

**DETALJREGULERING FOR NYBRYGGA  
MANDAL SENTRUM**

**PLAN ID 202118**

**PLANBESKRIVELSE**

## PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for Nybrygga, Mandal
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	
Oppdragsgiver:	Nybrygga Eiendom AS
Versjon:	1
Dato:	26.01.2024 30.04.2026
Oppdragsansvarlig:	Tanya Hove
Oppdragsmedarbeidere:	Kristina Simonsen Jan Jakobsen Jørgen Eldøy
Egenkontroll:	JJE
Sidemannskontroll:	
Lagret:	P:\3676 Nybrygga regulering

## FORORD

*Detaljregulering for Nybrygga, Mandal sentrum* fremmes av Nybrygga Eiendom AS. Planarbeidet er utført av JoB arkitekter. Planforslaget legger opp til en transformasjon av planområdet med etablering av boliger og kombinerte sentrumsformål. Det sikres også ny brygge, offentlig allmenning og ny elvepromenade.

Planen ble varslet med merknadsfrist 29 juli, 2022. Grunneiere, festere og naboer ble tilskrevet direkte.

Planforslaget ble behandlet av Utvalg for areal og miljø 16.04.2024, sak 15/24. Utvalget vedtok at planforslaget ikke skulle legges ut til offentlig ettersyn, og ba om at planforslaget ble bearbeidet før ny behandling.

evidert planforslag følger opp UAMs vedtak gjennom redusert og oppdelt bebyggelse, sikring av elvepromenade med minimum 3,5 meter fri bredde, justert varelevering, lekeplass på tak over SF1, presisert formåls- og arealfordeling og tydeligere rekkefølgekrav for teknisk dokumentasjon.

Stavanger, 30.04.2026.

# 1 Innholdsfortegnelse

<b>1 Sammen drag:</b> .....	<b>8</b>
1.1 Arealoppgave .....	8
<b>2 Bakgrunn</b> .....	<b>10</b>
2.1 Hensikten med planen.....	10
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	10
2.3 Utbyggingsavtale .....	10
2.4 Krav om konsekvensutredning.....	10
<b>3 Planprosessen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Medvirkning, varsel om oppstart, tidligere behandling.....	11
3.2 Førstegangsbehandling i utvalg for areal og miljø .....	11
<b>4 Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>14</b>
4.1 Overordnede planer .....	14
4.2 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer .....	15
<b>5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>17</b>
5.1 Beliggenhet og avgrensning .....	17
5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk .....	17
5.3 Stedets karakter .....	18
5.4 Landskap/Klima .....	20
5.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	20
5.6 Naturverdier .....	21
5.7 Rekreasjonsverdi og bruk.....	21
5.8 Landbruk .....	21
5.9 Trafikkforhold.....	21
5.10 Barn og unges interesser.....	24
5.11 Sosial infrastruktur .....	25
5.12 Universell tilgjengelighet.....	25
5.13 Teknisk infrastruktur .....	25
5.14 Grunnforhold .....	25
5.15 Støyforhold .....	27
5.16 Luftforurensing.....	28
5.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon .....	28
5.18 Analyse/utredninger.....	29
<b>6 Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>30</b>
6.1 Planlagt arealbruk.....	30
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	31
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming .....	34
6.4 Beskrivelse av bebyggelsen .....	36
6.5 Bomiljø/kvalitet .....	37
6.6 Uteoppholdsareal .....	37
6.7 Trafikk .....	39
6.8 Mobilitetsplanlegging.....	40
6.9 Parkering .....	43
6.10 Tilknytning til annen infrastruktur .....	43
6.11 Miljøoppfølging .....	45
6.12 Universell utforming.....	46
6.13 Sosial infrastruktur .....	47
6.14 Grunnforhold .....	47
6.15 Støy.....	47
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....	47
6.17 Konsekvensutredning .....	49
<b>7 Virkninger av planen</b> .....	<b>50</b>
7.1 Overordnede planer .....	50

7.2 Arealbruk .....	51
7.3 Landskap .....	52
7.4 Stedets karakter .....	52
7.5 Byform og estetikk .....	53
7.6 Bomiljø .....	54
7.7 Kulturminner / kulturmiljø .....	54
7.8 Forholdet til naturmangfold .....	54
7.9 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk .....	54
7.10 Uteområder .....	54
7.11 Offentlig elvepromenade .....	58
7.12 Trafikkforhold .....	58
7.13 Barns interesser .....	59
7.14 Sosial infrastruktur .....	59
7.15 Universell tilgjengelighet .....	60
7.16 Tilknytning til annen infrastruktur .....	60
7.17 Hensyn til miljø og energibruk .....	60
7.18 Støy .....	60
7.19 ROS .....	61
7.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	61
7.21 Konsekvenser for næringsinteresser .....	61
7.22 Interessemotsetninger .....	62
Samlet avveining av virkninger .....	62
<b>8 Innkomne innspill til planoppstart .....</b>	<b>64</b>
8.1 Offentlige myndigheter og andre interesseorganisasjoner .....	65
8.2 Grunneiere og andre berørte parter .....	76
8.3 Oppsummering av innspill .....	85

## VEDLEGG

Vedlegg 1	Plankart, datert 26.04.2026
Vedlegg 2	Planbestemmelser, datert 26.04.2026
Vedlegg 3	Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 4	Illustrasjonsplan og tegninger, inkludert solstudier
Vedlegg 6	ROS-analyse, datert 21.04.2026
Vedlegg 7	Varsel om planoppstart og innspill
Vedlegg 8	Vurdering av områdestabilitet, 07.03.2023
Vedlegg 9	Sosi- og TXT-fil
Vedlegg 11	IFC-modell
Vedlegg 12	Støynotat, 21.02.2024
Vedlegg 13	Notat for overvannshåndtering, 11.01.2024
Vedlegg 14	Rådmannens saksinnstilling til førstegangsbehandling 16.04.2024

## 1 Sammendrag:

Denne detaljreguleringen følger opp intensjonen i gjeldende områderegulering, der man ønsker en transformasjon til kombinerte sentrumsformål med aktive førsteetasjer, en åpen allmenning, utbedring av eksisterende kai og en offentlig elvepromenade som kobler seg opp på eksisterende elvepromenade i sør og nord.

Planforslaget avviker fra gjeldende områderegulering på noen områder. Dette gjelder høyder og andel boligformål. Det redegjøres for alle avvik. Høyden er blant annet økt noe som følge av krav til flomsikker høyde.

Planforslaget åpner for inntil 19 boenheter og samlet 3 245 m<sup>2</sup> BRA over terreng. Av dette utgjør SF1 910 m<sup>2</sup> BRA i 1. plan, SF2 140 m<sup>2</sup> BRA i 1. plan, boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1–4 samlet 2 095 m<sup>2</sup> BRA og gangbroer innenfor bestemmelsesområde #5–6 samlet 100 m<sup>2</sup> BRA. Parkeringskjeller reguleres under bakken med 1 020 m<sup>2</sup> BRA. Elvepromenaden sikres med minimum 3,5 meter fri bredde.

Planforslaget, med ny bebyggelse og næring, vil bidra positivt til utviklingen av næringslivet i Mandal. Dagens brygge/kai utenfor Fiskelaget er i dårlig forfatning og vil bli erstattet med ny. Større og bedre servicelokaler for båtturister vil bidra positivt for turisme og økt besøk. I tillegg vil planen legge opp til moderne og effektive leiligheter i sentrum som vil bidra til å skape aktivitet i denne del av sentrum.

### 1.1 Arealoppgave

Det varslede planområdet utgjør ca. 5 dekar. Fordeling av formål kommer frem av tabellen under. Tabell 1 angir nivå 1, som er under bakken, mens tabell 2 gir nivå 2 som er på bakken.

Tabell 1 Arealtabell Nivå 1

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2080 - Parkering	1025,8
<b>Sum areal denne kategori:</b>	1025,8
<b>Totalt alle kategorier: 1025,8</b>	

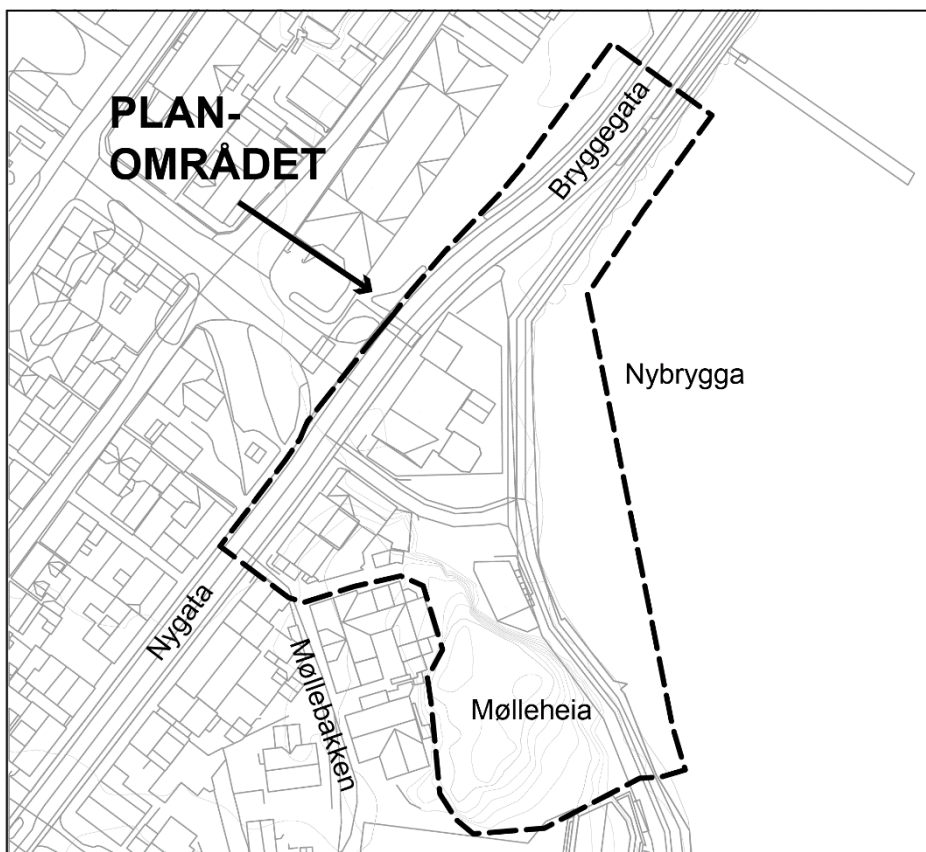
Tabell 1 Arealtabell Nivå 2

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	389,1
1130 - Sentrumsformål (2)	1039,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1428,3</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2011 - Kjøreveg	89,6
2012 - Fortau	179,0
2013 - Torg (2)	707,8
2014 - Gatetun	27,1
2015 - Gang- og sykkelveg	412,1
2016 - Gangveg, gangareal eller gågate	200,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1615,9</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
3040 - Friområde	1387,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1387,1</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>4431,3</b>

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert sentrumsformål, boliger, servicefunksjoner for gjestehavna, ny brygge, offentlig elvepromenade og offentlig gangforbindelse til Mølleheia. Planen åpner for forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig innenfor SF1 og SF2.



Figur 1: Utsnitt av planområdet.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

JoB Arkitekter legger frem forslag til detaljregulering på vegne av Nybrygga Eiendom AS.

### 2.3 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan bli aktuell for opparbeidelse eller sikring av fortau, gatetun, elvepromenade, gangforbindelse/allmenning, tekniske anlegg og tilpasninger mot offentlig vegareal. Dette ble varslet i forbindelse med varsling av planoppstart.

### 2.4 Krav om konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften. Dette ble avklart i oppstartsmøtet. Tema som flom, støy, trafikk, grunnforhold, naturmangfold, barn og unge og universell utforming er vurdert i planbeskrivelsen, ROS-analysen og fagnotatene.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkning, varsel om oppstart, tidligere behandling

Planen ble varslet med annonse i Lindesnes avis 16.06.2022 og på Lindesnes kommunes hjemmesider. Offentlige interessehavere, berørte grunneiere og andre private rettighetshavere er varslet i eget skriv datert 16.06.2022. Frist for innspill ble satt til 29.07.2022.

Det kom inn 25 innspill innen høringsfristen. Av disse var 8 fra offentlige myndigheter og 17 fra private. Alle innspill gjengis i mer detalj og kommenteres i siste kapittel. Hovedtema fra innspillene omhandlet følgende tema:

- Behov for nettstasjon.
- Fremkommelighet og møtesteder for barn- og unge.
- Løsning for biladkomst.
- Støyproblematikk.
- Forhold til Møllebakken.
- Samfunnsikkerhet: Flom, erosjon, skred.
- Privatisering av offentlige rom.
- Trafikale konsekvenser av tiltaket.
- Utnyttelse.
- Sykkelparkering og ladning.
- Kvalitet på uteområder.
- Rødlistede fuglearter.
- Klima- og energiplanlegging.
- Konflikt mellom offentlige og private interesser.
- Konsekvenser for naboer.
- Tilpasning mot eksisterende bebyggelse.

Tabell 3 Planprosessen

16.06.2022	Varsel om oppstart
29.07.2022	Høringsfrist
Sommer 2023	Medvirkning med interessegrupper
Sommer/Høst 2023	Arbeidsmøter med kommunen
16.04.2024	1.-gangsbehandling av planforslag

#### 3.1.1 Medvirkning

Prosjektet er blitt presentert i møte med eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse og representanter for barn og unge. Oppsummering fra disse møtene følger i vedlegg 7.

### 3.2 Førstegangsbehandling i utvalg for areal og miljø

Planforslaget ble 1.-gangsbehandlet som sak 15/24 i Utvalg for areal og miljø den 16.04.2024. I forbindelse med behandlingen ble det arrangert en åpen befaringsplan i planområdet.

Rådmannen foreslo at planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn, etter at det endringer i planen var gjort. Rådmannens saksinnstilling er lagt ved som vedlegg 14. Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig nedstemt.

Forslag på vegne av Høyre, Frp og Ap ble vedtatt med 6 mot 1 (SV) stemme:

Utvalg for areal og miljøes vedtak:

*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:*

#### Plankart

- *Det tegnes inn en hensynssone i plankartet som viser hvor man midlertidig kan koble seg på eksisterende fylkesvei, det må knyttes bestemmelser til hensynssonen.*
- *GS-vei tas ut på strekningen som vises i figur 6 i saksfremlegget, og reguleres i stedet som del av o\_FR2.*
- *Løsning for varelevering må omarbeides slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende bolig og trafiksikkerheten til gående og syklende. Omarbeidet løsning for varelevering må hensynta innspill kommet fra fylkeskommunen pr epost 25. august 2023.*
- *o\_GS1 (elvepromenaden) endres slik at det sikres 3,5 meter med fri bredde.*

#### Bestemmelser

- *Bestemmelsene § 3.1.6 får følgende tillegg, «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».*
- *Bestemmelsene § 3.1.1 bokstav d endres til, «Topp gulv for elvepromenaden er minimum +1,8 moh».*
- *I bestemmelsene § 3.1.3 tilføyes nytt punkt, «det skal være etablert oljeutskiller i parkeringsanlegget før det gis brukstillatelse».*
- *Punkt 4.3.3 bokstav d i foreslåtte bestemmelser tas ut (mulighet for nedsenking av promenaden)*
- *Ny bestemmelse § 9.1. bokstav c settes inn: «Skal det foreligge utomhusplan for områdene f\_TO (torv), o\_GS1 (elvepromenaden), o-FRI2 (park), f\_LEK (lekeplass) og o\_GG (adkomst til Mølleheia).*

*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\_TO (torv), o\_GS1 og o\_FRI2.*
- *Løsning for terrengheving.*
- *Løsning for lekeplass i samsvar med kommunens norm*
- *Adkomst til Mølleheia*
- *Plassering av trapp med sitteplasser opp mot torvet fra o\_FRI2 som skal vendes ut mot elva.*
- *Parkmessige kvaliteter med sitteplasser og beplantning i o\_FRI2*
- *Plass til installasjoner (f.eks for lek, utsmykning eller trening) i o\_FRI2»*

- *Bestemmelse § 9.2 bokstav a endres til: «Det skal foreligge godkjent teknisk plan for vei- vannforsynings- og avløpsanlegg, inkludert håndtering av overvann samt installeres en oljeutskiller i parkeringskjelleren».*
- *Bestemmelse § 9.3 får et nytt punkt: «Skal parkeringsplasser for bil og sykkel være ferdig etablert.»*

*Løsning for nedgravde renovasjonsordning må være avklart før planen tas opp til annengangsbehandling.*

*Plassering av nettstasjon/trafo må avklares gjennom plan, enten som en endring av sentrumsplanen før 2.gangsbehandling av Nybrygga, eller innarbeidet som en del av detaljreguleringen for Nybrygga.*

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

*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.*

### **3.2.1 Forslagsstillers oppfølging i revidert planforslag**

Det har vært dialog og møter med administrasjonen i oppfølgingen av vedtakspunktene.

<b>Vedtaks punkt</b>	<b>Oppfølging i revidert planforslag</b>
Redusere byggets omfang	Bebyggelsen er redusert i størrelse og areal. Samlet BRA over terreng er 3 245 m <sup>2</sup> .
Sikre 3,5 m fri bredde på elvepromenade	o_GS1 reguleres med minimum 3,5 m fri bredde.
Varelevering	Varelevering er flyttet
Lekeplass	Lekeplass er lagt på tak over SF1, minimum 140 m <sup>2</sup> , med krav om støyskjerming
Formålsfordeling	Bestemmelsene angir BRA for SF1, SF2, boligområdene #1–4 og gangbroer #5–6.
Trafo	Foreslås løst utenfor planområdet. Endelig løsning avklares før sluttbehandling.
Renovasjon	Planforslaget legger opp til bruk av eksisterende nedgravd renovasjonsanlegg utenfor planområdet.
Fylkesveg	Er tatt ut av planområdet og prosjektet er gjort uavhengig av en omlegging av fylkesvegen

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regionalplan Agder 2030 har fem hovedsatsningsområder frem mot 2030:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter.
- Verdiskapning og bærekraft.
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon.
- Kultur.

Av disse vurderer pkt. 1, 2 og 4 som mest aktuelle for planforslaget.

#### 4.1.2 Strategiplan 2020-2025 - Agder Kollektivtrafikk

Hovedmålet i Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. AKT skal bidra til at målene i Regionplan Agder blir realisert gjennom fokus på FNs bærekraftsmål på regionalt og lokalt nivå.

#### Visjon for AKT

Det er stadig for mange som ikke vurderer kollektivtrafikk som en relevant løsning. AKTs ambisjon er å snu disse holdningene, og tilrettelegge for at kollektivtrafikken kan framstå som et relevant alternativ i stadig flere reisesammenhenger. Visjonen er formulert slik:

*Det skal være enkelt og attraktivt å reise kollektiv.*

#### 4.1.3 Kommuneplanens arealdel

Området er regulert til detaljeringssone H910 i gjeldende kommuneplan - sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Området inngår i parkeringssone indre sentrum, som tilsier at nye parkeringsplasser skal etableres i fellesanlegg. Det skal sikres 1 parkeringsplass per bolig under 80 m<sup>2</sup>, og 2 plasser for bolig over 80 m<sup>2</sup>. Ellers skal det settes av 1 bilparkeringsplass per 100m<sup>2</sup> kontor/industri/lager, og 2 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> kontor/industri/lager.

Kommuneplanen har krav om 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per bolig.

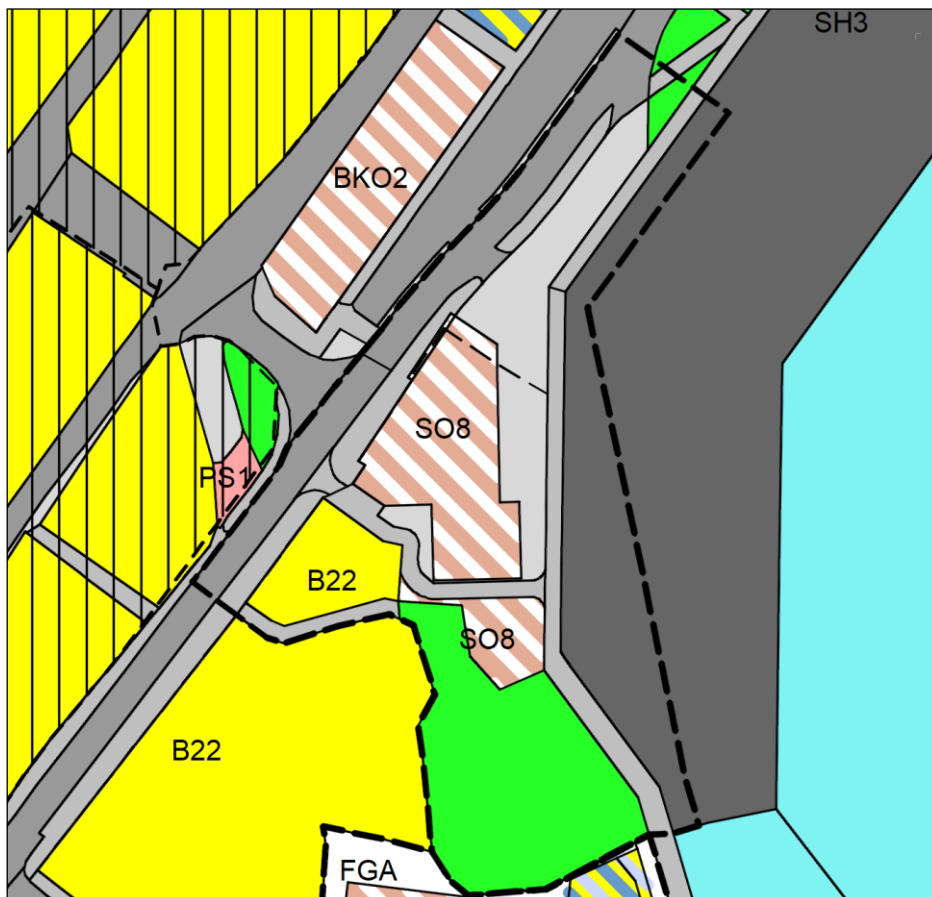
#### 4.1.4 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er regulert til annet kombinert formål, område SO8 og offentlig friområde i reguleringsplan for Mandal sentrum. Tilgrensede veier inngår også i planavgrensningen. Boligformål på B22 tas også med for å sikre adkomst til Mølleheia.

