

# Reguleringsplan for Nybrygga

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 202118

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å erstatte eksisterende bygningsmasse med kombinerte sentrumsformål i form av boligbebyggelse, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Eksisterende brygge skal erstattes med ny brygge og det skal etableres promenade langs elven som skal koble seg opp mot eksisterende promenade. Det skal sikres offentlig gangforbindelse til Mølleheia og offentlig tilgjengelig allmenning gjennom planområdet.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Universell utforming

Utearealer, gangforbindelser og inngangspartier skal utformes med sammenhengende og trinnfri tilgjengelighet der terrengforholdene tillater det. Nivåforskjeller skal løses med rampe eller annen likeverdig løsning.

### 2.2 Eierform

Arealer med betegnelsen o\_ på plankartet skal være offentlige.

### 2.3 Bilheis

1. Det tillates etablert bilheis for adkomst til parkeringskjeller.
2. Bilheis skal ligge minst 6,0 meter fra ytterkant fortau mot bygg.

### 2.4 Utomhusplan

Kommunens normal for uteområder skal legges til grunn for opparbeidelse av utearealer. Utomhusplanen skal vise:

- Helhetlige løsninger som inkluderer god tilrettelegging for rullestol og svaksynte integrert i arkitekturen, og som sikrer god flyt og likestilte muligheter for å bevege seg mellom områdene f\_TO1, f\_TO2, o\_GS1 og o\_GT.
- Løsning for terrengheving.
- Løsning for lekeplass i samsvar med kommunens norm.
- Adkomst til Mølleheia.
- Plassering av trapp med sitteplasser opp mot f\_TO1 fra o\_GT som skal vendes ut mot elva.
- Parkmessige kvaliteter med sitteplasser og beplantning i f\_TO1.
- Plass til installasjoner (for eksempel. Lek, utsmykning eller trening) i f\_TO1.

### 2.5 Overvann

Overvann skal håndteres i tråd med godkjent teknisk plan og kommunal VA-norm. Løsning for flomveier og lokal overvannshåndtering skal dokumenteres sammen med teknisk plan.

## 2.6 Støy

- a. Støyfølsom bebyggelse skal prosjekteres slik at grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 ivaretas.
- b. Dersom stille side ikke kan oppnås for alle boenheter, skal avvik begrunnes støyfaglig og kompenseres med dokumentert dempet fasade og andre bokvaliteter.
- c. Lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, skal oppfylle anbefalte støygrenser etter T-1442/2021.

## 2.7 Flom og sikkerhet

- a. Byggverk for bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning skal plasseres, dimensjoneres eller sikres slik at krav til sikkerhet mot flom og stormflo etter TEK17 § 7-2 er oppfylt.  
Laveste gulvnivå for rom for varig opphold skal ikke ligge lavere enn flomsikker kote fastsatt i godkjent flomfaglig dokumentasjon. Kote skal angis i NN2000.
- b. Topp dekke for elvepromenade skal ligge på minimum kote +1,8 moh.
- c. Det kan ikke etableres konstruksjoner eller tiltak som sperrer flomveier mot Mandalselva.
- d. Tekniske installasjoner, heis til parkeringsanlegg og åpninger til kjeller skal sikres mot vanninntrenging.

## 2.8 Terrengtilpasning

- a. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og nærliggende offentlige samferdselsanlegg.
- b. Ferdig opparbeidet terreng skal utføres med naturlige overganger til naboeiendommer og tilgrensende offentlige områder.
- c. Ferdig opparbeidet terreng kan justeres med inntil +/- 0,5 meter for å gi god terrengtilpasning. Justering kan ikke medføre at krav til flomsikker høyde etter § 2.7 og § 4.1 fravikes, eller at flomveier, universell utforming eller teknisk infrastruktur svekkes.

## 2.9 Parkering, adkomst og vegareal

- a. Parkeringsdekning skal være i tråd med kommuneplanbestemmelser vedtatt 07.09.2023.
- b. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede (HC) og plasseres i nær tilknytning til hovedinngang eller heis.
- c. Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd.
- d. Sykkelparkeringsplasser for næring skal ligge i tilknytning til innganger.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

Plankartene er fremstilt i 2 ulike vertikalnivåer:

Nivå 1 omfatter parkeringsareal under bakken.

Nivå 2 omfatter areal på bakken.

Arealer over bakken er definert med bestemmelsesområder.

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt SF1 og SF2.)

- a. Byggegrenser vises i plankartet.
- b. Innenfor bestemmelsesområde #1-4 skal det etableres bolig.
- c. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og utformes med materialbruk som er tilpasset stedets karakter. Det skal brukes hvitmalt treverk der dette er naturlig og praktisk.

