdom, og gi et supplement som møteplass, til nærlekeplasser og idrettsanlegg.

Hensyn til klima og miljø

Transformasjon og tett boligutvikling i bysentrum, er et svært godt virkemiddel for klima og miljø. Selv om det legges til rette for 1 bilparkeringsplass pr boenhet, sikres det også sykkelparkeringsplasser, noe som også gir gode rammer for sykkelbruk.

Hensyn til folkehelse

Forslagsstiller har hensyntatt innspill fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (vedlegg 7) ved å innpasse ramper til bygningsmassen på en mer inkluderende måte. Innpassingen er løst ved å fjerne en del av rampen ved trappen i nordøst, for å heller heve hele bygulvet (elvepromenade og uteområde mot elva) i en svak stigning, og med en kortere rampe som går mellom bygg og trapp opp til toppgulv. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse var også bekymret for at sykler ble låst til rekkverk langs rampe. Forslagsstiller møter bekymringen ved å sikre sykkelparkering iht. kommuneplan, samt vist plassering av sykler i utomhusplan (vedlegg 4)

Rådmannen vurderer at den universelle utformingen av både bygulv og bygninger vil være inkluderende, og tilrettelegger for at flere mennesker kan bevege seg fritt, på like vilkår. Det vil kunne bedre livskvaliteten for mennesker med nedsatt bevegelighet, og skape gode menneskemøter som kan bedre den psykiske helsen.

Videre vurderer rådmannen at planforslaget tilfører positive supplementer til rekreasjon i byområdene, med ny adkomst til friområde, ny elvepromenade og flere møtepunkter i tilknytning til både ferdsel, sentrumsfunksjoner og opphold.

Bestemmelsene sikrer at anbefalinger i støyretningslinjene (T-1442/2021) overholdes for boenheter, med tilhørende felles uteoppholdsareal og lekeområde.

Konklusjon

Rådmannen mener at planforslaget gir et godt utgangspunkt for en videreutvikling av et viktig område i sentrum. Og med foreslåtte justeringer kan rådmannen anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.