Iht. reguleringsplan skal SO8 reguleres til industri/kontor/bolig. Boligformål tillates ikke i 1. etasje. Fortau langs Nygata under utkraget 2.etg (SO8B) skal beholdes, og avstand mellom

kjørebanen i Nygata og eksisterende bygg skal være min 3m. Reguleringsplanen stiller ellers følgende krav for utnyttelse:

- Tillatt tomteutnyttelse (%-TU) på SO8 mot nord er satt til 170%, maks mønehøyde er 13m.
- Søndre del har %-TU på 120%, maks mønehøyde på inntil 12m. Inntil 50% av arealet kan benyttes til boligformål.



Figur 2: Utsnitt fra Reguleringsplan, Mandal sentrum og foreslått plangrense (Tilsendt fra E-torg, 2022)

#### 4.1.5 Tilgrensende planer

Bebyggelsesplan Kastellgata SO6-SO7, planID 20A

Planstatus: Endelig vedtatt plan (10.10.2007)

Er regulert til kombinert formål bolig/forretning, bolig/forretning/kontor, forretning/parkering/gårdsplass og forretning/gårdsplass. Felles grøntanlegg ligger i plangrense til planforslaget.

#### 4.2 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer.

Planforslaget er vurdert opp mot relevante nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, klima og energi, støy, barn og unge, universell utforming, naturmangfold og samfunnssikkerhet.

- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Likestillings- og diskrimineringsloven).

- Temaveileder barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (Miljøverndepartementet).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (t-1442/2021).
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (Kommunal- og moderniseringsdepartementet).
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven, 2008
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12), 2009
- Folkehelsesloven (§ 4), 2012
- Kulturminneloven (1978)
- Vegloven (1963)

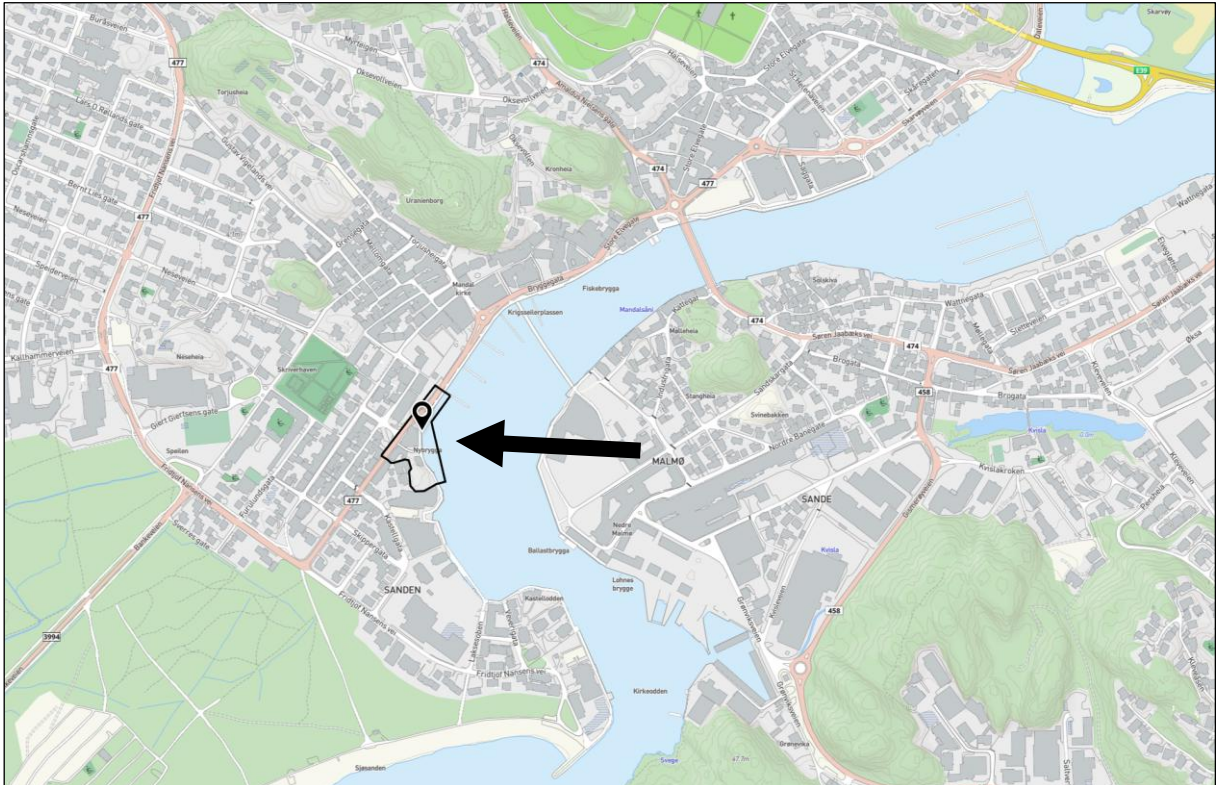
Kommunale normer:

- Normal for vann og avløp, datert 06.11.2019
- Veinormalen for Lindesnes kommune, datert 19.12.2019
- Normal for uteområder, datert 19.12.2019.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i bydel Sanden i Mandal, ved Mandalselva i Lindesnes kommune. Området grenser i vest til eksisterende boligbebyggelse og i øst til Mandalselva. Mot sør ligger Marnar brygge, et forholdsvis nytt bolig- og næringsområde. Rekreasjonstilbud/strand på Sjøsandens og Skriverhagen park ligger i nær omkrets. Deler av fylkesveg 477 inngår i plan. Det er ca. 10 minutters gangavstand fra Mandal sentrum, og 42 minutters kjøreavstand til Kristiansand sentrum.



Figur 3: Lokalisering (Kommunekart, 2022)

### 5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Eksisterende eiendommer består av eldre restaurant/utsalg fra Fiskelaget AS, eksisterende boligbebyggelse, gjestehavn, offentlig friområde på Mølleheia og promenade langs Mandalselva. Bygningsmassen er ikke i bruk, med unntak av Havnevesenets servicebygg til gjestehavnen. Bryggen foran Fiskesalgslaget er i dårlig forfatning.

Tilgrensende områder består av boliger, matbutikk og Mandal politistasjon. Det er også noe tjenestetilbud lokalisert nord for politistasjonen. Tilbud i nærområdet vises i figuren under.



Figur 4: Lokalisering (Kommunekart, 2022)

### 5.3 Stedets karakter

Stedets karakter er preget av skjærgårdsidyll m/tilhørende promenade og båtplasser, samtidig som gammel arkitektur møter ny. Dette vises der boligfelt mot vest har tradisjonelle hvite trehus med sørlandsk byggeskikk. Bebyggelse på Fiskelaget bryter dette noe opp, der bebyggelsen fremstår som nedslitt og ved behov for opprustning. Dette samme gjelder promenade som går på fremsiden av bygget, mot Mandalselva.

Det nye representeres av større leilighetsbygg mot sør, der tilgrenset leilighetsbygg stammer fra ca. 2009 iht. historiske kart (Finn, 2022). Mandal hotell og Mandal kulturhus representerer også det nye med moderne arkitektur på andre siden av elva mot øst.



Figur 5: Fiskelaget og gjestehavn langs promenaden. Leilighetsbygg som skimtes mot sør er av nyere art (Google Maps, 2022)



Figur 6: Moderne arkitektur på kulturhus og hotell vises på andre siden av Mandalselva. Fiskelaget vises i forgrunnen (Google Maps, 2022)



Figur 7: Det eldre representeres av tradisjonelle hus i sørlandsk byggeskikk (Google Maps, 2022)



Figur 8: Utsikt fra Møllehaugen mot norvest (Google Maps, 2022)

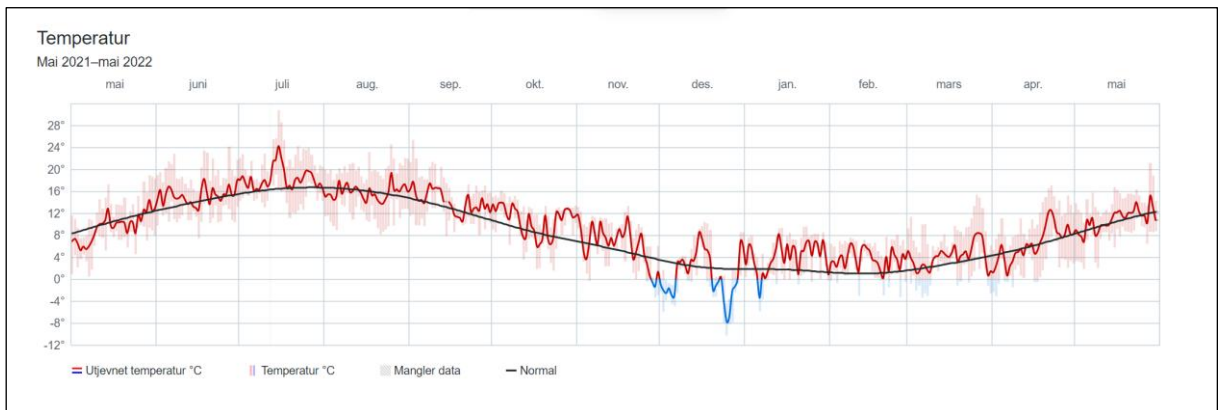
## 5.4 Landskap/Klima

### 5.4.1 Topografi

Landskapet er bebygd og henholdsvis flatt, foruten friområdet på Mølleheia med høyeste punkt på + 10. Her er terrenget kupert med noe vegetasjon i form av busker/gress på bart fjell.

### 5.4.2 Lokalklima

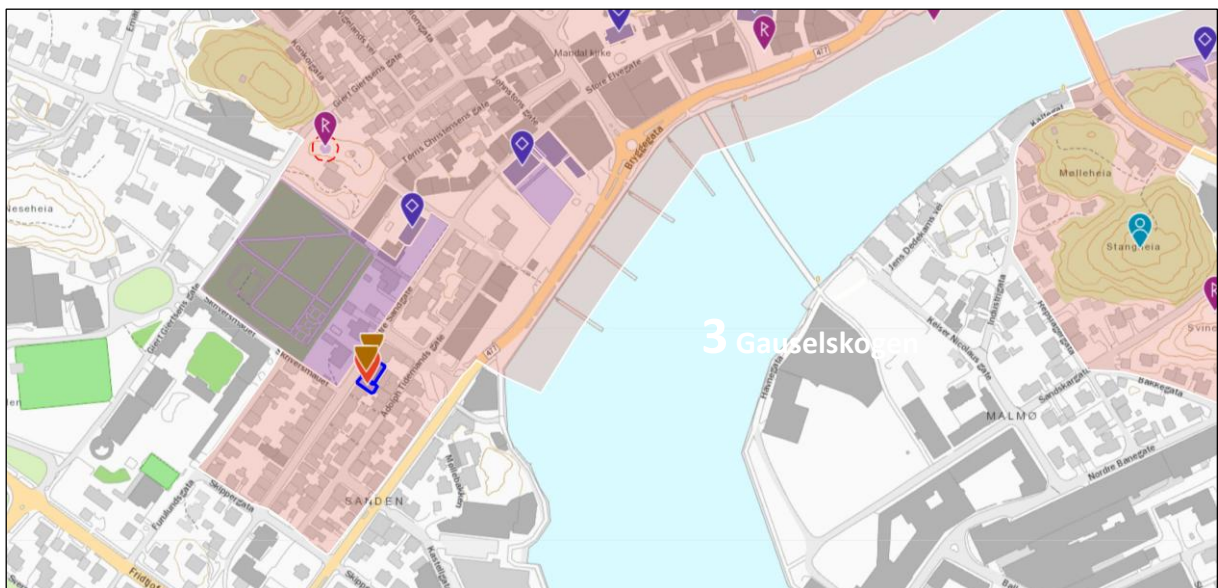
Mandal ligger under klimasone varmt temperert klima iht. Köppens klimasoner (Mamen, 2021). Oppsummering av gjennomsnittstemperatur siste året vises i figur under.



Figur 9: Gjennomsnittlig temperatur mai 2021-2022 (Yr, 2022)

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

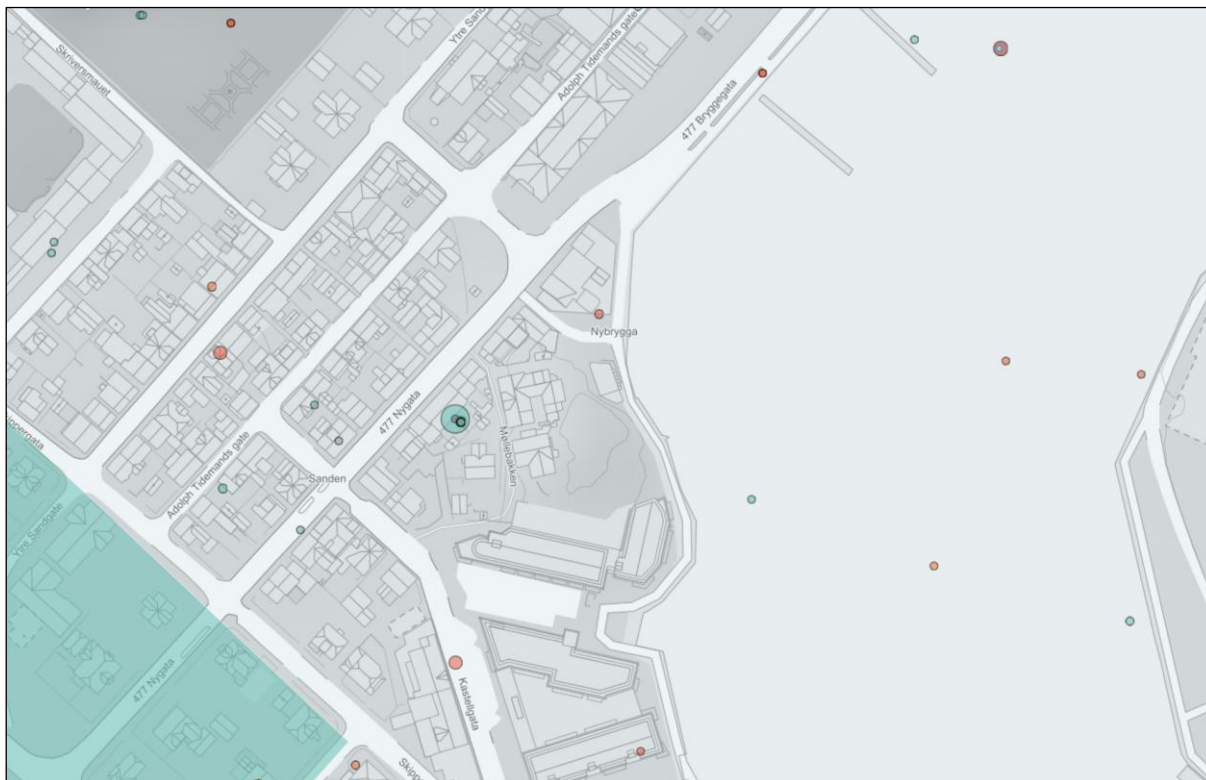
Mandal sentrum har en rik kulturhistorie med spesielt mange minner fra 1700-1800 tallet. Sentrumsområdet er også definert som kulturmiljø av nasjonal interesse (Kulturminnesøk, 2022). Det er ingen registrerte kulturminner i selve planområdet, men flere i nærhet til plan. Dette vises i figuren under.



Figur 10: Kulturminner i nærhet til plan iht. Kulturminnesøk (2022)

## 5.6 Naturverdier

Det er registrert forekomst av fiskemåke i selve planområdet. Denne er sårbar iht. norsk rødliste for arter (Artskart, 2022). Det er også registrert forekomster av gråmåke (sårbar) og hettemåke (kritisk truet) i nærhet til plan. Øvrige arter med verdi vises i kart under (Artskart, 2022). Virkninger for naturmangfold vurderes i kapittel 7.8, med særlig vekt på registrerte rødlistede fuglearter og tiltak i eller langs Mandalselva.



Figur 11: Arter med verdi i nærhet til plan (Artskart, 2022).

## 5.7 Rekreasjonsverdi og bruk

Det finnes flere rekreasjonstilbud i nærhet til planområdet. Furulunden sør i sør er kategorisert som svært viktig, der det finnes store friluftslivs- og rekreasjonsverdier i form av badestrender, turstier, turveier, lekeplasser, med mer. Sjøsandene er også ansett å være godt tilgjengelig. Risøbank, Hesteheia, Ulvsvika og Kalven er andre friluftslivsområder i området som er kartlagt som svært viktige friluftslivsområder (Miljøstatus, 2022). Kastellodden som inngår i planområdet, er opparbeidet som offentlig friområde og gir god sikt utover bykjernen.

## 5.8 Landbruk

Planen og nærliggende områder omfatter ikke jordbruksareal.

## 5.9 Trafikkforhold

### 5.9.1 Kjøreadkomst og vegsystem

Adkomst vises i figur under. Adkomst er fra Bryggegate/Nygata, der dagens kunder på Fiskelaget kan parkere foran butikk eller på offentlig parkeringsplass på nordsiden av Nygata/Bryggegate.



Figur 12: Adkomster til planområdet. Markeringer i grønt viser til forbindelser for myke trafikanter.

### 5.9.2 Trafikkmengde

*FV 477 Bryggegate*

ÅDT: 4500 kjt/døgn (2021), 10 % andel lange kjøretøy

Fartsgrense: 50 km/t

Vegbredde: 5,5 m + sykkelfelt på en meters bredde i begge retninger (SVV, 2022a).

### 5.9.3 Parkeringssituasjon

Det er en større offentlig parkeringsplass nordvest for planområdet, i tilknytning politistasjonen. Det er også noe parkering i tilknytning Fiskesalgslaget, men disse plassene er ikke oppmerket. Det er også tilrettelagt for noen parkeringsplasser mellom Fiskesalgslaget, eneboliger og havnevesenets kontorer. Disse antas å være private.

### 5.9.4 Ulykkesituasjon



Figur 13: Ulykkespunkt iht. vegkart fra Statens Vegvesen (2022a).

Det er registrert til sammen 5 ulykker i planområdet, der;

- Fotgjenger krysset kjørebane utenfor kryss bak parkert eller stanset kjøretøy i 2000, involverte to enheter.
- Påkjøring av parkert kjøretøy på høyre side i 2003, involverte tre enheter.

### 5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er et separert fortau langs Nygata/Bryggegate og egne oppmerkede sykkelfelt i begge retninger langs Nygata/Bryggegate.

### 5.9.6 Kollektivtilbud

Planområdet har to minutters gangavstand til bussholdeplass ved Bryggegate, og 9 minutters gangavstand til busstopp Mandal sentrum. Det er anlagt fortau mellom planområdet og stopp. Frekvens på busstopp ved Bryggegate vises i underliggende tabell.

Tabell 4: Bussavganger

Bryggegate 1		
Rute nr	Mot	Frekvens
202	Mandal	2 ganger om dagen
206	Håland-Hestland	1 gang om dagen
204, 209	Skjebstad	10 ganger om dagen
Skolebuss		

200, 210	Mandal VGS	2 ganger om dagen
214	Furulunden skole	1 gang om dagen

Bryggegata 2		
Rute nr	Endestopp	Frekvens
200	Kristiansand rutebilstasjon	2 ganger om dagen
201, 203-206, 208-209	Mandal sentrum	4-5 ganger i timen

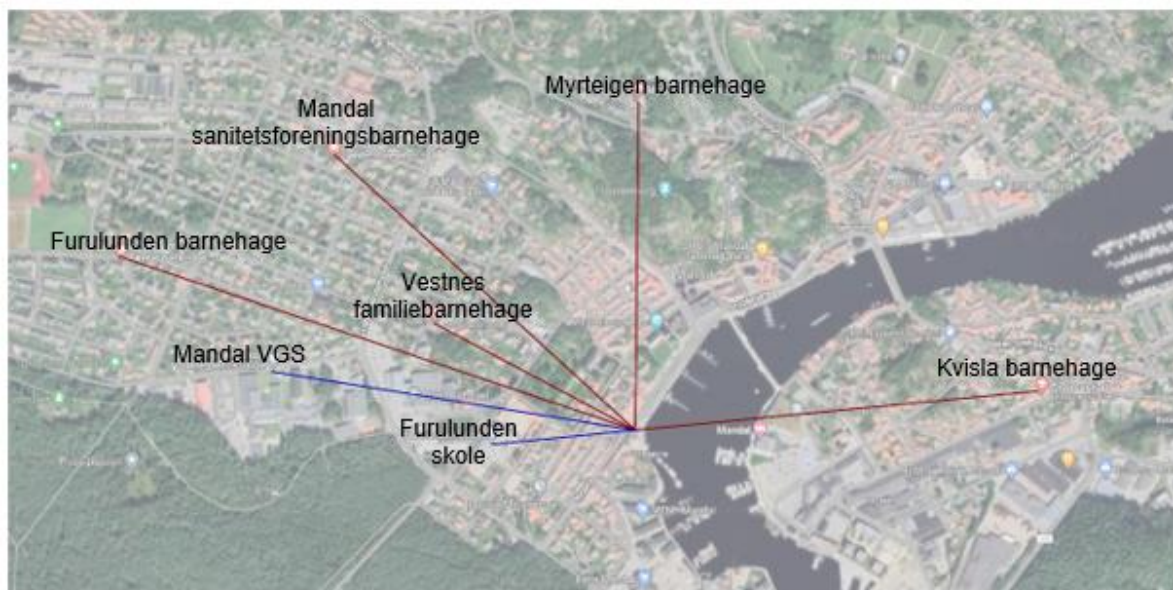
### 5.10 Barn og unges interesser

Nærområdet er godt tilrettelagt for barn og unge med flere fotballbaner og lekeplasser i nærheten. Dette vises i figuren under. Funksjoner innen oransje avgrensning er tilknyttet Furulunden skole.