- d. Tekniske installasjoner kan overstige angitt maksimal høyde med inntil 0,5 meter. Takopplett inngår ikke i maksimal gesimshøyde.
- e. Parkeringskrav for bil og sykkel skal oppfylle krav i kommuneplan vedtatt 07.09.2023.
- f. Krav til uteoppholdsareal skal være i tråd med føringer for privat og felles uteareal i kommuneplanbestemmelser vedtatt 07.09.2023.
- g. Felles uteoppholdsareal for boliger kan etableres på tak over SF1, innenfor f\_TO1, f\_TO2 og bestemmelsesområde #7. Areal som skal medregnes som uteoppholdsarealet, skal ha oppholdsfunksjon, trafiksikker adkomst, tilfredsstillende støyforhold og være egnet for den aktuelle brukergruppen.
- h. Uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til norm for uteområder i Lindesnes kommune, datert 19.12.2019.
- i. Renovasjon for bolig skal være nedgravd. Renovasjon for næring skal løses innendørs.
- j. Parkeringsareal, boder og tekniske rom under bakken medregnes ikke i utnyttelsen.
- k. Delfeltene kan maksimalt bygges ut i henhold til tabellen under. Høyder er angitt som maksimal kotehøyde. Det tillates avvik på +/- 0,5 meter for tekniske installasjoner.

Delfelt	M2-BRA	Etasje	Antall boenheter	Maks gesimshøyde	Mønehøyde
SF1	910	1. plan		Byggehøyde 6,5 m	
SF2	140	1. plan		Byggehøyde 6,5 m	
Bestemmelsesområde #1	425	2 – 3. plan	4	Kote +12,6	Kote +13,6
Bestemmelsesområde #2	975	2 – 4. plan	9	Kote +15,6	Kote +16,6
Bestemmelsesområde #3	405	2 - 3. plan	4	Kote +12,6	Kote +13,6
Bestemmelsesområde #4	290	2 – 3.plan	2	Kote +12,6	Kote +13,6
Bestemmelsesområde #5	50	Gangbro			
Bestemmelsesområde #6	50	Gangbro			
<b>Totalt</b>	<b>3245</b>		<b>19</b>		
f_P (Parkeringskjeller)	1020				

### 3.1.2. Kombinerte sentrumsformål (felt SF1)

- a. Innenfor SF1 tillates det bolig, servering, forretning og andre sentrumsformål som bidrar til et aktivt byliv.
- b. I første etasje mot f\_TO1 skal hoveddelen av fasadelengden være aktive og åpne. Dette kan oppnås for eksempel gjennom å utforme fasader med innganger, vinduer, serveringsareal, vegetasjon, publikumsrettede funksjoner eller fellesfunksjoner som gir kontakt mellom inne og ute. Hensikten er å stimulere til byliv, aktiviteter og legge til rette for bymessige opplevelser.

### 3.1.3. Kombinerte sentrumsformål (felt SF2)

Innenfor SF2 tillates det servicebygg for turister, fortrinnsvis båtturister, bolig og øvrig tjenesteyting.

### 3.1.4. Eksisterende boliger (felt BF)

Innenfor BF tillates tomteutnyttelse på 60 %-BRA. Maksimal mønehøyde er kote +10,5 moh.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med Veinormal for Lindesnes kommune, datert 01.11.2019.
- b. Adkomstpiler er veiledende. Ved justering skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt, parkeringsplasser o.l.

#### 3.2.1 Kjøreveg (f\_KV)

Er eksisterende adkomst for boliger innenfor BF.

#### 3.2.2 Fortau (o\_FO)

Er offentlig fortau og skal etableres med bredde som vist på plankartet.

#### 3.2.3 Torg (f\_TO1)

- a. Skal opparbeides som torg med fast dekke, møblering, beplantning og areal for opphold.
- b. Det tillates utendørs servering i tilknytning til SF1.
- c. Det skal etableres rampe ved inngangsparti i nord og ved inngangsparti mot Mandalselva.
- d. Er felles for SF1.

#### 3.2.4 Torg (f\_TO2)

- a. Skal opparbeides som torg med areal for opphold og møblering.
- b. Er felles for SF2.

#### 3.2.5 Gatetun (o\_GT)

o\_GT er offentlig gatetun. Arealet kan benyttes til varelevering, men varelevering skal løses slik at offentlig ferdsel, universell utforming, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ivaretas.