Figur 14: Nærliggende tilbud for barn og unge (Kommunekart, 2022)

## 5.11 Sosial infrastruktur



Figur 15: Barnehagetilbud (i rødt) og skoler (blått) i nærhet til plan (Google Maps, 2022)

Nærmeste barnehage er Vestnes familiebarnehage, som ligger i ca. 7 minutters gangavstand fra planområdet. Furulunden skole ligger ca. 4 minutters gangavstand unna. Mandal sentrum har ellers varierte tilbud i form av store og små butikker, ulike dagligvareforretninger, treningsstudio, apotek, restauranter og lignende.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt, men det er ikke tatt spesielle hensyn til universell tilgjengelighet. Promenade er universelt tilgjengelig via rullestol.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

### 5.13.1 Vann og avløp

Planområdet består stort sett av takflater og asfalterte flater. I dag er det avrenning mot sørøst og sørvest. I dagens situasjon renner overvann fra området nordvest og fanges opp av sluker før det går videre til overvannsledning i Nygata. Takvann i nordvest ledes via nedløp til samme overvannsledning. Takvann mot elven slippes ut på asfalt og har avrenning mot elven.

Det finnes tilgjengelige rør i området.

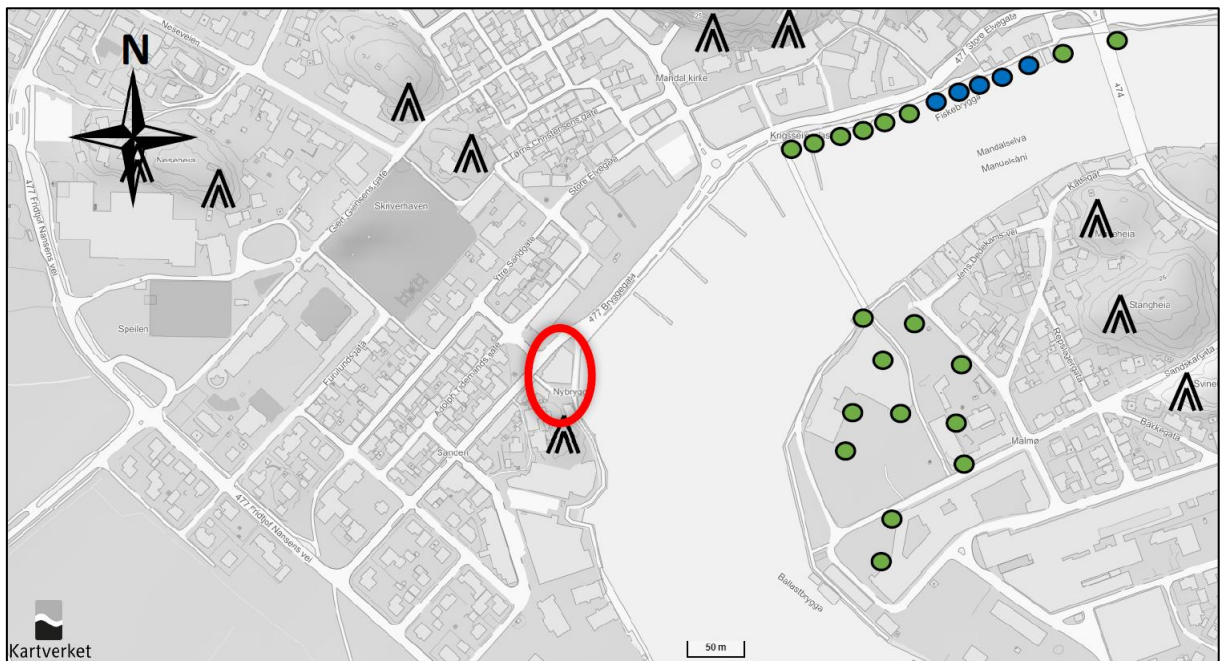
### 5.13.2 Strømforsyning

Det finnes en transformator i bygget i dag. Denne må følgelig fjernes ved utbygging.

## 5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og det er derfor vurdere fare for områdeskred. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser på tomten, men det finnes registreringer ca. 250 meter unna. Generelt er det registrert sand til stor dybde. Punktene er markert med grønt på Figur 16. I noen punkter er det registrert leire tett opp mot overflaten, disse er markert med blått. Det er ikke tatt opp prøver av leira, så om den har

sprøbruddsoppførsel eller ikke er ukjent.



Figur 16: Situasjonsplan med ca. plassering av tidligere undersøkelser. Grønt er punkter med sand til stor dybde, mens blå punkter markerer hvor det er grunt til leire. Rødt viser planområdet.

Rett sør for prosjektet er det registrert berg i dagen. Basert på nærliggende undersøkelser, så forventes grunnforholdene ved prosjektet å bestå av sand til berg. Dersom berget skrår veldig mot nord, antas eventuell underliggende leire å ligge dypt (>20-30 meter). Generelt i Mandalsområdet er det registrert et høyt humusinnhold (organisk innhold) i sanden, noe som er naturlig i elveavsatt materiale.

Områdestabiliteten er vurdert i henhold til NVE 1/2019 og TEK17 § 7-3. Sikkerhet mot skred er vurdert som tilfredstilt basert på stedlige grunnforhold, da det i nærliggende grunnundersøkelser er påtruffet sandmasser i stor mektighet. Se utdrag fra vurdering av område-skred under.

**Tabell 1 Prosedyre for utredning av områdeskredfare.**

	Punkt	Vurderingspunkt	Vurdering
DEL 1: AKTSOMHESTOMRÅDER	1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området.	Ingen kjente faresoner i området.
	2	Avgrens områder med mulig marin leire.	Området ligger under marin grense. Prosjektet avgrenses av en fjellknaus i sør. Ovenforliggende terreng består av berg i dagen.
	3	Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.	Terrenget er generelt slakere enn 1:20, men har en kaifront som har en total høydeforskjell som er mer enn 5 meter (ca. 7 meter).
DEL 2: UTREDNING AV FARESONER	4	Tiltakskategori	Tiltakskategori K4, ettersom det er planlagt tilflytning av flere boenheter
	5	Gjennomgang av grunnlag  - Identifikasjon av kritiske skråninger og løsneområde	Nærliggende grunnundersøkelser viser at løsmassene generelt består av sand til stor dybde. Eventuell forekomst av sprøbruddsmaterialer forventes uansett å ligge dypere enn skredfarlig nivå (>1,5*Skråningshøyde = 10,5 meter).

Det bemerkes at stabiliteten til eksisterende kaifront er ukjent. Dette må undersøkes i videre detaljprosjektering. Det må gjøres geotekniske grunnundersøkelser i den videre prosjekteringen for å avklare fundamenteringsforhold, samt vurdering av utgraving og stabilitet til kai konstruksjon.

#### 5.14.1 Radon

Radon aktsomhetsgrad er registrert å være moderat til lav i planområdet iht. NGU (2022).

#### 5.14.2 Ledninger

Det finnes høyspent jordkabel i planområdet.

#### 5.15 Støyforhold

Planområdet faller innenfor støysone for riks- og fylkesveger. Bebyggelse mot nord (dagens fiskesalgslag) anses som spesielt utsatt for støy (SVV, 2022b)



Figur 17: Støysone for riks- og fylkesveger (Statens Vegvesen, 2022b)

## 5.16 Luftforurensing

Luftkvaliteten er registrert å være lite forurenset iht. Miljødirektoratets karttjeneste (2022).

## 5.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Analysen tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, planområdets beliggenhet ved Mandalselva og planlagt utbygging.

Etter gjennomgang av sjekkliste og aktuelle fare- og sårbarhetsforhold er følgende tema løftet videre i ROS-analysen:

- Flom, vannstandspåvirkning og overvann
- Lokal stabilitet, kaifront og erosjon
- Brann- og redningsberedskap
- Støy, lek og uteoppholdsareal
- Trafikksikkerhet og intern logistikk
- Ulykker i anleggsfasen

Planområdet ligger lavt og elvenært, og eksisterende situasjon er særlig preget av nærhet til Mandalselva, eksisterende brygge- og kaianlegg, harde flater, fylkesveg, gangforbindelser og nærliggende boligbebyggelse. ROS-analysen viser at det er behov for særskilt oppfølging av flom og vannstandspåvirkning, overvannshåndtering, lokal stabilitet ved elvekant og kaifront, støy fra vegtrafikk, trafikksikkerhet for myke trafikanter og sikker gjennomføring av anleggsarbeider.

Temaer som radon, vind, nedbør, vei/bru/knutepunkt og brannberedskap er vurdert i ROS-analysen, men inngår i den reviderte analysen som del av de samlede hovedtemaene der de er relevante. Radon vurderes håndtert gjennom byggteknisk regelverk og er ikke løftet videre som egen ROS-hendelse.

## 5.18 Analyse/utredninger

Som en del av planarbeidet er følgende rapporter utarbeidet:

- ROS-analyse, vedlegg 6.
- Vurdering av områdestabilitet, vedlegg 8.
- Støyrapport, vedlegg 12
- Overvannsnotat, vedlegg 13.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget gir rammer for å erstatte eksisterende bygningsmasse ved Nybrygga med ny sentrumsbebyggelse. Planen åpner for bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og servicefunksjoner for gjestehavna.

Eksisterende brygge kan erstattes med ny brygge. Langs Mandalselva reguleres offentlig elvepromenade. Promenaden skal kobles til eksisterende promenade nord og sør for planområdet.

Planen sikrer også offentlig gangforbindelse gjennom planområdet og videre til Mølleheia. Forbindelsen reguleres som allmenning mellom elvefronten, bebyggelsen og friområdet. Bebyggelsen reguleres som kombinert sentrumsformål innenfor SF1 og SF2. Første etasje kan brukes til forretning, servering, tjenesteyting, servicefunksjoner og andre publikumsrettede funksjoner. Innenfor bestemmelsesområde #1–4 skal det etableres boliger. Planen åpner for inntil 19 boenheter.

Parkering legges under bakken innenfor f\_P. Adkomst til parkeringskjelleren skjer med bilheis. Bilheisen skal plasseres minst 6,0 meter fra ytterkant fortau mot bygg. Varelevering løses innenfor o\_GT. Løsningen skal ivareta offentlig ferdsel, universell utforming, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende.

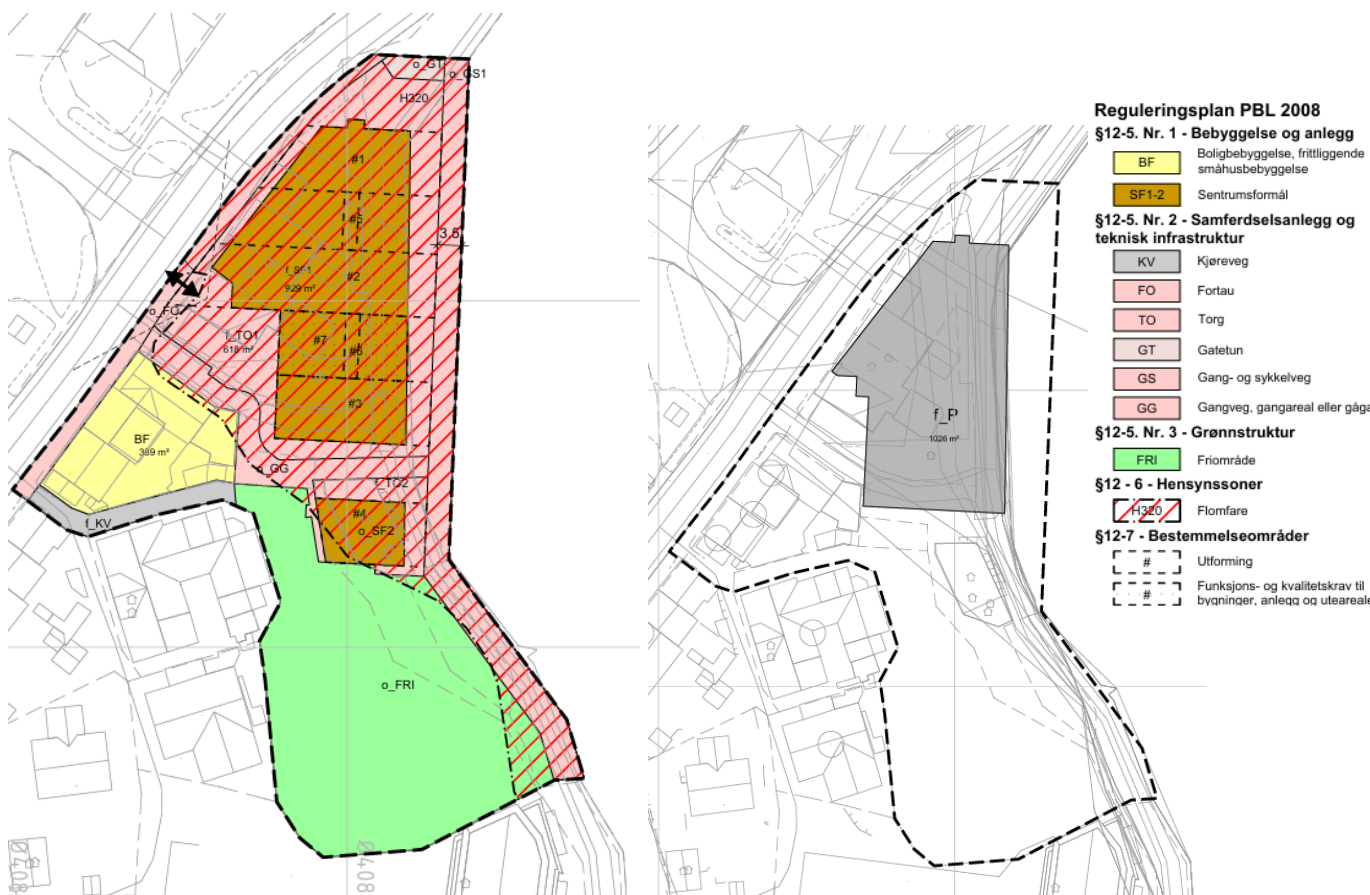
### 6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til kombinert sentrumsformål, boligbebyggelse, samferdselsanlegg, grønstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.

SF1 og SF2 reguleres til kombinert sentrumsformål. Første etasje gir rom for sentrumsfunksjoner. Boliger over første etasje styres med bestemmelsesområde #1–4. Bestemmelsesområde #5–6 viser gangbroer mellom byggene. Bestemmelsesområde #7 viser lekeplass på tak over SF1.

Eksisterende boliger innenfor BF videreføres som frittliggende småhusbebyggelse. Samferdselsarealene omfatter kjøreveg, fortau, gatetun, torg, gang- og sykkelveg, gangveg og parkeringsanlegg. Mølleheia reguleres til offentlig friområde. Areal i elva reguleres til havneområde i sjø.

Plankartet er delt i to vertikalnivåer. Vertikalnivå 1 viser parkeringsanlegg under bakken. Vertikalnivå 2 viser areal på bakken.



Figur 18 Forslag til plankart, nivå 2 til venstre og nivå 1 til høyre

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF

Innenfor felt BF ligger eksisterende boliger som videreføres i planen. Feltet reguleres med maksimal tomteutnyttelse på 60 %-BRA og maksimal mønehøyde **kote +10,5 moh.**

### 6.2.2 Kombinert sentrumsbebyggelse, SF

Innenfor SF1 tillates bolig, servering, forretning og andre sentrumsformål som bidrar til aktivt byliv. Første etasje skal ha aktive og åpne fasader mot f\_TO1. Dette kan løses gjennom innganger, vinduer, serveringsareal, publikumsrettede funksjoner, fellesfunksjoner og andre tiltak som gir kontakt mellom inne og ute.

Innenfor SF2 tillates servicebygg, bolig og øvrig tjenesteyting. SF2 skal kunne betjene gjestehavn og elvepromenade, samtidig som feltet kan inngå i samlet bolig- og sentrumsutvikling i planområdet.

### 6.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, Bestemmelsesområde #1-4

Bestemmelsesområde #1–4 viser boligbebyggelse over første etasje innenfor SF1 og SF2. Det reguleres til sammen inntil 19 boenheter. Boligbebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på 15–20 grader, slik dette er fastsatt i bestemmelsene.

#### 6.2.4 Kjøreveg, f\_KV

f\_KV er eksisterende adkomstveg for boligene innenfor BF. Formålet viderefører dagens funksjon.

Adkomstpiler i plankartet viser prinsipp for adkomst. Adkomstpilene er veiledende, og mindre justeringer kan tillates dersom det dokumenteres at avkjørsel ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt, parkeringsplasser eller andre trafikksikkerhetsforhold

#### 6.2.5 Torg, f\_TO1

f\_TO1 skal opparbeides som torg med fast dekke, møblering, beplantning og areal for opphold. Torget skal fungere som felles uteareal for SF1 og som overgang mellom bebyggelsen, gatetunet og elvepromenaden.

Det tillates utendørs servering i tilknytning til SF1. Det skal etableres rampe ved inngangsparti i nord og ved inngangsparti mot Mandalselva. Torget skal utformes slik at det får parkmessige kvaliteter, sitteplasser og mulighet for installasjoner som lek, utsmykning eller trening.

#### 6.2.6 Torg, f\_TO2

f\_TO2 skal opparbeides som torg med areal for opphold og møblering. Torget er felles for SF2 og skal bidra til å koble servicefunksjoner, gjestehavn, elvepromenade og gangforbindelse mot Mølleheia.

#### 6.2.7 Elvepromenade, o\_GS1

o\_GS1 reguleres som offentlig elvepromenade langs Mandalselva. Promenaden skal opparbeides med minimum 3,5 meter fri bredde og kobles universelt utformet til eksisterende promenade i sør og nord.

Arealet kan etableres som bryggekonstruksjon. Møblering, belysning, pullerter, rekkverk og tekniske installasjoner kan etableres dersom universell utforming, sikkerhet og drift opprettholdes.

Materialvalg og utførelse skal bygge på samme prinsipp som den sørlige delen av promenaden. Topp dekke for elvepromenaden skal ligge minimum på kote +1,8 moh.

#### 6.2.8 Fortau, o\_FO

o\_FO reguleres som offentlig fortau. Fortauet skal etableres med bredde som vist på plankartet. Fortauet inngår i sammenhengende gangsystem langs planområdet og skal ivareta trygg ferdsel for gående.

#### 6.2.9 Gatetun, o\_GT

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

Gatetunet skal også fungere som en del av byromsstrukturen i planområdet, sammen med f\_TO1 og forbindelsen mot elvepromenaden,

#### **6.2.10 Gangveg, o\_GG**

o\_GG reguleres som offentlig gangforbindelse gjennom planområdet. Gangforbindelsen skal fungere som allmenning og gi forbindelse videre til Mølleheia.

Gangforbindelsen skal opparbeides i tråd med plankartet og bidra til offentlig tilgjengelighet mellom elvefronten, torgarealene og friområdet.

#### **6.2.11 Parkeringskjeller, f\_P**

f\_P reguleres som parkeringsanlegg under bakken. Innenfor feltet tillates parkering, kjøreareal, manøvreringsareal, boder, tekniske rom, sykkelparkering og ladeløsninger for kjøretøy.

Parkeringskjelleren skal være felles for boliger innenfor SF1 og SF2. Det tillates ikke innlagt vann i parkeringskjelleren. Parkeringsareal, boder og tekniske rom under bakken skal ikke medregnes i utnyttelsen.

#### **6.2.12 Offentlig friområde, o\_FRI (Mølleheia)**

o\_FRI reguleres som offentlig friområde og omfatter Mølleheia. Planen viderefører friområdets hovedfunksjon. Det tillates mindre tiltak som er nødvendige for å etablere forbindelse mellom o\_GG og Mølleheia.

#### **6.2.13 Bestemmelsesområde #5-6**

Bestemmelsesområde #5–6 er gangbroer mellom boligbyggene. Gangbroene skal gi intern forbindelse for beboerne og bidra til sammenheng mellom bygningsvolumene.

#### **6.2.14 Bestemmelsesområde #7**

Bestemmelsesområde #7 ligger på tak over SF1 og skal benyttes til lekeplass. Lekeplassen skal være minimum 140 m<sup>2</sup>.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Lekeplassen skal inngå i felles uteoppholdsareal for boligene og skal opparbeides i samsvar med kommunens norm for uteområder.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse plasseres innenfor SF1 og SF2. Boligene ligger over første etasje innenfor bestemmelsesområde #1–4.

Bebyggelsen er delt i flere bygningsvolumer. Oppdelingen gir åpninger mellom byggene og reduserer virkningen av samlet volum langs elva.



Figur 19: Viser bebyggelsen sett fra øst mot vest

Første etasje skal brukes til sentrumsfunksjoner, servicefunksjoner og fellesfunksjoner. Den skal henvende seg mot torg og elvepromenade. Fasader mot f\_TO1 skal være aktive og åpne. Perspektivene viser en transparent førsteetasje med store glassflater. Dette gir kontakt mellom innendørs virksomheter, torgarealene og elva.



Figur 20 Perspektiv som viser bebyggelsen sett fra nord mot sør

Boligvolumene over første etasje har lys trekledning og saltak. Uttrykket bygger på en enkel materialbruk som tar opp trekk fra trehus- og sjøfrontmiljøet i Mandal.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, offentlige samferdselsanlegg, elvepromenaden og naboeiendommer. Ferdig terreng kan justeres med inntil +/- 0,5 meter. Justering kan ikke redusere flomsikkerhet, hindre flomveier, svekke universell utforming eller komme i konflikt med teknisk infrastruktur.

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planforslaget regulerer høyder som maksimal kotehøyde for gesims og møne.

Boligbebyggelsen innenfor bestemmelsesområde #2 kan oppføres med høyeste volum, med maksimal gesimshøyde kote +15,6 og maksimal mønehøyde kote +16,6. Øvrige boligvolumer innenfor bestemmelsesområde #1, #3 og #4 har maksimal gesimshøyde kote +12,6 og maksimal mønehøyde kote +13,6.

SF1 og SF2 har maksimal byggehøyde 6,5 meter. Dette gir en høy første etasje som egner seg for forretning, tjenesteyting og bevertning.

Tekniske installasjoner kan overstige angitt maksimal høyde med inntil 0,5 meter. Takopplett inngår ikke i maksimal gesimshøyde.

Laveste gulvnivå for rom for varig opphold skal ikke ligge lavere enn flomsikker kote fastsatt i godkjent flomfaglig dokumentasjon. Kote skal angis i NN2000. Dette gjør at endelig gulvhøyde kan tilpasses dokumenterte flomkrav uten at planen må endres, så lenge fastsatte maksimalhøyder og øvrige krav i planen overholdes.

Tabell 7 Bebyggelsens høyder

Delfelt	Gesimshøyde	Mønehøyde
SF1	Byggehøyde 6,6 meter	
SF2	Byggehøyde 6,6 meter.	
Bestemmelsesområde #1	Kote +12,6	Kote +13,6
Bestemmelsesområde #2	Kote +15,6	Kote +16,6
Bestemmelsesområde #3	Kote +12,6	Kote +13,6
Bestemmelsesområde #4	Kote +12,6	Kote +13,6

### 6.3.2 Utnyttelse

Planforslaget regulerer maksimal utnyttelse gjennom BRA per felt og bestemmelsesområde. Samlet utnyttelse over terreng er 3 245 m<sup>2</sup> BRA.

Av dette utgjør SF1 910 m<sup>2</sup> BRA i 1. plan, SF2 140 m<sup>2</sup> BRA i 1. plan, boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1–4 samlet 2 095 m<sup>2</sup> BRA og gangbroer innenfor bestemmelsesområde #5–6 samlet 100 m<sup>2</sup> BRA.

Parkeringskjeller innenfor f\_P reguleres under bakken med 1 020 m<sup>2</sup> BRA. Parkeringsareal, boder og tekniske rom under bakken medregnes ikke i utnyttelsen over terreng. Dersom utnyttelsen beregnes mot utbyggingsareal på 1 747 m<sup>2</sup>, tilsvarer 3 245 m<sup>2</sup> BRA ca. 186 %-BRA.

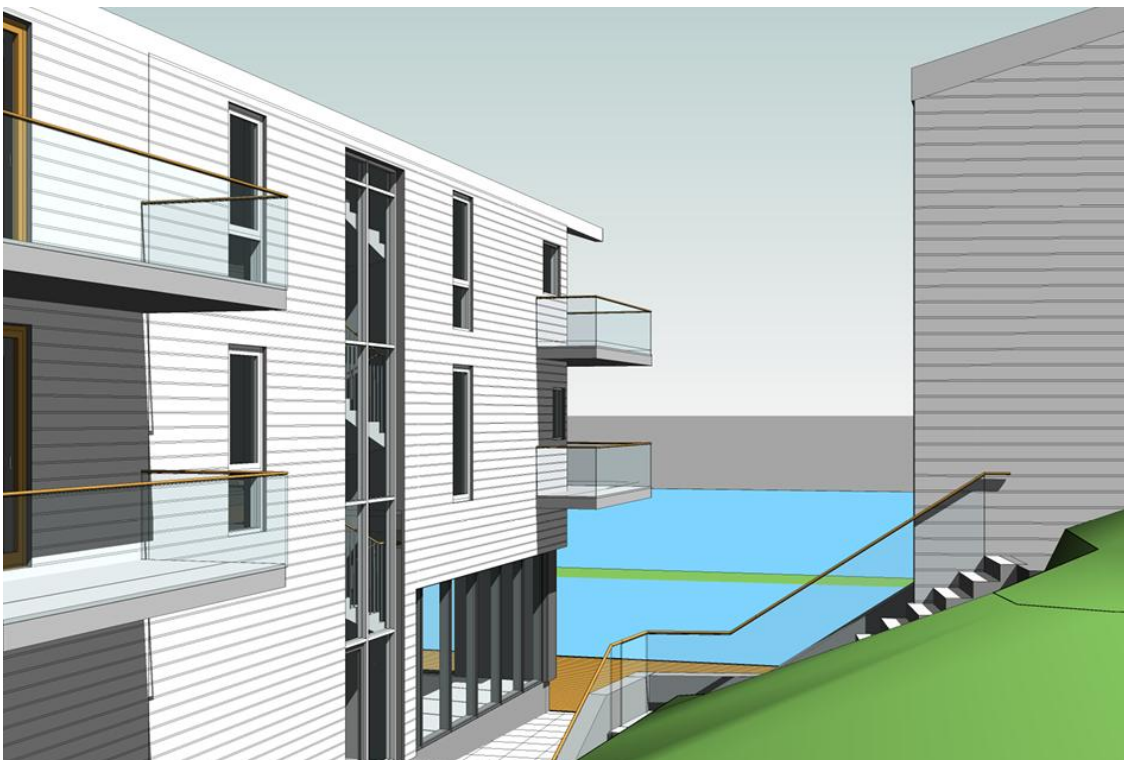
## 6.4 Beskrivelse av bebyggelsen

Bebyggelsen består av fire boligvolumer over en førsteetasje med sentrumsfunksjoner. Førsteetasjen binder sammen tre av volumene mot nord og danner et sammenhengende bygulv. Mot elva etableres torg, promenade og brygge-/gjestehavnfunksjoner.



Figur 21 Perspektiv som viser elvepromenaden og gjestehavna til venstre.

Bebyggelsen åpner seg mellom SF1 og SF2 med allmenning og trapp til Mølleheia.



Figur 22 Perspektiv som viser allmenninge gjennom planområdet med trapp til Mølleheia

## 6.5 Bomiljø/kvalitet

Planen åpner for inntil 19 sentrumsnære boliger. Boligene får kort avstand til sentrum, elva, promenade, friområde og lokale servicetilbud.

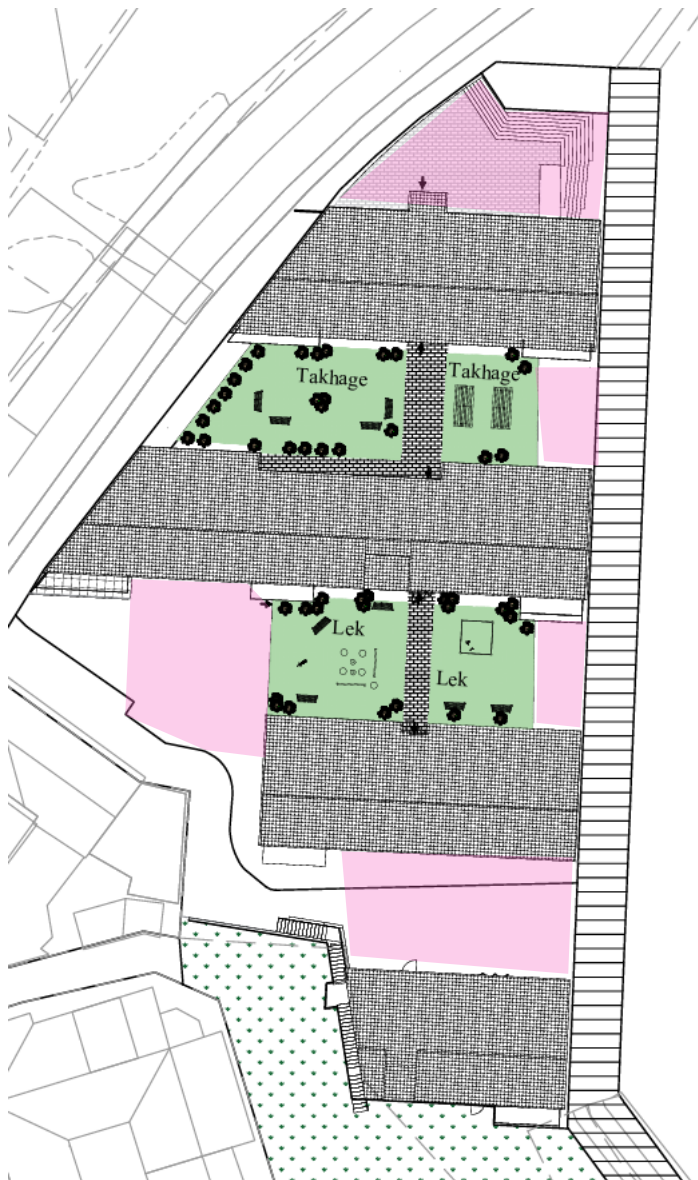
Boligstørrelsene er planlagt med varierte størrelser som gir rom for ulike husholdninger. Alle leiligheter får private balkonger. Felles uteoppholdsareal kan etableres på tak over SF1, innenfor f\_TO1, f\_TO2 og på lekeplass innenfor bestemmelsesområde #7.

Det skal også etableres innendørs fellesareal for boligene i tilknytning til inngang og heis. Dette kan gi felles møtepunkt for beboerne.

## 6.6 Uteoppholdsareal

Planforslaget regulerer private, felles og offentlige ute- og ferdselsarealer. Felles uteoppholdsareal for boligene kan etableres på tak over SF1, innenfor f\_TO1, f\_TO2 og bestemmelsesområde #7. Areal som medregnes som uteoppholdsareal, skal ha oppholdsfunksjon, trafiksikker adkomst, tilfredsstillende støyforhold og være egnet for brukerne.

Offentlig ferdsel sikres gjennom o\_GS1, o\_GT, o\_GG og o\_FO. Promenaden og allmenningen medregnes ikke som minste felles uteoppholdsareal, men gir offentlig tilgjengelige ferdsels- og oppholdsarealer langs elva og gjennom planområdet.



Figur 23 Grønt viser felles utearealer på tak. Rosa viser offentlig tilgjengelig torg på bakkeplan

Det vil også etableres felles oppholdsarealer innendørs i tilknytning til inngang og heis. Disse arealene gir rom for uformelle møter og sosial kontakt mellom beboerne, og bidrar til å gjøre adkomstsonene til mer enn rene kommunikasjonsarealer.

Leilighetene er planlagt som lyse og arealeffektive boliger, med private balkonger på minimum 7 m<sup>2</sup>. Balkongene er sørvendte og gir gode solforhold og utsyn mot Mandalselva.

### 6.6.1 Lekeplass

Lekeplass skal etableres på tak over SF1 innenfor bestemmelsesområde #7. Arealet skal være minimum 140 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal opparbeides etter kommunens norm for uteområder. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

### 6.6.2 Torg

f\_TO1 og f\_TO2 skal opparbeides som torg og oppholdsarealer. f\_TO1 skal ha fast dekke, møblering, beplantning og sitteplasser. Det kan etableres utendørs servering i tilknytning til SF1. Torget skal koble førsteetasjen, gatetunet og elvepromenaden



Figur 24: Viser mulig utforming av torg og allmenning

### 6.6.3 Elvepromenade

o\_GS1 reguleres som offentlig elvepromenade. Promenaden skal ha minimum 3,5 meter fri bredde. Promenaden skal bygges med materialbruk og utførelse som viderefører prinsippene fra eksisterende promenade i sør. Topp dekke skal ligge minimum på kote +1,8 moh. Promenaden skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen.

### 6.7 Trafikk

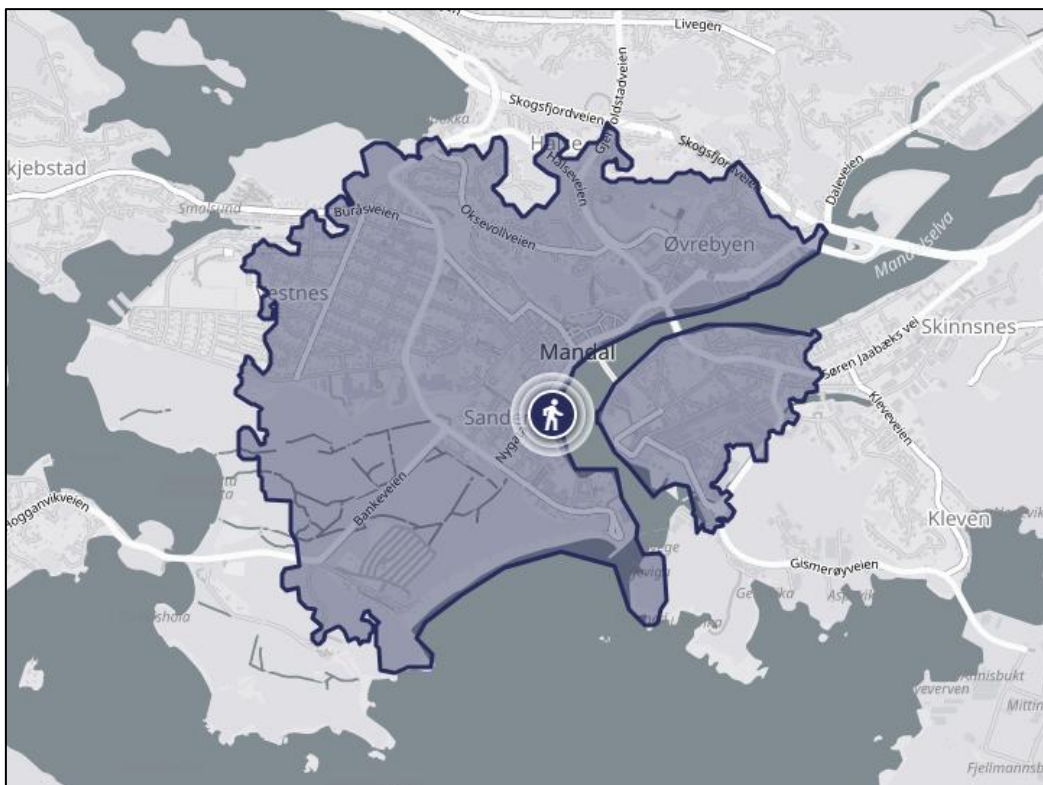
Planen løser biladkomst med bilheis til parkeringskjeller. Bilheisen skal ligge minst 6,0 meter fra ytterkant fortau mot bygg. Dette gir plass til oppstilling foran heisen på egen eiendom. Ventende biler skal ikke stå på fortau eller i kjørebanelen.

Varelevering legges til o\_GT. Løsningen skal dokumenteres i teknisk plan og skal ikke hindre ferdsel for gående og syklende.

Før igangsettingstillatelse 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 nødetatene.

Planforslaget kan gjennomføres uten at fylkesvegen legges om. Dersom fylkesvegen senere legges om i tråd med sentrumsplanen, må adkomst- og trafikkløsningene tilpasses dette.





Figur 26: Kart som viser med blått hvor lang man kommer på 15 minutter til fots

### Dagens parkeringssituasjon

Planområdet er ikke tilrettelagt for parkering i dag, men det finnes offentlig gateparkering like nordvest for planen. Det er altså god tilgjengelighet for bil i dagens situasjon.

### Fremtidig situasjon

Det er gjort vurderinger knyttet til totalt antall reiser som genereres av utbyggingen innenfor planområdet, fordelt på personbiltrafikk, gående, syklende, kollektivreisende og varelevering. Trafikkvurderingene er kategorisert etter de ulike formålene i planen. Mobilitetsanalysen har tatt utgangspunkt i dagens situasjon og det er gjort noen antagelser knyttet til trafikkmengde og forventet reisemiddelfordeling.

Beregningene for person- og bilturgenerering baserer seg på erfaringstall fra Statens vegvesens håndbok V713 og tall fra andre tilsvarende mobilitetsplaner som er utført. Der en ikke planlegger for en kjent virksomhet, er det brukt erfaringstall fra tilsvarende virksomheter. Tallene er ikke eksakte, men de gir likevel en indikasjon på det nye trafikkbildet, samt en bevisstgjøring rundt tiltak som kan bidra til redusert personbiltrafikk og økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Tallene er oppgitt på virkedager.

### Turproduksjon

Planforslaget legger opp til at det etableres 19 nye boenheter og rundt 1000 m<sup>2</sup> med sentrumsformål. I tabellen under fremskrives turproduksjonen.

Tabell 8: Turproduksjon for forretning per. dag, oppsummert

Aktivitet	Nøkkeltall	Turproduksjon
Ansattreiser	5 ansatte	$5 \times 2 = 10$

Besøksreiser	1200 m2	12 x 30 = 360
Varelevering og renovasjon:		2-3 vareleveringer per døgn
<b>Total turproduksjon: 10 + 360 + 3 = 373</b>		

Tabell 9: Turproduksjon for kontor oppsummert

Formål	Antall	Personreiser pr. bolig	Personturer
Bolig	19	3,5	19 x 3,5 = 66
<b>Total turproduksjon: 66</b>			

Tabell 10: Turproduksjon oppsummert

Formål	Turproduksjon
Kombinerte sentrumsformål	373
Boligformål	66
<b>Totalt:</b>	<b>439</b>

### Ønsket reisemiddelfordeling

Det overordnede målet er nullvekst i personbiltrafikken. Det vil si at vekst i persontrafikk skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det tas utgangspunkt i reisemiddelfordeling brukt i mobilitetsanalyse for Lindesnes kommune, datert mars 2023.

Transportmiddel	Prosent
Bil	75%
Bil, som passasjer	4%
Gående og syklist	13%
Kollektivtrafikk	5%
Annet	3%
<b>Totalt</b>	<b>100%</b>

Figur 27: Reisemiddelfordeling i Kristiansandregionen

Sammenlignet med dagens reisemiddelfordeling, er det lagt til grunn en økning på 12% for gående og syklende og en økning i 2% for kollektiv. Oppgangen i miljøvennlige reiser er på totalt 13%, og samtlige av disse turene er hentet fra bilfører- eller bilpassasjekategorien.

Tabellen under viser endring i forventet reisemiddelfordeling i parentes og ønsket fordeling ved siden av, og viser en reduksjon på 101 bilturer per dag. Tallene er grove beregninger. Endelig turproduksjon avhenger av faktisk bruk i første etasje.

Planforslaget legger til rette for at flere reiser kan tas til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Dette skjer gjennom sentral lokalisering, krav til sykkelparkering, offentlig promenade og nye gangforbindelser.

Tabell 11: Viser ønsket reisemiddelfordeling

Reisemiddel	Fordeling	Antall personreiser pr. enhet pr. døgn
Gående og syklist	28% (13%)	123 (57)
Kollektivtransport	7 % (5%)	31 (22)
Bilfører	54 % (75%)	228 (329)
Bilpassasjer	10 % (4%)	44 (18)
Annet	3 % (3%)	13 (13)
<b>Totalt reisende per dag:</b>	<b>100 %</b>	<b>439</b>

## 6.9 Parkering

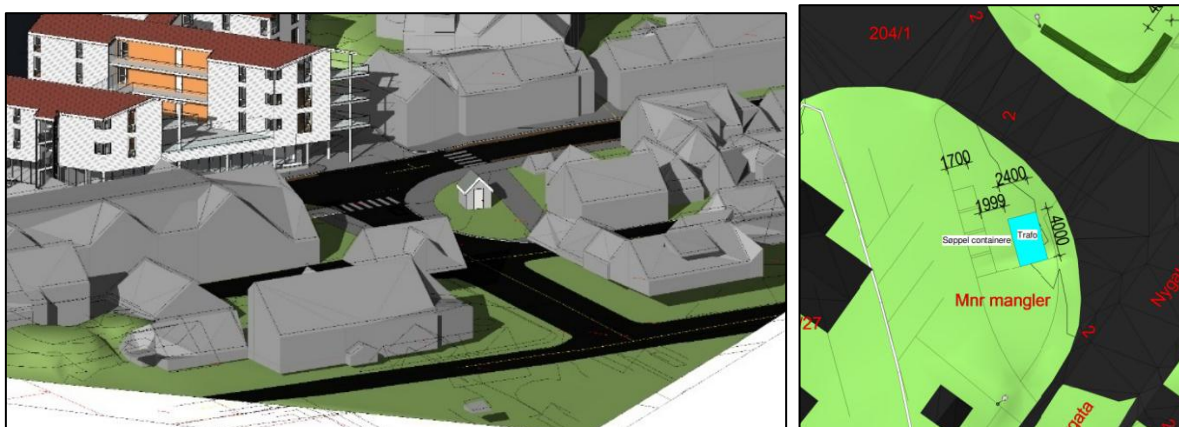
Parkeringsdekning for bil og sykkel skal følge kommuneplanbestemmelsene vedtatt 07.09.2023. Bilparkering løses i parkeringskjeller innenfor f\_P. Sykkelparkering kan etableres i parkeringskjeller, ved innganger og i tilknytning til utearealer. 5 % av bilplassene skal være HC-plasser. De skal plasseres nær hovedinngang eller heis. Minst 50 % av sykkelplassene skal være overbygd. Sykkelparkering for næring skal ligge ved innganger.

Dersom ikke hele parkeringskravet løses innenfor planområdet, må resterende krav løses etter kommuneplanens bestemmelser, herunder eventuell frikjøpsordning.