#### 3.2.6 Gang- og sykkelveg (o\_GS1)

- a. Skal være offentlig elvepromenade og skal opparbeides med minimum 3,5 meter fri bredde.
- b. Møblering, belysning, pullerter, rekkverk og tekniske installasjoner kan etableres dersom universell utforming, sikkerhet og drift opprettholdes.
- c. Arealet kan etableres som bryggekonstruksjon.
- d. Skal ha universelt utformet kobling mot eksisterende promenade i sør og nord.
- e. Materialvalg og utførelse skal bygge på samme prinsipp som for den sørlige delen av promenaden.

#### 3.2.7 Gang- og sykkelveg (o\_GS2)

Er gang- og sykkelvei og skal etableres med bredde som vist på plankartet.

#### 3.2.8 Gangvei (o\_GG)

- a. Er offentlig gangforbindelse og skal opparbeides i tråd med plankart.
- b. Skal fungere som passasje/allmenning og trappeforbindelse til Mølleheia.

#### 3.2.9 Parkeringsanlegg (f\_P)

- a. Er parkeringskjeller under bakken.
- b. Innenfor f\_P tillates parkering, kjøreareal, manøvreringsareal, boder, tekniske rom, sykkelparkering og ladeløsninger for kjøretøy.
- c. Formålsgrense for f\_P er byggegrense.
- d. Er felles for boliger innenfor SF1 og SF2.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Friområder (o\_FRI)

O\_FRI er offentlig friområde Mølleheia. Det tillates mindre tiltak for å gi forbindelse til trapp fra o\_GG.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Faresone flom (§ 11-8 a) (sone H320)

- Gulv i 1. etasje skal ligge på minimum flomsikker høyde.
- Heis til parkeringsanlegg og tekniske installasjoner skal sikres mot flom.
- Det kan ikke etableres konstruksjoner eller tiltak som sperrer flomveier mot Mandalselva.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-7)

- Bestemmelsesområde #1-4 skal ha saltak med vinkel på 15-20 grader.
- Bestemmelsesområde #5-6 er gangbro som gir forbindelse mellom byggene.
- Innenfor bestemmelsesområde #7, på tak over SF1, skal det etableres lekeplass på minimum 140 m<sup>2</sup>. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse (felt SF1 og SF2)

Skal det foreligge utomhusplan for områdene f\_TO1, f\_TO2, o\_GT, o\_GS1, o\_FO og o\_GG.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt SF1 og SF2)

- Skal det foreligge dokumentasjon av geoteknikk, lokal stabilitet, erosjonsforhold, overvann og flom for tiltaket. Dokumentasjonen skal vise nødvendige sikringstiltak for byggegrøp, kaifront, elvekant, kjeller, bilheis, tekniske installasjoner og flomveier. Dersom det påvises forurenset grunn, skal det foreligge tiltaksplan.
- Skal det foreligge godkjent teknisk plan for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg, inkludert håndtering av overvann samt installeres en oljeutskiller i parkeringskjelleren.
- Sammen med teknisk plan skal det utarbeides plan som viser hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden. Planen skal vise midlertidige omlegginger av trafikkmønstre, adkomster, gangforbindelser og sykkelforbindelser.
- Skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsperioden som viser hvordan støyulempere for naboer, boliger og offentlige oppholdsarealer skal begrenses. Planen skal baseres på prinsippene i T-1442/2021 punkt 6 om bygge- og anleggsstøy, og skal beskrive støyende arbeider, arbeidstider, behov for varsling og eventuelle avbøtende tiltak.
- Skal det foreligge samtykke fra relevante myndigheter for tiltak som innebærer graving, utfylling og mudring i elva.
- Skal det dokumenteres tilfredsstillende adkomst, oppstillingsplass for brannbil, slokkevann og redningsforhold. Dokumentasjonen skal vise at bilheis, varelevering, parkeringsadkomst, torg, promenade og offentlige gangforbindelser ikke hindrer nødvendig fremkommelighet for nødretter.

### 6.3 Før det kan gis brukstillatelse (felt SF1 og SF2)

- a. Skal tekniske anlegg (o\_FO, o\_GT, o\_GG, f\_TO1, f\_TO2) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- b. Skal uteoppholdsareal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- c. Skal elvepromenaden (o\_GS1) være ferdig opparbeidet langs planområdet.
- d. Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være sikret iht. gjeldende krav i kommuneplan vedtatt 07.09.2023.
- e. Skal nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og lekeplass være etablert, for eksempel som vist i støyrapport datert Brekke & Strand 21.02.2024.
- f. Skal renovasjonsløsning være etablert.

### Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---