## 6.10 Tilknytning til annen infrastruktur

### 6.10.1 Strøm

Nettstasjon/trafo foreslås løst utenfor planområdet. Endelig plassering skal avklares med netteier og kommunen før sluttbehandling. Dersom løsningen krever areal på annen eiendom eller offentlig grunn, må nødvendige rettigheter dokumenteres.



Figur 28: Viser forslag til plassering av trafo

### 6.10.2 Vann- og avløp

Nye vann, - spillvann- og overvannsledninger kobles på kommunalt nett, og vil ha avrenning omtrent som før utbygging. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann, avløp og overvann. Planen skal også vise flomveier og lokal overvannshåndtering

### 6.10.3 Kjøreadkomst og tilknytning til overordnet vegnett

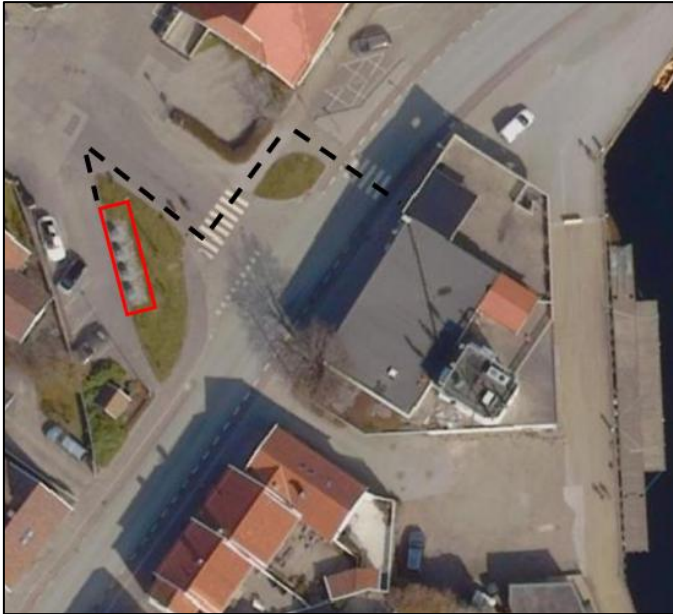
Avkjørsel i gjeldende reguleringsplan videreføres, med innkjøring fra Nygata og adkomst til parkeringskjeller for beboere via bilheis. Bestemmelsene sikrer at bilheisen må ligge 6 meter fra ytterkant fortau. Figur 32 viser oppstillingsplass for bil.



Figur 29: Perspektiv som viser biladkomst mot Nygata

### 6.10.4 Renovasjonsløsning

Planforslaget legger opp til bruk av eksisterende nedgravd renovasjonsanlegg utenfor planområdet. Dette skal avklares med kommunen og renovasjonsmyndighet. Før igangsettingstillatelse må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet, akseptabel gangavstand, trafiksikker adkomst og tilfredsstillende tømmeforhold.



Figur 30: Eksisterende anlegg med rødt og foreslått rute for tømning (avstand på ca. 60 meter).

### 6.10.5 Varelevering

Varelevering kan skje innenfor o\_GT. Løsningen skal dokumenteres i teknisk plan før igangsettingstillatelse.

Varelevering skal ikke hindre offentlig ferdsel, universell utforming, trafiksikkerhet eller fremkommelighet for gående og syklende. Løsningen må også vurderes opp mot brann- og redningsadkomst, bilheis, torgarealer og elvepromenade.



Figur 31: Viser plan for varelevering til venstre og perspektiv mot vest til høyre.

## 6.11 Miljøoppfølging

### 6.11.1 Miljøtiltak

Eksisterende bebyggelse som er eldre og lite energieffektive vil bli sanert og erstattet av ny bebyggelse med høy energieffektivitet med hensyn til klimaskall og oppvarmingsløsninger. Boliger plassert i sentrum vil også redusere biltrafikk inn mot sentrum.

Bilparkering samles under bakken. Dette gir mer areal på bakken til byrom, gangforbindelser, torg og uteoppholdsarealer. Planen stiller krav om sykkelparkering, hvor minst halvparten skal være overbygd.

Ny bebyggelse skal oppføres etter gjeldende tekniske krav til energi, miljø og byggkvalitet. Planforslaget legger bilparkering under bakken og frigjør bakkeareal til torg, gangforbindelser, promenade og uteopphold. Overvann og flomveier skal dokumenteres i teknisk plan.

### 6.11.2 Klimatilpasning

Ny bebyggelse skal sikres mot flom og stormflo. Rom for varig opphold skal ikke ligge lavere enn flomsikker kote fastsatt i godkjent flomfaglig dokumentasjon.

Tekniske installasjoner, bilheis og åpninger til kjeller skal sikres mot vanninntrenging.

Elvepromenaden skal ha topp dekke minimum på kote +1,8 moh. Det kan ikke etableres tiltak som sperrer flomveier mot Mandalselva.

### 6.12 Universell utforming

Utearealer, gangforbindelser og inngangspartier skal ha sammenhengende og trinnfri tilgjengelighet der terrengforholdene tillater det. Ny bebyggelse må ligge på flomsikker høyde. Dette gir høydeforskjeller mellom bygg, fortau, torg og elvepromenade. Høydeforskjellene løses gjennom terrengutforming eller ramper.

Utomhusplanen skal vise hvordan f\_TO1, f\_TO2, o\_GT og o\_GS1 kobles sammen. Den skal også vise tilrettelegging for rullestol og svaksynte. Elvepromenaden skal kobles universelt utformet til eksisterende promenade nord og sør for planområdet.



Figur 32 Perspektiv som viser rampe innlemmet i bebyggelsen

Siden eksisterende terreng faller mot nord, gir rampene langs bebyggelsen i vest og øst nødvendige stigningsutjevninger og sikrer at adkomst til SF1 kan skje trinnfritt, uavhengig av hvor man kommer fra. Publikumsbygg vil være tilrettelagt universell utforming i tråd med krav TEK17.

### 6.13 Sosial infrastruktur

Planen sikrer offentlige møte- og ferdselsarealer innenfor planområdet. Dette gjelder elvepromenade, gatetun, torg, allmenning og forbindelse til Mølleheia.

Første etasje kan brukes til servering, forretning, tjenesteyting og servicefunksjoner. Dette kan supplere eksisterende tilbud i sentrum, men planen sikrer ikke bestemte offentlige tjenestetilbud.

### 6.14 Grunnforhold

Det skal foreligge dokumentasjon av geoteknikk, lokal stabilitet, erosjonsforhold, overvann og flom før igangsettingstillatelse. Dokumentasjonen skal vise nødvendige sikringstiltak for byggegrøp, kaifront, elvekant, kjeller, bilheis, tekniske installasjoner og flomveier.

Dersom det påvises forurenset grunn, skal det foreligge tiltaksplan. Tiltak som innebærer graving, utfylling eller mudring i elva krever samtykke fra relevante myndigheter før igangsetting.

### 6.15 Støy

Støyfølsom bebyggelse skal prosjekteres slik at grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 ivaretas.

Dersom stille side ikke kan oppnås for alle boenheter, skal avvik begrunnes støyfaglig og kompenseres med dokumentert dempet fasade og andre bokvaliteter. Lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, skal oppfylle anbefalte støygrenser etter T-1442/2021.

Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og lekeplass skal være etablert før brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak kan for eksempel utføres i tråd med støyrapport fra Brekke & Strand datert 21.02.2024, dersom denne fortsatt er gjeldende grunnlag.

### 6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen peker på følgende tema som relevante for planforslaget. Tabellen viser hvordan temaene følges opp i plankart og bestemmelser.

- Elveflom
- Ustabil grunn
- Vind
- Nedbør
- Vei, bru, knutepunkt
- Brann, politi, sivilforsvar
- Støy og støv fra trafikk
- Ulykke i på- og avkjørsel
- Ulykke med gående/syklende
- Ulykke med anleggsgjennomføring
- Skolebarn ferdes gjennom området

Iht. utarbeidet ROS-analyse er det foreslått følgende risikoreduserende tiltak og aktuell oppfølging i videre prosess:

ROS-tema	Tiltak i planforslaget	Sikring i plankart/bestemmelser
<p>Flom, vannstandspåvirkning og overvann</p>	<p>Gulv i 1. etasje skal ligge på minimum flomsikker høyde. Heis til parkeringsanlegg, tekniske installasjoner og åpninger til kjeller skal sikres mot vanninntrenging.</p> <p>Det er regulert faresone flom H320. Innenfor sonen stilles krav til flomsikker høyde og sikring av heis, tekniske installasjoner og flomveier.</p> <p>Det kan ikke etableres konstruksjoner eller tiltak som sperrer flomveier mot Mandalselva</p> <p>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</p> <p>Elvepromenaden skal etableres med topp dekke minimum kote +1,8 moh. og minimum 3,5 meter fri bredde.</p>	<p>§ 2.7, § 4.1</p> <p>H320, § 4.1</p> <p>§ 2.7 c, § 4.1 c</p> <p>§ 2.5, § 6.2 b</p> <p>§ 2.7 b, § 3.2.6</p>
<p><b>Lokal stabilitet, kaifront og erosjon</b></p>	<p>Før igangsetting skal det foreligge dokumentasjon av geoteknikk, lokal stabilitet, erosjonsforhold, overvann og flom. Dokumentasjonen skal vise nødvendige sikringstiltak for byggegrøp, kaifront, elvekant, kjeller, bilheis, tekniske installasjoner og flomveier.</p> <p>Dersom det påvises forurenset grunn, skal det foreligge tiltaksplan.</p> <p>Før tiltak som innebærer graving, utfylling eller mudring i elva, skal det foreligge samtykke fra relevante myndigheter.</p>	<p>§ 2.10, § 6.2 a</p> <p>§ 6.2 a</p> <p>§ 6.2 e</p>
<p><b>Brann- og redningsberedskap</b></p>	<p>Før igangsetting skal det dokumenteres tilfredsstillende adkomst, oppstillingsplass for brannbil, slokkevann og redningsforhold</p> <p>Dokumentasjonen skal vise at bilheis, varelevering, parkeringsadkomst, torg, promenade og offentlige gangforbindelser ikke hindrer nødvendig fremkommelighet for nødetater</p>	<p>§ 6.2 f</p> <p>§ 6.2 f</p>

<b>Støy, lek og uteoppholdsareal</b>	<p>T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.</p> <p>Før rammetillatelse skal det foreligge støyfaglig dokumentasjon for boliger, private uteplasser, felles uteoppholdsarealer og lekeplass.</p> <p>Lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, skal oppfylle anbefalte støygrenser etter T-1442/2021.</p> <p>Det skal etableres lekeplass på minimum 140 m<sup>2</sup> på tak over SF1. Nødvendig skjerming mot vegtrafikk skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk</p>	<p>§ 2.6 a</p> <p>§ 2.6 b</p> <p>§ 2.6 d</p> <p>§5.1 d, § 6.3 e</p>
<b>Trafikksikkerhet og intern logistikk</b>	<p>Bilheis tillates for adkomst til parkeringskjeller og skal ligge minst 6 meter fra ytterkant fortau mot bygg.</p> <p>Varelevering innenfor o_GT skal løses slik at offentlig ferdsel, universell utforming, trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende ivaretas.</p> <p>Utearealer, gangforbindelser og inngangspartier skal utformes med sammenhengende og trinnfri tilgjengelighet der terrengforholdene tillater det.</p> <p>Elvepromenaden skal ha universelt utformet kobling mot eksisterende promenade i sør og nord.</p>	<p>§ 2.3</p> <p>§ 3.2.5</p> <p>§ 2.1</p> <p>§ 3.2.6 d</p>
<b>Ulykker i anleggsfasen</b>	<p>Det skal utarbeides plan som viser hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden. Planen skal vise midlertidige omlegginger av trafikkmønster, adkomster, gangforbindelser og sykkelforbindelser.</p> <p>Det skal foreligge plan for bygge- og anleggsperioden som viser hvordan støyulemper for naboer, boliger og offentlige oppholdsarealer skal begrenses</p>	<p>§ 6.2 c</p> <p>§ 6.2 d</p>

## 6.17 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Dette ble avklart i oppstartsmøte og vurdert opp mot at foreslått planinitiativ ikke var i strid med overordnet plan.

## 7 Virkninger av planen

### 7.1 Overordnede planer

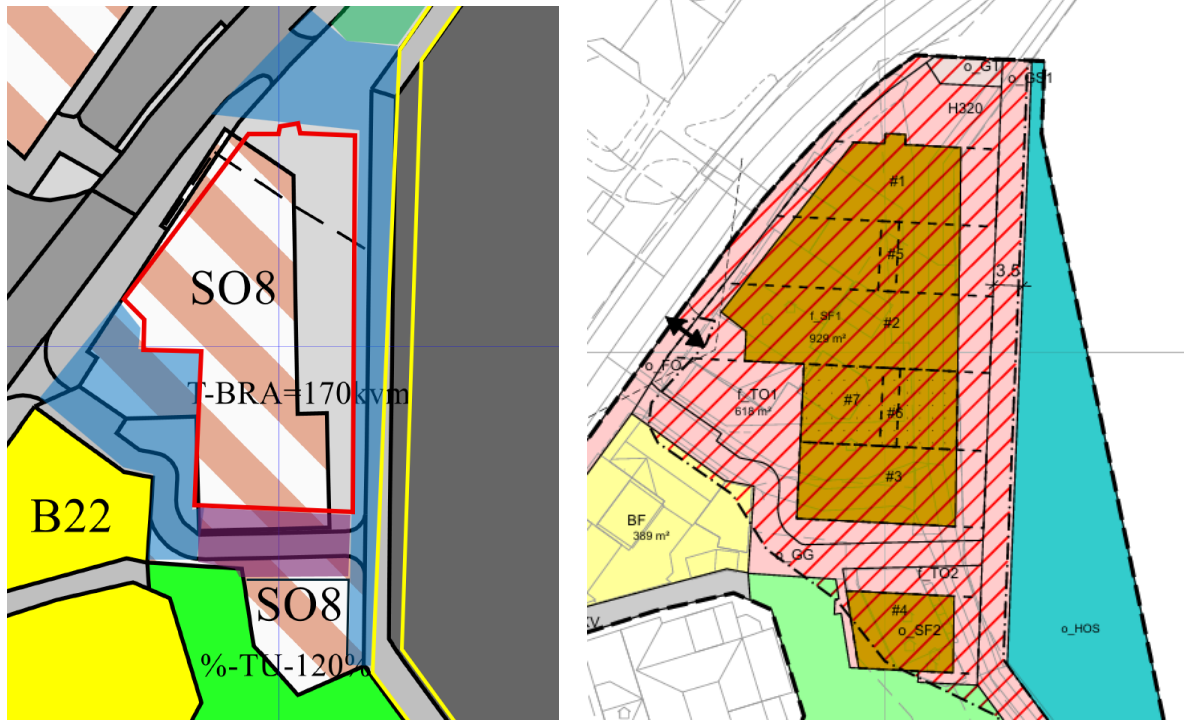
Planforslaget er vurdert opp mot gjeldende områderegulering for Mandal sentrum og kommuneplanens arealdel. Ved motstrid skal den nyeste planen legges til grunn, jf. Plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd. Derfor følger planforslaget krav til parkering og uteoppholdsareal i kommuneplanens bestemmelser.

Arealbruk, tomteutnyttelse og hovedgrep for utvikling av sentrumsområdet videreføres i tråd med intensjonene i sentrumsplanen. Kombinasjonen av bolig og sentrumsformål vurderes å oppfylle målet om at sentrum skal være et sted for opphold, aktivitet og møteplasser. Gjennom å regulere offentlig allmenning, lune oppholdsareal mot elven og legge til rette for servering, tilrettelegges det for opphold og aktivitet i tråd med intensjonene i sentrumsplanen.

Forhold for myke trafikanter er ivaretatt gjennom etablering av sammenhengende gangforbindelser og ved at det er sikret ny forbindelse til Mølleheia. Planforslaget er tilpasset eksisterende fylkesveg og utformet slik at det også tar høyde for en eventuell fremtidig omlegging, slik denne er forutsatt i områdereguleringen. Samtidig er løsningen gjort uavhengig av en slik omlegging, noe som vurderes å styrke planens gjennomførbarhet.

Det legges opp til to adkomster til planområdet: én for personbiltrafikk fra fylkesvegen og én for varelevering mot nord. Adkomstløsningen vurderes å være i tråd med intensjonene i sentrumsplanen.

Planforslaget regulerer nye byggegrenser mot øst, og forholder seg til eksisterende byggegrenser mot vest og nord. Hensynet bak byggegrensen mot elva vurderes som ivaretatt gjennom sikring av offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer og promenade.



Figur 33 Sammenstilling av plankart for sentrumsplanen og planforslaget. De røde linjene viser foreslåtte byggegrenser for SF1, gult viser elvepromenaden o\_GS1, blått viser offentlig tilgjengelige uteoppholdsareal TO1 og TO2

Planforslaget legger til rette for park- og oppholdsarealer både på bakkeplan (torg) og på tak over næringsetasjen. Dette er i tråd med sentrumsplanens intensjoner om å sikre møteplasser og gode byrom.

Utformingen av bebyggelsen er tilpasset eksisterende bygningsmiljø gjennom oppdeling i mindre volumer og en åpen førsteetasje som gir visuell og funksjonell kontakt med byrommet. Dette vurderes å være i tråd med hensynet til byens egenart.

Planforslaget åpner for høyder som avviker fra tidligere rammer i sentrumsplanen. Avviket henger sammen med krav til flomsikker høyde, funksjonell førsteetasje og boligvolumer over. Planforslaget følger ellers hovedmål og hovedstruktur i overordnet plan. Avviket gjelder først og fremst byggehøyde og detaljert utforming av bebyggelsen.

## 7.2 Arealbruk

Planforslaget endrer planområdet fra eksisterende bygningsmasse og bryggeareal til kombinert sentrumsbebyggelse med boliger, næring/service, gjestehavnfunksjoner og offentlige byrom.

Første etasje innenfor SF1 og SF2 kan brukes til forretning, servering, tjenesteyting, kontor, servicefunksjoner og andre publikumsrettede funksjoner. Over første etasje kan det etableres inntil 19 boenheter.

Virkingen er at området får flere funksjoner gjennom døgnet. Boliger gir bruk av området utenom åpningstid for næring. Sentrumsfunksjoner i første etasje gir aktivitet mot torg og elvepromenade.

Planforslaget sikrer også servicefunksjoner for gjestehavna. Dette styrker Nybrygga som ankomst- og oppholdssted langs Mandalselva.

### 7.3 Landskap

Planområdet ligger lavt ved Mandalselva og grenser mot Mølleheia. Ny bebyggelse vil bli synlig fra elva, fra Nygata/fylkesvegen og fra nærliggende bebyggelse. Planforslaget åpner for høyeste boligvolum innenfor bestemmelsesområde #2, med maksimal mønehøyde kote +16,6. Øvrige boligvolumer får lavere høyder. Førsteetasjene innenfor SF1 og SF2 får maksimal høyde på 6,6 meter.

Bebyggelsen må legges på flomsikker høyde. Dette løfter førsteetasjen sammenlignet med deler av dagens terreng. Høydeforskjeller mot fortau, torg og promenade må løses med terrengetilpasning og ramper. Virkningen for landskapet er at elvefronten får en tydeligere bymessig bebyggelse. Samtidig sikres promenade, bryggeareal og gangforbindelser som åpner området mot elva.

### 7.4 Stedets karakter

I dag fremstår området som slitt, utilgjengelig og med en bygningsmasse som bryter med området rundt. Det er heller ingen aktiv drift på stedet.

Ny bebyggelse vil utformes kvalitetsmessig iht. historisk forankring og stedsidentitet. Dette vil gi området et visuelt løft. Ellers vil vektlegging av fellesløsninger bidra til å åpne opp området i stor grad, og gi rom for naboer til å møtes i hverdagen. Ny bebyggelse vil ellers åpne opp området og gi mindre barrierevirkning til omkringliggende omgivelser, og dermed bidra til å koble området visuelt til det omkringliggende.



Figur 34 Fjernvirkninger fra og mot sentrum

Etablering av trapp til Mølleheia og ny elvepromenade vil gi god sammenheng til området rundt og bidra samlende og karakterskapende for stedet.

## 7.5 Byform og estetikk

Oppdelingen i flere bygningsvolumer demper virkningen av samlet bygningsmasse. Åpningene mellom volumene gir lys, sikt og romlige pauser.

Førsteetasjen får en annen karakter enn boligvolumene over. Store glassfelt, innganger og publikumsrettede funksjoner gir en åpen kant mot torg og elv. Boligvolumene over får et roligere uttrykk med trekledning og saltak.

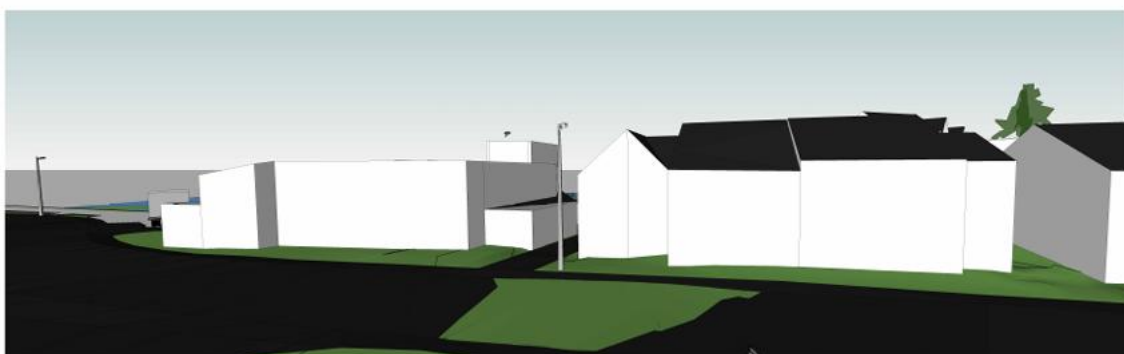
### 7.5.1 Sammenligning med dagens bebyggelse

Figuren viser dagens bebyggelse og planforslaget fra samme standpunkt i Nygata/Bryggegata. Sammenligningen viser at ny bebyggelse får større høyde enn dagens bygningsmasse, men at volumene deles opp og plasseres med åpninger mellom byggene.

Dagens bebyggelse fremstår som lavere, men mer lukket mot elva. Planforslaget gir en mer bymessig bebyggelse, men førsteetasjen åpnes mot torg og elvepromenade. Åpningene mellom boligvolumene skal redusere barrierevirkning og gi lys, luft og visuell kontakt mot elva.



Perspektiv fra Nygata - Bryggegata



Perspektiv fra gate dagens situasjon

Figur 35 Sammenligning av dagens situasjon og planforslaget

Sammenligningen viser også at virkningen for eksisterende bebyggelse bak planområdet ikke bare handler om høyde, men om hvordan volumene brytes opp. Planforslaget vil endre utsyn og opplevelse fra Nygata/Bryggegata, men utformingen søker å dempe virkningen gjennom oppdelte bygningsvolumer, transparente førsteetasjer og åpne forbindelser mot elvefronten.

## 7.6 Bomiljø

Planforslaget åpner for inntil 19 boliger i sentrum. Boligene får kort avstand til elva, sentrum, servicefunksjoner, kollektivtilbud og Mølleheia.

Boligene får private balkonger og tilgang til felles uteoppholdsarealer. Lekeplass skal etableres på tak over SF1. Felles utearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold og trafiksikker adkomst for å kunne regnes med i uteoppholdsarealet.

Bilparkering legges under bakken. Dette gir mindre bilareal på bakkeplan og bedre sammenheng mellom boligadkomster, torg og promenade.

## 7.7 Kulturminner / kulturmiljø

Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen skal innordne seg det bevaringsverdige kulturmiljøet rundt området når det gjelder fargebruk og materialvalg. Ellers ingen konsekvenser for kulturminner.

## 7.8 Forholdet til naturmangfold

Planområdet er i hovedsak bebygd og opparbeidet, med eksisterende bygningsmasse, kai/brygge, harde flater og promenade langs Mandalselva. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor byggeområdet på land.

Det er registrert rødlistede fuglearter i og nær planområdet, blant annet fiskemåke. Tiltak langs elva kan også berøre elvekant, vannmiljø og fugleliv. Kunnskapsgrunnlaget bygger på tilgjengelige registreringer i offentlige databaser og planens fagrapporter.

Planforslaget innebærer transformasjon av et allerede opparbeidet sentrumsområde. Virkningene for naturmangfold på land vurderes som begrensede. De viktigste hensynene gjelder tiltak i eller langs Mandalselva og anleggsgjennomføring nær registrert fugleliv.

Tiltak som innebærer graving, utfylling eller mudring i elva krever nødvendige tillatelser før igangsetting. Hensyn til fugleliv skal vurderes ved planlegging av anleggsperioden. Samlet vurderes naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8–12 å være ivaretatt på reguleringsplannivå.

## 7.9 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vil øke andel boliger med gangavstand til rekreasjonstilbud i Mandal sentrum, og slik sett gjøre dagens tilbud mer tilgjengelig. Ellers vil etablering av torg, parkområde, lekeplass og ny elvepromenade bidra til å gjøre området mer tilgjengelig og attraktivt.

## 7.10 Uteområder

Planforslaget sikrer utearealer med ulik grad av offentlighet. Det reguleres private balkonger, felles uteoppholdsareal, lekeplass, torg, elvepromenade og allmenning.

Kombinasjonen av private, felles og offentlig tilgjengelige utearealer legger til rette for sosial kontakt på flere nivåer.

Private balkonger gir uteopphold for den enkelte bolig. Takhager og lekeplass har felles funksjon for beboerne i planområdet. Torg, elvepromenade og allmenning gir åpne møteplasser for beboere, besøkende og allmennheten.

Torgarealene har et stort samlet areal og får ulike soner. Deler av torget kan brukes til utendørs servering og få en mer kommersiell karakter. Andre deler skal ha en mer åpen og offentlig karakter, med møblering, beplantning, sitteplasser og ferdsel gjennom området. Felles uteoppholdsareal kan etableres på tak over SF1, innenfor f\_TO1, f\_TO2 og bestemmelsesområde #7. Areal som medregnes som uteoppholdsareal, skal ha oppholdsfunksjon, trafiksikker adkomst, tilfredsstillende støyforhold og være egnet for brukerne.

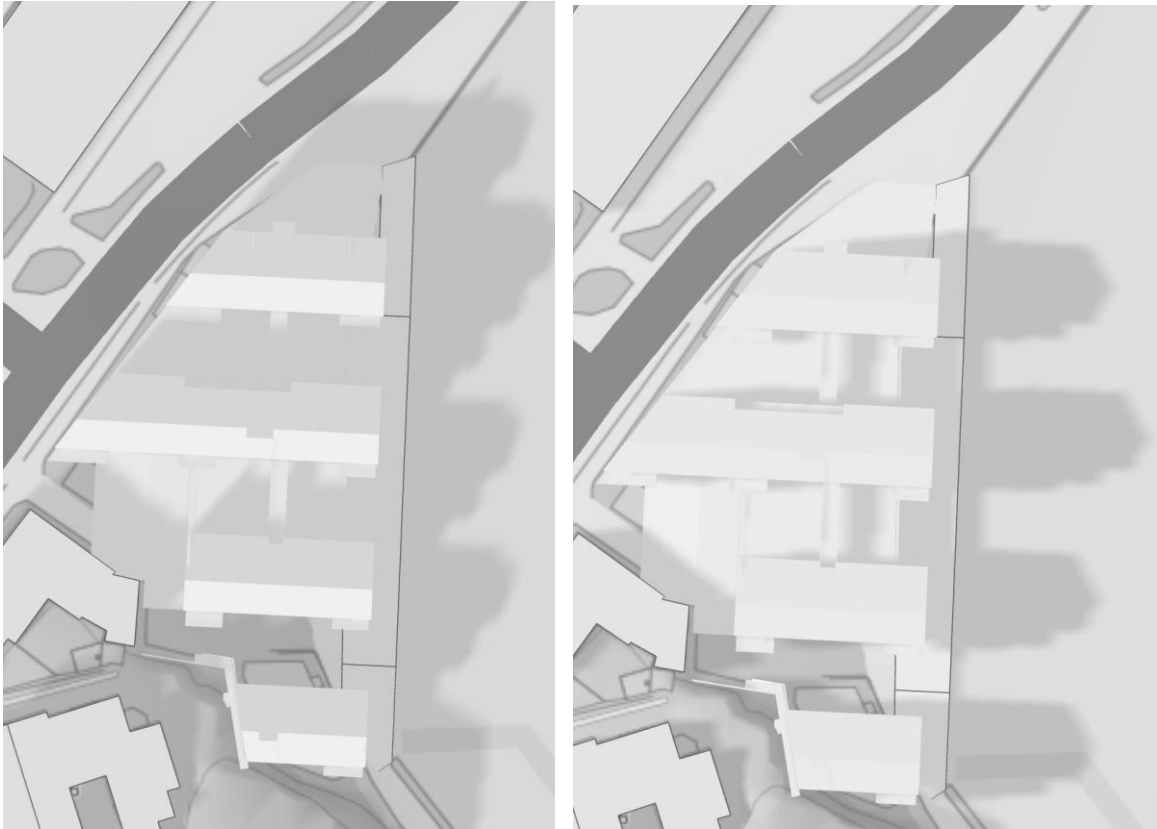
Lekeplass skal etableres på tak over SF1 og være minimum 140 m<sup>2</sup>. Den skal ha felles funksjon for boligene og kan ikke tas i bruk før nødvendige støyskjermingstiltak er etablert.

Allmenningen gjennom området skal være offentlig tilgjengelig og kan ikke stenges for allmenn ferdsel. Forbindelsen til Mølleheia gir bedre tilgang til friområde og utsiktspunkt med mer offentlig karakter.

Samlet gir utearealene nødvendige møteplasser i et sentrumsnært område. Planforslaget legger til rette for både privat opphold, nabokontakt, lek, ferdsel, servering og mer uformell bruk av elvefronten.

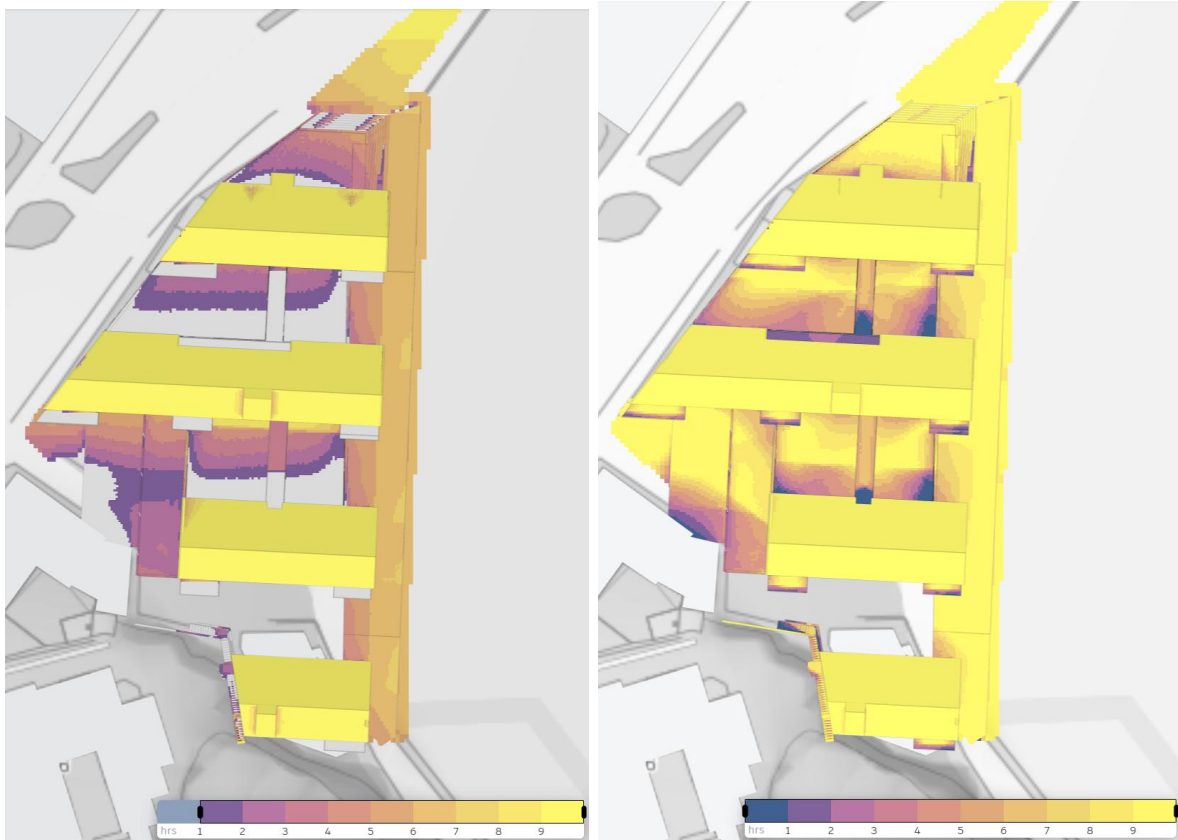
#### **7.10.1 Solforhold på private uteområder**

Solforholdene påvirkes at Mølleheia, som gjør at når solen står lavt som den gjør tidlig på året, så vil deler av utearealene har begrenset med sol. Ved sommersolverv den 21. juni kl. 18 er solforhold bedre på lekeplass, felles takhage på SF1 og på deler av torgarealet.



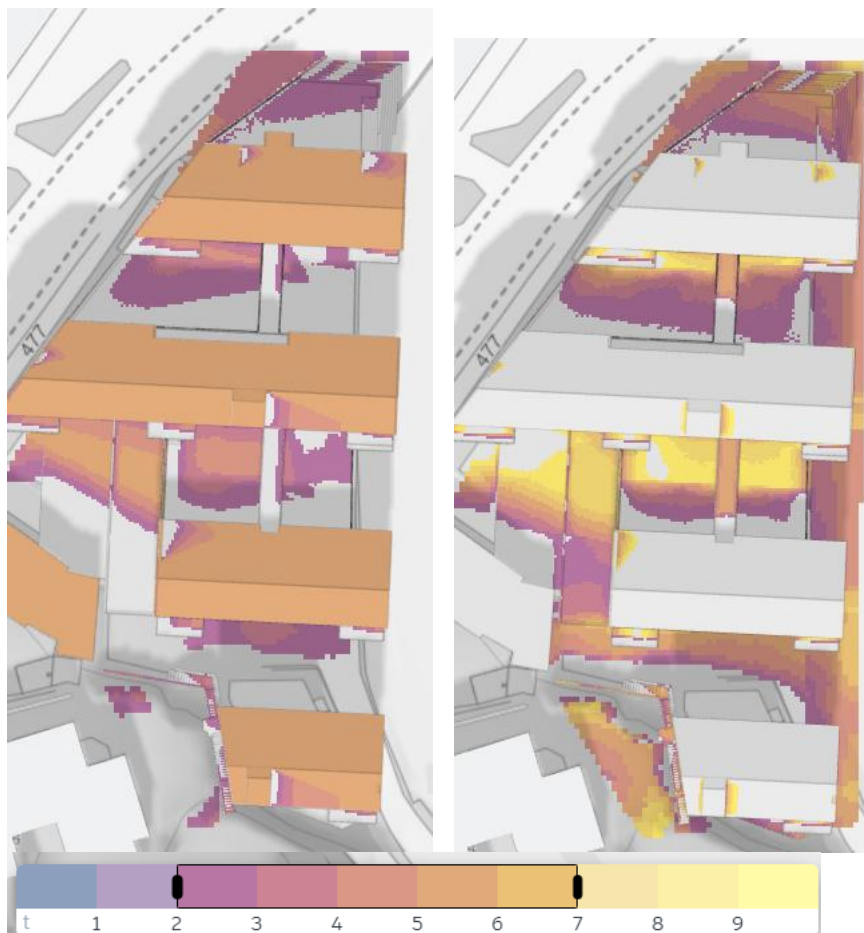
Figur 36 Til venstre er solforhold 21. mars kl. 15.00 og til høyre er 21. juni kl. 18.00.

Selv om det er utfordrende solforhold ved vårjevndøgn kl. 15, er det gode solforhold gjennom store deler av dagen. Figuren til venstre under, viser at det fire timer sol på takareal. På felles torg er det 6-7 timers sol ved vårjevndøgn. Figurene viser at faktisk brukskvalitet på utearealene er sikret.



Figur 37 Figurene viser hvor mye sol det er på de ulike arealene gjennom dagen, for 20. mars til venstre og 21. juni til høyre.

I oppstartsmøte med kommunen ble det sagt at det bør være minimum 5 timers sol i løpet av dagen på en viss del av felles uteoppholdsareal, hvorav minst 3 av timene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00 den 1. mai. Illustrasjonene under viser at store deler av det felles uteoppholdsareal over SF1 og på torget vil ha sammenhengende sol på ca. halvparten av arealet.



Figur 38 Til venstre er 1. mai mellom kl. 15.00 - 20.00. Til høyre er 1. mai fra kl. 09.00 - 22.00

### 7.11 Offentlig elvepromenade

Planforslaget sikrer offentlig elvepromenade langs planområdet. Promenaden skal ha minimum 3,5 meter fri bredde og kobles til eksisterende promenade nord og sør for planområdet. Materialbruk og utførelse skal bygge på samme prinsipp som den sørlige delen av promenaden. Virkningen er en mer sammenhengende og tilgjengelig elvefront.

### 7.12 Trafikkforhold

Biladkomst til parkeringskjeller løses med bilheis, som gir en mer arealeffektiv løsning enn en tradisjonell kjørerampe. Det gjøre at sentrumsarealene utnyttes på en bedre måte. Sikring av oppstillingsplass for ventende biler unngår tilbakeblokkering på fylkesvegen, hindrer konflikt med fortau og bidrar til forutsigbar trafikkavvikling.

Varelevering i nord gir en kort og funksjonell adkomst til næringsarealene, samtidig som kjøring holdes adskilt fra torgarealene og fortau. Løsningen vurderes å gi en trafiksikker og oversiktlig situasjon for varelevering.

Planforslaget vurderes å gi en effektiv og bymessig trafikk løsning som begrenser manøvreringsareal og legger til rette for at biltrafikk, varelevering og gangtrafikk kan håndteres uten konflikter.

### **7.12.1 Mobilitet og reisevaner**

Planområdet ligger sentralt, med kort avstand til daglige funksjoner, kollektivtilbud og gang- og sykkelforbindelser.

Planforslaget legger til rette for redusert bilbruk gjennom sentral lokalisering, sykkelparkering, offentlig promenade og gangforbindelse til Mølleheia.

Sykkelparkering skal følge kommuneplanens krav. Minst 50 % av plassene skal være overbygd. Sykkelparkering for næring skal ligge ved innganger.

Dersom deler av bilparkeringskravet løses gjennom frikjøp, vil færre bilplasser etableres innenfor planområdet. Dette kan redusere bilbruken for næringsarealene.

### **7.12.2 Trafikksikkerhet for myke trafikanter**

Planforslaget sikrer offentlig fortau, offentlig elvepromenade og offentlig gangforbindelse gjennom planområdet.

Bilheis og varelevering gir konfliktpunkter mellom kjørende og gående. Bestemmelsene krever derfor dokumentasjon av trafikksikkerhet i teknisk plan. Varelevering skal ikke hindre offentlig ferdsel eller fremkommelighet for gående og syklende.

I anleggsfasen skal det utarbeides plan for trafikksikkerhet for myke trafikanter. Planen skal vise midlertidige omlegginger av trafikkmønster, adkomster, gangforbindelser og sykkelforbindelser.

### **7.13 Barns interesser**

Planforslaget sikrer lekeplass på minimum 140 m<sup>2</sup> innenfor bestemmelsesområde #7. Lekeplassen ligger på tak over SF1.

Lekeplassen skal støyskjermes før bebyggelsen tas i bruk. Den skal også inngå i utomhusplan og opparbeides etter kommunens norm for uteområder.

Barn får tilgang til torgarealer, elvepromenade og forbindelse til Mølleheia. Disse arealene gir ferdsels- og oppholdsmuligheter, men er ikke erstatning for lekeplasskravet.

Anleggsfasen kan gi risiko for barn og unge som ferdes gjennom eller nær planområdet. Dette håndteres gjennom krav om plan for trafikksikkerhet i anleggsperioden.

### **7.14 Sosial infrastruktur**

Planforslaget styrker den sosiale infrastrukturen i området gjennom nye publikumsrettede funksjoner og tilfører offentlige møte- og ferdselsarealer innenfor planområdet. Dette gjelder torg, gatetun, elvepromenade, allmenning og forbindelse til Mølleheia.

Gjestehavn og servicefunksjoner for båtturister styrker elvefrontens bruk som ankomst- og oppholdssted.

## 7.15 Universell tilgjengelighet

Bestemmelsene krever sammenhengende og trinnfri tilgjengelighet der terrengforholdene tillater det. Nivåforskjeller skal løses med rampe eller annen likeverdig løsning.

Utomhusplanen skal vise løsninger for rullestol og svaksynte mellom f\_TO1, f\_TO2, o\_GT og o\_GS1.

Elvepromenaden skal ha universelt utformet kobling til eksisterende promenade nord og sør for planområdet. Boliger vil være utformet etter krav om universell tilgjengelighet i TEK17. Universell utforming vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

## 7.16 Tilknytning til annen infrastruktur

### 7.16.1 Strøm

Prosess for å sikre nettstasjon utenfor planområdet vil håndteres i samråd med offentlige myndigheter etter at planen har vært på offentlig høring.

### 7.16.2 Vann og avløp

Det finnes tilgjengelige rør og planforslaget sikrer godkjent plan for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse. Overvann håndteres med utløp til Mandalselva og bestemmelsene sikrer frie flomveier og at det skal dokumenteres løsninger for å unngå at vann ledes på en måte som skader bygg.

### 7.16.3 Renovasjon

Renovasjon foreslås løst ved bruk av eksisterende nedgravd anlegg utenfor planområdet. Løsningen må godkjennes av kommunen/renovasjonsmyndighet og dokumenteres med kapasitet, gangavstand, trafiksikker adkomst og tømmeforhold før igangsetting.

## 7.17 Hensyn til miljø og energibruk

Planforslaget innebærer transformasjon av et allerede bebygde sentrumsområde. Ny bebyggelse skal oppføres etter gjeldende tekniske krav til energi, miljø og byggkvalitet.

Planen stiller krav om håndtering av overvann, flomveier og teknisk infrastruktur før igangsetting. Parkering legges under bakken, slik at bakkeplanet kan brukes til torg, gangforbindelser, elvepromenade og uteopphold.

## 7.18 Støy

Planforslaget håndterer støy gjennom krav om støyfaglig dokumentasjon og krav om at lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, skal oppfylle anbefalte støygrenser etter T-1442/2021.

Lekeplassen er plassert på tak over SF1. Nødvendig skjerming mot vegtrafikk skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Dette sikrer at lekeplassen ikke kan tas i bruk som tellende uteoppholdsareal uten at støyforholdene er håndtert.

Virkningen er at lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, ikke kan tas i bruk som tellende uteoppholdsareal før nødvendige støytiltak er etablert.

## 7.19 ROS

### **Flom, vannstandspåvirkning og overvann**

Virkingen av foreslåtte sikringstiltak at planområde kan tas i bruk til boliger og sentrumsformål uten at flom- og overvannsriskoen økes. Planforslaget gir bedre kontroll med vannhåndtering enn dagens situasjon, hvor området i stor grad består av harde flater og eldre bygningsmasse uten tilsvarende plansikrede krav.

### **Lokal stabilitet, kaifront og erosjon**

Planforslaget sikrer at teknisk løsning for kaifront og fundamentering skal være dokumentert før igangsettingstillatelse. Det sikrer at utbygging ikke kan starte før risikoen er undersøkt og håndtert, og reduserer risikoen for skader på ny bebyggelse, promenade, bryggeanlegg og tilgrensende arealer.

### **Brann- og redningsberedskap**

Før igangsetting skal det dokumenteres tilfredsstillende adkomst, oppstillingsplass for brannbil, slokkevann og redningsforhold.

Bilheis, varelevering, parkeringsadkomst, torg, promenade og offentlige gangforbindelser kan ikke utformes slik at de hindrer nødetatenes fremkommelighet.

### **Støy, lek og uteoppholdsareal**

Støyutsatte boliger og utearealer må dokumenteres og sikres før bruk. Lekeplass og felles uteoppholdsareal kan ikke tas i bruk som tellende areal uten tilfredsstillende støynivå.

### **Trafikksikkerhet og intern logistikk**

Bilheis og varelevering gir faste konfliktpunkter. Planforslaget krever at disse løses i teknisk plan, med hensyn til gående, syklende, universell utforming og nødetater.

### **Ulykker i anleggsfasen**

Anleggsfasen kan påvirke trafikk, gangforbindelser, støy og tilgjengelighet. Før igangsetting skal det foreligge plan for trafikksikkerhet for myke trafikanter og plan for bygge- og anleggsstøy.

## 7.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir flere boliger og mer aktivitet i sentrum. Det vil gi økte kommunale gebyr- og avgiftsinntekter.

Planen regulerer flere offentlige arealer, blant annet elvepromenade, gatetun og gangforbindelse. Drift og vedlikehold avklares gjennom eierform, utbyggingsavtale eller annen gjennomføringsavklaring.

## 7.21 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget åpner for nye nærings- og servicearealer i første etasje. Dette kan gi flere publikumsrettede virksomheter langs elva.

Gjestehavn og servicefunksjoner for båtturister kan styrke næringsgrunnet knyttet til elvefronten, særlig i sommersesongen.

Utbyggingen er begrenset i omfang. Virkningen for det samlede handels- og tjenestetilbudet i Mandal sentrum blir derfor moderat.

## 7.22 Interessemotsetninger

### 7.22.1 Trafikk forbi nabobebyggelse

Planforslaget gir mer trafikk enn dagens bruk. Biltrafikken samles til adkomst med bilheis. Varelevering legges til o\_GT.

Trafikkøkningen må vurderes i trafikknotat eller mobilitetsanalyse. Virkningen for nabobebyggelsen avhenger av faktisk bruk i første etasje, antall parkeringsplasser og vareleveringsomfang.

### 7.22.2 Støy i anleggsfasen

Bygge- og anleggsarbeid vil gi perioder med støy for naboer og brukere av området.

Før igangsetting skal det foreligge plan for bygge- og anleggsstøy. Planen skal beskrive støvende arbeider, arbeidstider, varsling og avbøtende tiltak.

### 7.22.3 Siktforhold for eksisterende boliger

Ny bebyggelse vil endre utsyn og opplevelse for naboer. Endret utsyn er delvis en følge av at området allerede er avsatt til sentrumsutvikling i sentrumsplanen. Ny detaljregulering fastsetter likevel konkrete høyder, volum og plassering, og virkningene er derfor vurdert i dette planforslaget.

Bebyggelsen er utformet for å dempe virkningen for eksisterende bebyggelse bak planområdet. Volumene er delt opp, og det er lagt inn åpninger mellom byggene. Dette motvirker barrierevirkning og gir lys, luft og visuell kontakt mot elva. Førsteetasjen er utformet med transparente fasader mot torg og elvepromenade. Det gjør at bebyggelsen ikke fremstår som en lukket vegg mot elverommet.

Virkningen er illustrert i figur 37, som viser dagens situasjon og planforslaget fra samme standpunkt i Nygata/Bryggegata.

## Samlet avveining av virkningr

Planforslaget gir en tydelig transformasjon av Nybrygga. Eksisterende bygningsmasse erstattes med boliger, sentrumsfunksjoner, gjestehavnfunksjoner, torg, elvepromenade og offentlig gangforbindelse til Mølleheia.

De viktigste positive virkningene er bedre offentlig tilgang til elvefronten, mer byliv på bakkeplan, ny promenade, nye møteplasser og mer sentrumsnær boligbebyggelse. Ny bebyggelse vil endre utsyn og opplevelse for naboer. Bebyggelsen er utformet for å dempe virkningen for eksisterende bebyggelse og for å motvirke barrierevirkning.

Planforslaget håndterer de sentrale risikoene gjennom plankart, bestemmelser og rekkefølgekrav. Flere forhold må likevel dokumenteres før gjennomføring, særlig flom, geoteknikk, erosjon, brannadkomst, støy, varelevering, renovasjon og teknisk infrastruktur. Samlet gir planen et gjennomførbart rammeverk for utvikling av Nybrygga, med tydelige krav til offentlig tilgjengelighet, byrom, flomsikkerhet og teknisk dokumentasjon.

## 8 Innkomne innspill til planoppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 16.06.2022, med høringsfrist 29.07.2022.

Det kom inn 23 innspill innen fristen, 8 offentlige og 15 private:

### Offentlige merknader:

1. Agder Energi, datert 20.06.2022
2. Agder fylkeskommune, datert 04.07.2022
3. Fiskeridirektoratet, datert 12.07.2022
4. Kystverket, datert 12.10.2022
5. Mandal byselskap, datert 28.10.2022
6. NVE, datert 31.10.2022
7. Statens vegvesen, datert 25.10.2022
8. Statsforvalteren,

### Private merknader:

1. Bjørn Wilhelmsen, datert 10.10.2022
2. Erlend Udøy Fasseland, datert 20.10.2022
3. Eva Elisabeth Klev, datert 19.09.2022
4. Kjartan Skrøvje, datert
5. Kristian Indrefjord, datert 27.10.22
6. Lena Merethe Quamme
7. Magne og Bitten Bjørnstad
8. Oscar Carl E Mårtensson
9. Sanden vel
10. Windhammer AS, datert
11. Svein Klev
12. Tore Soteland
13. Arve Askildsen
14. Verven Mandal Borettslag
15. Margareth og Frank Hagen,

For kopi av uttalelser se vedlegg 7.

## 8.1 Offentlige myndigheter og andre interesseorganisasjoner

### 8.1.1 Agder Energi, 20.06.2022

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Lindesnes kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. (Høyspent jordkabel vist som røde stiplet streker i kartet og 230 V jordkabel vist som stiplet blå streker i kartet)



Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspenning.

Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet.

Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav i fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til tilstøtende rom at det ikke skal være varig oppholdsrom.

Det stilles krav til at høyden på tomt/gulv må minst være 2,4 meter over Høyeste Astronomiske Tidevann.

Angående elektromagnetiske felt, se:

<http://www.nrpa.no/>

Generelle opplysninger:

Enkelte opplysninger gitt i kart kan være unntatt fra innsyn etter Offentlighetsloven §13 og må kun benyttes til forespurt formål uten å videresende disse opplysningene til andre uten godkjenning fra oss.

Når formålet er ferdig skal dataene slettes. Vi viser til taushetsplikt etter Energiloven §9-3 jf. KBF §6-2

- Inntegning på plankart.

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet.

Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.

Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

AENs ledninger er ikke alltid innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

- Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for å avklaring/utredning/bestilling bes henvendelsen gå via vår hjemmeside [www.aenett.no](http://www.aenett.no).

Link til bestillingsskjema : <https://www.aenett.no/bygge-og-grave/tilknytning-til-nett/nytilknytning-storre-anleg/skjema-for-tilknytning-storre-anlegg/>

Med vennlig hilsen

Alexander Lofthus  
Prosjektingeniør  
Fiboveien 2B | 4580 Lyngdal  
tlf: +47 38 60 72 49

### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder behov for strømforsyning og nettstasjon.

Eksisterende trafo i dagens bebyggelse må fjernes ved utbygging. Ny løsning for strømforsyning må avklares med netteier. Planbeskrivelsen omtaler mulig plassering av ny trafo ved eksisterende teknisk anlegg på motsatt side av Nygata.

Endelig plassering og teknisk løsning må avklares før gjennomføring. Dersom trafo plasseres utenfor planområdet, vil nødvendige rettigheter og ansvar for drift og vedlikehold sikres.

### 8.1.2 Agder fylkeskommune, 04.07.2022

#### **Lindesnes kommune - innspill til oppstart av planarbeid for detaljregulering av Nybrygga, Mandal sentrum**

Vi viser til oversendelse datert 16.06.2022

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for næringsarealer, leiligheter og gjestehavn med tilhørende infrastruktur på området SO8 i sentrumsplanen for Mandal

Planforslaget er delvis i samsvar med gjeldende sentrumsplanen, men det foreslås bl.a en høyre boligandel.

Kommunen har i sitt oppstartsmøtereferat gitt en god vurdering av planforslaget og viktige temaer som må utredes/begrunnes i det videre planarbeidet.

For fylkeskommunen er bl.a barn og unge, god fremkommelighet for gående og syklende, høyder og utforming av byggen, og utnyttelse av tomten viktige temaer. I tillegg vil forhold som berører Møllehaugen, Mølleallmenningen og avkjørsel fra fylkesveien være viktige.

Forslag om nedkjøringsrampe fra fylkesveien kan bli problematisk. Vi anbefaler at dere tar kontakt med [steinar.aanesland@agder.fk](mailto:steinar.aanesland@agder.fk) for avklaring av forhold som berører fylkesveien. Ånesland er tilbake fra ferie 25. juli.

På grunn av ferieavvikling har varsel om oppstart ikke vært forelagt våre fagavdelinger for kulturminner og samferdsel. Vi vil gi innspill som berører disse fagfeltene ved høring av planforslaget.

### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder særlig trafiksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, adkomst, høyder, utnyttelse og utforming av offentlige arealer.

Planforslaget er endret etter oppstart og førstegangsbehandling. Biladkomst løses med bilheis fra Nygata. Dette reduserer arealbehovet sammenlignet med kjørerampe. Bilheisen skal ligge minst 6,0 meter fra ytterkant fortau mot bygg, slik at ventende biler ikke skal stå i fortau eller kjøreareal.

Varelevering er flyttet ut av gårdsrommet og lagt til o\_GT i nord. Bestemmelsene krever at varelevering skal ivareta offentlig ferdsel, universell utforming, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende.

Elvepromenaden er regulert med minimum 3,5 meter fri bredde. Planen sikrer også offentlig gangforbindelse gjennom planområdet og forbindelse til Mølleheia.

Trafikksikkerhet, adkomst og anleggsgjennomføring skal dokumenteres i teknisk plan før igangsettingstillatelse.

### 8.1.3 Fiskeridirektoratet, 12.07.2022

Vi viser til melding datert 16.6.2022 om ovennevnte planoppstart.

Formålet med planen er å legge til rette for nye næringsarealer, lokaler for gjestehavn og sentrumsnære boliger med tilhørende infrastruktur. Bryggen foran Fiskesalgslaget er i dårlig forfatning og må renoveres/erstattes med ny. Det er også planer om å erstatte eksisterende bygningsmasse til Fiskelaget og se på felles løsninger for Fiskelaget og Havnevesenets anlegg.

#### Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave innen arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ved ivaretagelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse i kystsonen.

#### Vurdering og innspill

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor, eller i rimelig nærhet av planområdet. Det er registrert tidligere fiskemottak på eiendommen, som ikke lenger skal være aktivt der. For nærmere detaljer, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy:

<https://portal.fiskeridir.no/plan>.

Vi kan foreløpig ikke se at de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen vil kunne berøres nevneverdig negativt av den forelagte plan. Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Egg, larver og tidlige stadier av fisk og skaldyr og fisk og skaldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor støy, vibrasjoner, partikkelutslipp, oppvirvlet masse og forurensning, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensning, skadelige utslipp o.l. Videre forutsetter vi i tilfelle en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier o.a. interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder tiltak i sjø/vassdrag og hensyn til bruk av elva.

Planforslaget åpner for gjestehavn innenfor o\_HOS. Båtplasser skal plasseres slik at de ikke hindrer fortøyning av større båter eller nødvendig drift og vedlikehold av kaifront og elvepromenade.

Tiltak som innebærer graving, utfylling eller mudring i elva kan ikke igangsettes før nødvendige samtykker fra relevante myndigheter foreligger.

Materialbruk, utførelse og form for brygger og fortøyningsinnretninger skal dokumenteres i teknisk plan eller utomhusplan før igangsettingstillatelse.

### 8.1.4 Kystverket, 11.07.2022

#### **Svar - oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Nybrygga, Mandal sentrum - Lindesnes kommune - Agder fylke**

Vi viser til brev av 16. juni 2022 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Nybrygga, Mandal sentrum i Lindesnes kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye næringsarealer, lokaler for gjestehavn og boliger med tilhørende infrastruktur.

#### **Grunnlaget for Kystverkets engasjement i planarbeidet**

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket arbeider for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringsens behov for fremkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Havne- og farvannsloven (2019) har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

#### **Innspill til planen**

Planområdet omfatter arealer på land og i sjø øst for Nygata og Bryggegata i Mandal sentrum. Det er etablert kai- og bryggeanlegg i og ved planområdet. Farvannet trafikkeres hovedsakelig av fritidsbåter, jf. opplysninger i Kystdatahuset<sup>1</sup>.

Det går frem av mottatt informasjon at dagens brygge er i dårlig forfatning og vil bli erstattet med en ny brygge/promenade i tråd med sentrumplanens plassering. Illustrasjoner viser ny bebyggelse utkraget over kaia.

Kystverket påpeker at utkraget bebyggelse over kaia kan være til hinder for å fortøye båter langs kaia. Vi ber om at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle konsekvenser for bruken av kaia og for sjøfarende, og at disse vurderingene legges til grunn for utformingen av planforslaget.

Kystverket erfarer fra andre steder at etablering av boliger tett på båtplasser gir utfordringer mht. støy. Vi anbefaler at dette vurderes gjennom planarbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvanns-lovens § 14.

#### **Kommentar fra forslagsstiller**

Innspillet gjelder ferdsel, sikkerhet og tiltak i elva.

Planforslaget er justert slik at offentlig elvepromenade sikres langs planområdet. Promenaden skal ha minimum 3,5 meter fri bredde og kobles til eksisterende promenade nord og sør for planområdet.

Gjestehavn og båtplasser må utformes slik at de ikke hindrer fortøyning av større båter eller nødvendig drift og vedlikehold av kaifront og elvepromenade.

Tiltak i elva krever nødvendige tillatelser etter relevant sektorregelverk før igangsetting.

### 8.1.5 Mandal byselskap, 03.08.2022

Dette er en kort merknad fra Mandals byselskap til varselet om oppstart av detaljreguleringsplan for Nybrygga.

Vi har bare så vidt rukket å se på tegningene i og med at dette skjer i ferien. Imidlertid er det et inntrykk av et voldsomt massivt bygg vi sitter igjen med. Til forskjell fra de andre leilighetsbyggene i byen, vil dette ligge like inn til den gamle trehusbebyggelsen på Sanden, og da er det uheldig å føre opp et så massivt bygg. Vi reagerer også på at dere beslaglegger hele kaifronten ved å bygge ut over promenaden. Dette er den kaia i elva hvor større skip kan legge til, men det regner vi med at havna vil si noe om.

Like inntil bygget deres ligger Møllebakken, et fellesområde for byens innbyggere. Vi synes dere strekker dere for langt inn mot dette området og tar mye av utsikten herfra.

Vårt innspill til dere er å redusere planene deres i dette området som til nå har hatt luft og lys og ikke vært til sjenanse for særpreget til den hvite trehusbebyggelsen på Sanden. Et innebygd «friområde» slik dere legger opp til, vil ikke bli det samme. Allmennheten mister både lys og utsikt.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder stedstilpasning, høyder, elvefront, Mølleheia og offentlig tilgjengelighet. Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Førsteetasjen skal ha aktive og åpne fasader mot f\_TO1. Dette skal gi kontakt mellom sentrumsfunksjoner, torg og elvepromenade.

Planen sikrer offentlig elvepromenade med minimum 3,5 meter fri bredde. Det reguleres også offentlig gangforbindelse/allmenning gjennom planområdet og forbindelse til Mølleheia. Mølleheia videreføres som offentlig friområde. Det tillates mindre tiltak for å etablere forbindelse fra o\_GG til friområdet.

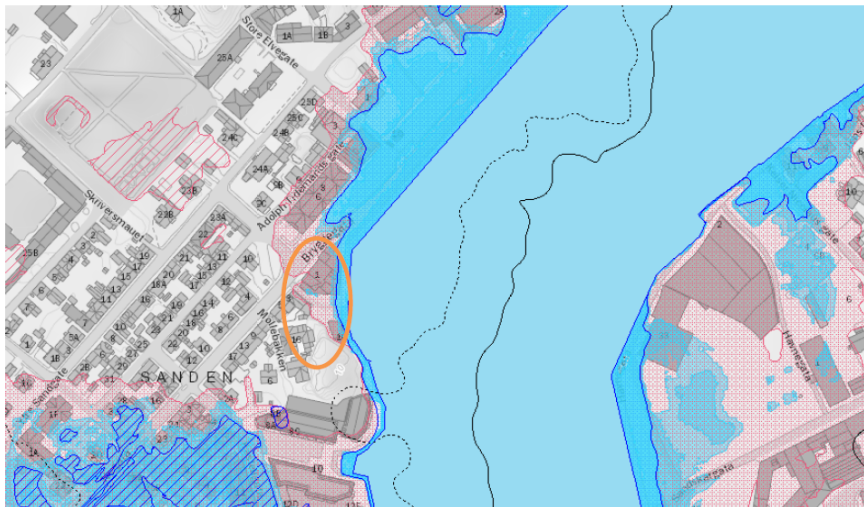
### 8.1.6 NVE, 29.06.2022

#### *Flom*

Det er gjort farekartlegging for flom i området. Vi viser til [NVE ekstern rapport nr 9 2018 Flomsonekart delprosjekt Mandal](#). Faresonene er utarbeidet i henhold til kravene i TEK 17, som for flom er nominell årlig sannsynlighet på 1/20, 1/200 og 1/1000, samt klimaframskrivninger av 200-årsflommen, som følge av endret klima i år 2100.

Kartene er tilgjengelig i NVEs kartsystem og i NVE rapporten nr. 9 2018. På neste side ser dere utklipp fra NVEs temakart for flom. Blå skravur viser hva som er flomutsatt ved 200 årsflom og rosa skravur viser hva som er flomutsatt ved 200 årsflom med klimapåslag. Det må i tillegg legges til en sikkerhetsmargin på 50 cm på de beregna vannstandene. Sikkerhetsmarginen dekker opp usikkerhet i grunnlagsmateriale og beregninger. For tiltak

i sikkerhetsklasse F2 anbefaler vi at trygg kotehøyde settes til 200-årsflom med klimapåslag + sikkerhetsmargin.



Blå skravur viser 200 årsflom og rosa skravur viser 200 årsflom med klimapåslag. For mer info, se NVE ekstern rapport nr. 9 2018.

I forbindelse med detaljregulering for Mandal helsehus gjorde Rambøll ytterligere beregninger av flomfare ved Skinnes og satte sikkerhetsmarginen til 30 cm for 1000 årsflom med klimapåslag. Dersom forslagsstiller bruker en annen sikkerhetsmargin enn 50 cm som er anbefalt i rapporten, så ber vi om at det følger med en fagkyndig vurdering av dette når planen kommer til offentlig ettersyn.

#### *Erosjon*

Hvis det pågår erosjon langs elvekanten, må tiltaket vurderes opp mot krav i TEK17 § 7-2 med veiledning.

#### *Skred*

Planområdet ligger under marin grense. Vurdering av områdeskred (kvikkleire) må gjøres i henhold til TEK17 § 7-3 og prosedyren i NVEs kvikkleireveileder nr. 1/2019.

#### *NVEs automatiske rapporter ved varsel om oppstart*

NVE har utviklet en løsning for å gi automatisk innspill til varsel om oppstart av detaljreguleringsplaner. Løsningen sjekker planområdet opp mot NVEs kartdatabase og lager en skreddersydd tekst som beskriver hvilke av NVEs ansvarstemaer planen berører (f. eks overvann, flom, skred, vassdrag, verna vassdrag og/eller energianlegg) og hvordan

forslagsstiller går frem for å dokumentere at disse temaene blir ivaretatt i planen. Løsningen sikrer en tidlig og konkret tilbakemelding til alle varsler om oppstart. Vi oppfordrer derfor kommuner til å synkronisere planregisteret med kartverket slik at planomrisset for planarbeidet blir tilgjengelig for oss der i god tid før fristen for innspill.

### **Generelle råd**

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

### **NVEs oppfølging av planarbeidet**

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

### **Kommentar fra forslagsstiller**

Innspillet gjelder flom, erosjon, skred/områdestabilitet og tiltak langs Mandalselva.

Planforslaget følger opp dette gjennom faresone flom H320, krav til flomsikker høyde og krav om sikring av bilheis, tekniske installasjoner og åpninger til kjeller mot vanninntrenging. Rom for varig opphold skal ikke ligge lavere enn flomsikker kote fastsatt i godkjent flomfaglig dokumentasjon. Kote skal angis i NN2000.

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon av geoteknikk, lokal stabilitet, erosjonsforhold, overvann og flom. Dokumentasjonen skal vise nødvendige sikringstiltak for byggegrøp, kaifront, elvekant, kjeller, bilheis, tekniske installasjoner og flomveier.

### **8.1.7 Statens vegvesen, 30.06.2022**

#### **Innspill til planarbeidet**

Agder fylkeskommune har, som vegeier og vegforvalter, ansvaret for Nygata.

Ved fortetting i byområder er det viktig å legge til rette for gode løsninger for myke trafikanter. Vi oppfordrer også til å se på gode og trygge sykkelparkeringer og lademuligheter for el-sykler.

Trafikksikkerhet internt og til og fra området bør ha fokus i planen. Ikke minst for å ivareta eksisterende fortau og sykkelfelt i Nygata.

Statens vegvesen har ut over dette ingen vesentlige merknader til oppstartsvarselet.

### **Kommentar fra forslagsstiller**

Innspillet gjelder trafikksikkerhet, adkomst og hensyn til myke trafikanter langs fylkesvegen.

Planforslaget løser biladkomst med bilheis fra Nygata. Bilheisen skal plasseres minst 6,0 meter fra ytterkant fortau mot bygg. Dette sikrer oppstillingsareal foran heisen og reduserer risiko for tilbakeblokkering til fylkesvegen.

Varelevering skjer innenfor o\_GT og skal dokumenteres i teknisk plan. Løsningen skal ikke hindre offentlig ferdsel, universell utforming eller fremkommelighet for gående og syklende.

Planforslaget sikrer offentlig fortau, elvepromenade og gangforbindelse gjennom området. Før igangsetting skal det også foreligge plan for trafikksikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden.

### 8.1.8 Statsforvalteren, 27.06.2022

#### **Formål og planstatus**

Formålet med planen er å legge til rette for nye næringsarealer, lokaler for gjestehavn og sentrumsnære boliger med tilhørende infrastruktur.

Planområde er regulert til kombinert arealformål (industri, kontor og bolig) med betegnelsen SO8, boligformål B22 og offentlig friområde i sentrumsplanen for Mandal.

#### **Innspill fra Statsforvalteren**

Vi er i all hovedsak enig i kommunens avklaringer og tilbakemeldinger som kommer frem av referatet fra oppstartsmøte. Som blant annet at gjeldende bestemmelse § 19.5 må brukes aktivt og bevisst i videre planlegging.

Det er positivt at det planlegges med fortetting av boliger på sentrumsnære arealer og at det planlegges for kafé/restaurant i første etasje istedenfor kontorer. Vi er imidlertid enig med kommunen om at tiltaket komme i konflikt med gjestehavna med tanke på blant annet støy.

Arealene ligger også delvis i rød og gul støysone tilknyttet veien og krysset (Nygata, Bryggegate) som ligger inntil planområde i vest. Kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Støy er en betydelig forurensningskilde, som berører svært mange mennesker nasjonalt. Nesten 2,1 millioner mennesker i Norge er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt.

Statsforvalteren forventer at støypåvirkningen i området utredes for både dagens situasjon og ved realisering av planforslaget. Reguleringsplanen må ha bestemmelser om hvilke støygrenser som skal overholdes. Evt. avbøtende tiltak, som for eksempel støyskjermer, må fastsettes i bestemmelsene, herunder som rekkefølgekrav, og vises i plankartet. Vi gir råd om at støyulempene som en følge av planforslaget bør vurderes i samråd med kommunal helsemyndighet.

Vi vil også minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

FNs barnekonvensjon sier bl.a. at «barn har rett til å si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt». Det er derfor viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta. Planbeskrivelsen må omtale denne delen av planarbeidet, samt resultatene av barn og unges medvirkning. Det er viktig at barnas representant kommer tidlig inn i planprosessen for å sikre barn og unges interesser.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR punkt 5 bokstav b. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jf. RPR punkt 5 bokstav a. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

Statsforvalteren forventer også at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.

Planområdet ligger sentrumsnært i Mandal og ligger langs Mandalselva. Arealene er mye brukt av gående og syklende både til ferdsel og til rekreasjon. Vedlagte skisse viser et stort bygningsvolum tett på elva med utkragede bygningsdeler mot elva over promenaden/bryggeanlegget. Her bør det planlegges slik at arealene mot elva og arealer med gode solforhold, tilrettelegges for gode og tilgjengelige uteoppholdsarealer, lek, sosiale møteplasser og traseer. Dette også for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Bygningsvolumet bør reduseres og trekkes vekk fra elva og det bør vurderes alternativ plassering av nedkjøring til p-kjeller.

I tillegg er vi enig med kommunen om at Møllerheia videreføres som friområde og at det tilrettelegges for bedre og eventuelt flere adkomster.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde – Flom og er avmerket med mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Vi forventer at melding om oppstart er sendt til NVE for innspill og at nødvendige avbøtende tiltak sikres i planens juridiske dokumenter.

Videre ser vi at det er flere rødlistede fuglearter i område. Vi forventer at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon om naturmangfoldet innenfor planområdet. Videre ber vi om at det gis en beskrivelse og vurdering av konsekvensene av planforslaget for områdets biologiske mangfold. I denne sammenheng vises til naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7.

Utover overnevnte temaer ber vi også om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).
- Vannforskriften § 12.

### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder barn og unge, støy, naturmangfold, universell utforming, samfunnssikkerhet og offentlig tilgjengelighet.

Planforslaget er revidert etter oppstart og førstegangsbehandling. Bebyggelsens omfang er redusert. Varelevering er lagt til o\_GT. Lekeplass er sikret på tak over SF1, med krav om nødvendige støyskjermingstiltak før bebyggelsen tas i bruk.

Støy er fulgt opp gjennom bestemmelser om T-1442/2021. Dersom stille side ikke oppnås for alle boenheter, skal avvik begrunnes støyfaglig og kompenseres med dempet fasade og andre bokvaliteter. Lekeplass og felles uteoppholdsareal som inngår i krav til uteopphold, skal oppfylle anbefalte støygrenser.

Barn og unge er fulgt opp gjennom lekeplass, torg, offentlig elvepromenade, offentlig gangforbindelse til Mølleheia og krav om trafiksikkerhetsplan for anleggsperioden.

Universell utforming er fulgt opp gjennom krav om trinnfri tilgjengelighet der terrengforholdene tillater det, og krav om ramper eller likeverdige løsninger ved nivåforskjeller.

Flom, overvann, erosjon og lokal stabilitet er fulgt opp gjennom ROS-analyse, faresone H320, krav til flomsikker høyde og krav om teknisk/geoteknisk dokumentasjon før igangsettingstillatelse.

Naturmangfold er omtalt i planbeskrivelsen. Tiltak i elva krever nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter. Hensyn til registrerte rødlistede fuglearter må ivaretas i gjennomføringen.

## 8.2 Grunneiere og andre berørte parter

### 8.2.1 Bjørn Wilhelmsen, 26.06.2022

Hei

Er det noen spesiell grunn til at denne utbyggingen ikke tilpasses Mandal by? Må det se ut som en institusjon? Hvorfor ikke tilpasse dette byggene rundt som f.eks politihuset som passer inn i en sørlands by.

Jeg synes bryggen i Bergen kunne vært en god inspirasjon.

Det er fullt mulig å bygge i en gammel stil med nymoderne løsninger.

Hvis utkastet som stod i Lindesnes avis er slik det skal bli så er det mildt sagt tragisk.

Det er ikke rart at Arkitekturopprøret på Facebook og Instagram får stor oppslutning, Norge bygges ned by for by.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder bebyggelsens omfang, utsikt og forholdet til elva.

Bebyggelsen er delt opp i flere volumer med åpninger mellom byggene. Dette skal motvirke barrierevirkning og gi lys, luft og visuell kontakt mot elva.

Førsteetasjen skal ha aktive og åpne fasader mot f\_TO1. Perspektiver og virkninger for utsyn er vist i planbeskrivelsen og illustrasjonsvedlegg.

Planområdet er avsatt til sentrumsutvikling i gjeldende sentrumsplan. Virkningen for utsyn er derfor delvis en følge av allerede vedtatt planstatus, men ny plan styrer volum, åpninger, fasader og offentlig tilgjengelighet mer detaljert.

### 8.2.2 Erlend Udøy Fasselund,

Jeg anser at plan om nytt bygg vil forringe kvalitet og verdi på min boenhet i Møllebakken 16. Jeg har en terrasse ut fra kjøkkenet som i dag har en pen utsikt mot elva/byen, som har gode lysforhold. Bygget vil medføre at hele min utsikt fra vindu og terrasse vil bli vesentlig forringet, og miste lys/solforhold i stort omfang med tiltenkte byggeplaner. Friområde på Møllebakken er et mye brukt område av boenhetene i Møllebakken 16. Overvekten av boenheter har ikke terrasse/hage. Jeg anser at nytt bygg ligger svært tett på friområde og vil hindre utsikt opp mot byen, samt at en stor del av utsikten nå går direkte inn på vinduer samt terrassene til nytt bygg. Det forringer friområdet kraftig, og i et område som allerede er såpass utbygd bør slike grønne lunger tillegges ekstra verdi.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utsikt fra Mølleheia/Møllehaugen og virkninger for friområdet. Planforslaget sikrer ny offentlig forbindelse fra planområdet til Mølleheia. Friområdet videreføres som offentlig friområde.

Ny bebyggelse vil endre enkelte siktlinjer fra og mot Mølleheia. Virkningen er vist i illustrasjoner. Bebyggelsen er delt opp i flere volum, og volumene trappes ned mot sør. Dette reduserer barrierevirkning og gir åpninger mellom byggene.

### 8.2.3 Eva Elisabeth Klev,

Hei, i utgangspunktet synes jeg at det er flott å utvikle så attraktivt område midt i sentrum av byen vår. Det gamle Fiskelaget bygget forfaller de siste årene og er svært lite tiltalende for både innbyggere og turister. Jeg mener derfor at det er positivt å bygge leiligheter med tanke på den fantastiske beliggenhet. Det er sikkert mange som ønsker å bo sentralt og nær elva. Leiligheter er størrelsesmessig dimensjonert for ulike målgrupper, noe som er også positivt. Jeg tillater meg allikevel å mene at det siste bygget på tegninger (per i dag står Havnevesenet sitt servicebygg der) skulle ikke være så høy at det hindrer utsikt fra Møllebakken. Fint om befolkning kunne fortsatt nyte utsikten over byen. Håper dere tar de riktige valg. Med vennlig hilsen Eva Elisabeth Klev

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder bruk av området og offentlig tilgjengelighet.

Planforslaget sikrer offentlig elvepromenade, torg, gatetun, allmenning og forbindelse til Mølleheia. Første etasje kan brukes til publikumsrettede funksjoner som servering, forretning, tjenesteyting og service.

Dette gir flere tilgjengelige arealer og funksjoner enn dagens situasjon, der området har begrenset bruk og tilgjengelighet.

### 8.2.4 Kjartan Skrøvje

Vi anser at plan om nytt bygg vil forringe kvalitet på vår boenhet i Møllebakken 16 av følgende grunner; - 2 Soveromsvindu i første etasje av Møllebakken 16 har i dag utsikt, sollys og lite innsyn. Nytt bygg vil gi mer skygge, fjerne all utsikt samt gi konstant innsyn fra vinduer og terrasser i nytt bygg. Dette fører til at beboere i boenhet nok ønsker kontinuerlig tildekking av vinduer med gardiner. Dette vil gi mindre dagslys i en boenhet med allerede lite utsikt. - Friområde på Møllebakken er et mye brukt område av boenhetene i Møllebakken 16. Overvekten av boenheter har ikke terrasse/hage. Vi anser at nytt bygg ligger svært tett på friområde og vil hindre utsikt opp mot byen/uranienborg, samt at en stor del av utsikten nå går direkte inn på vinduer samt terrassene til nytt bygg. Det forringer friområdet kraftig, og i et område som allerede er såpass utbygd bør slike grønne lunger tillegges ekstra verdi. - Elvepromenade med overbygg vil kraftig redusere kvaliteten på elvepromenaden på dette strekket. Det vil bli skyggefullt og dårlig utsikt. Det blir lite attraktivt å ligge med båt på dette strekket da man har meget dårlige solforhold, samt at lydbilde her vil bli som en tunnel hvor lyden fra forbipasserende føres inn mot båtene. Mer skygge vil gi mer skitt på promenade, vegger og tak. Det blir i det hele et svært lite trivelig sted å være. Basert på overnevnte ber vi om at overbygg på promenade fjernes, bygget trekkes tilbake fra elvekanten og senkes ned med minst 1 etasje. Dette vil til en viss grad redusere negative påvirkninger på naboer, friområde og forbipasserende.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder virkninger for naboer, utsikt, skygge og elvepromenade.

Planforslaget vil endre utsyn og sol-/skyggeforhold for enkelte naboer. Virkningene er belyst med illustrasjoner og sol-/skyggediagrammer i planbeskrivelsen.

Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Volumene gir åpninger mellom byggene og reduserer barrierevirkning.

Promenaden reguleres som offentlig elvepromenade med minimum 3,5 meter fri bredde. Bebyggelsen skal ikke stenge allmenn ferdsel langs elva.

### 8.2.5 Kristian Indrefjord, 27.10.2022

Forslagsstiller synes gjennom de foreliggende skissene kun å presentere hvordan bygget fremstår fra elvepromenaden. Ettersom det nye bygget grenser til Mandals verneverdige trehusbebyggelse mot vest, kunne man håpet at forslagsstiller fattet stor interesse for den visuelle overgangen mellom den verneverdige bebyggelsen og det nye bygget. Slik nåværende planer foreligger er det ingen skisser som viser hvordan det nye bygget fremstår sett fra den verneverdige bebyggelsen, eller hvor langt vest man vil kunne se toppen av det nye bygget. Særsilt med tanke på at det er planlagt bygd høyere enn hva den reguleringsmessig høyden tillater. Dette i seg selv bekymringsverdig gitt ovennevnte.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder illustrasjoner, fjernvirkning og hvordan planforslaget vil oppleves fra omgivelsene.

Planforslaget er illustrert med perspektiver, snitt og volumillustrasjoner. Illustrasjonene viser bebyggelsens omfang, høyder, fasader, forholdet til elvepromenaden og virkninger for eksisterende bebyggelse.

### 8.2.6 Lena Merethe Quamme

Det planlagte bygget er altfor stort og voldsomt i forhold til verneverdig bebyggelse rundt. Deler av den flotte elvepromenaden vil føles privatisert, og gjestehavna bli mindre koselig for besøkende. Området bør bevares mer i tråd med allmenn nytte og glede for byens befolkning, slik det gamle fiskelaget var. Det er ikke greit å bygge så stort og dominerende så kloss oppi våre allerede "trange" hus, og forringe verdien på boligene slik.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder virkninger for naboer, utsyn og bruk av elvefronten.

Planforslaget er revidert etter innspillet. Bebyggelsen er redusert, og elvepromenaden er sikret med minimum 3,5 meter fri bredde.

Virkninger for tilgrensende boliger er belyst med illustrasjoner. Bebyggelsen er delt opp i flere volum for å gi åpninger, lys og visuell kontakt mot elva.

### 8.2.7 Magne og Bitten Bjørnstad, 29.07.2022

Viser til mottatt nabovarsel for reguleringsplan for Nybrygga. Som en av nærmeste nabo så fremmer vi våre merknader til prosjektet slik det nå søkes om.

Størrelse på prosjektet slik det er foreslått går langt ut over hva dagens reguleringsplan for sentrum legger opp til, noe vi som nabo er svært negative til og vi ser ingen gode argumenter for at utnyttelsesgraden skal økes. Eiendommen ligger inntil vernesonen på Sanden og en utnyttelse av eiendommen bør underordne og tilpasse seg øvrig bebyggelse i område som det stilles svært strenge krav til.

Utnyttelsen slik den er varselt er etter vår mening svært negativt for omkringliggende boliger hva angår solforhold, utsikt og en fortetting som utestenger den verneverdige trehus bebyggelsen fra havna.

Eiendommen er svært sentral inn mot det offentlige friområde og gjestehavna og dette bør veie tungt i videre prosess og utforming. Slik det er foreslått med at det offentlige rom bygges inne/privatiseres bør ikke tillates. Vi synes utbygget virkelig synliggjør at eiendommen ikke er stor nok til dette formål i et slikt omfang.

Gjestehavna er svært viktig for Mandal som turist by og må ikke privatiseres slik det nå foreslås. Det å plassere leiligheter helt inntil båtripe og seilmaster vil gi konflikter for båt turister og beboere. Illustrasjonene viser et svært massivt prosjekt som vil hindre mye av kveldssola på store deler av gjestehavna. Det offentlige rommet inn mot gjestehavna er viktig at bevares med den kvaliteten det har i dag. Gjesteavna med leiligheter som nærmeste nabo vil gi interessekonflikter for begge parter.

Vi stiller også spørsmål ved at en slik omfattende plan sendes ut til høring midt i sommerferien.

### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder bebyggelsens omfang, offentlig promenade, utsikt og forholdet til eksisterende bebyggelse.

Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og organisert i flere volum. Åpninger mellom volumene skal motvirke at bebyggelsen fremstår som en sammenhengende vegg mot elva.

Offentlig elvepromenade sikres med minimum 3,5 meter fri bredde. Planforslaget gir også offentlig allmenning gjennom området og forbindelse til Mølleheia.

Planområdet er privat eid, men ny plan sikrer flere offentlig tilgjengelige arealer enn dagens situasjon.

### **8.2.8 Margareth Wiig**

Viser til utkast knyttet til detaljregulering for Nybrygga, Mandal sentrum.

Vi vil først bemerke at det er spennende å følge prosjektet deres. Med første øyekast synes vi planen som er forespeilet ser utrolig flott ut. Vi har samtidig sett nøyer på tegninger og teksten som er beskrevet, og må jo innrømme at det er med bekymring vi ser på utbygging av leilighetene tiltenkt lengst mot øst. Slik det for oss ser ut, vil disse strekke seg såpass langt ut over dagens parkeringsplass foran fiskelaget, noe som vi frykter vi gi stor innvirkning på utsikten vi i dag innehar fra vår spisestue /kjøkken i Nygata 4. I dag ser vi mye av elva samt en stor del av Tiedemands bro over til Buen. Det hadde vært en forringelse å miste store deler av denne utsikten. Det hadde vært ønskelig å se bilder fra nordvestlig side av bygningsmassen som er tenkt. Da vil vi også få et innblikk i om vi vil få se elva gjennom bygningsmassene, noe som kan være en fordel dersom utsikt mot byen blir svekket. Fint om du også kan gi oss noen tydeligere kommentarer omkring hvor mye av arealet som skal benyttes utover dagens fiskelag på østlig side.

### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utsyn og illustrasjon av ny bebyggelse.

Virkingen for utsyn er belyst med perspektiver og volumillustrasjoner. Planforslaget vil endre utsynet fra enkelte boliger, men bebyggelsen er delt opp i flere volum for å redusere barrierevirkning.

## 8.2.9 Erna Klev, 25.07.2022

KOMMENTAR TIL OPPSTART AV DETALJ-REG.  
 AV NYBRYGGA-MANDAL SENTRUM.  
 JEG VIL KOMMENTERE PLANEN I 4 PUNKTER.

- ① DET MÅ VÆRE HELT UAKTUELT Å BYGGE  
 OVER HELE BYENS NYBRYGGA, EN VIKTIG  
 DEL AV ELVEPROMENADEN. – ET OFFENTLIG  
 AREAL SOM DET IKKE SKAL TUKLES MED.
- ② PLANEN TAR FRISK (JG FREIDIG) FOR SEG  
 OMTRENT LIKE MYE AV OFFENTLIG AREAL  
 SOM DET TOMTEIER AV DET GAMLE FISKELAGET  
 EIER I DAG. BL. A. OFFENTLIG ALLMENNING.
- ③ HAUNEVESENETS BYGG BLE NEKTET OPPFØRT  
 I 3 ETASJER FOR NOEN ÅR SIDEN.  
 NÅ PRØVER PLAN FORSØKET Å RIVE HELE  
 BYGGET, OG INNHENNE FUNKESTONEN I ET  
 NYBYGG I 3 ETASJER M. RESTAURANT PÅ  
 TOPPEN!
- ④ DEN HÅPELØS FORESLÅTTE INN OG UTKJØRING  
 FRA FREMTIDIG PARKERINGSKJELLER TIL  
 BRYGGEGATA.  
 KAN IKKE FORSTÅ AT EN BI HEIS VIL BGDRE  
 DENNE FARLIGE TRAFIKK-SITUASJONEN.

**Kommentar fra forslagsstiller**

Innspillet gjelder arealbruk, høyder, offentlig tilgjengelighet og adkomst.

Planområdet er i gjeldende sentrumsplan avsatt til sentrumsutvikling med bolig og næring.  
 Revidert planforslag viderefører dette hovedgrepet.

Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Elvepromenaden sikres som offentlig ferdselsareal med minimum 3,5 meter fri bredde. Det reguleres også allmenning gjennom planområdet og forbindelse til Mølleheia.

Biladkomst løses med bilheis fra Nygata. Dette reduserer arealbeslag sammenlignet med kjørerampe. Varelevering legges til o\_GT og skal dokumenteres i teknisk plan.

### 8.2.10 Oscar Carl E Mårtensson

Ut fra beskrivelse, tegninger og bilder vil det plagte bygget helt blokkere min fine utsikt over elva fra balkongen min som jeg personlig verdsetter meget høyt. I tillegg vil det vesentlig redusere verdien på leiligheten min ved salg ved å ikke lenger kunne se elva men istedenfor se rett in i andres leiligheter. Det planlagte overbygget over brygga vil også forringe bryggens funksjon som fortøyingsplass for større båter og lage en mer lukket og mindre attraktiv plass for gående. Min ønske er at byggets høyde ikke skal bli høyere enn 2 etasjer på andre plasser enn der gamle Fiskelagets grunnflate er i dag.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder høyder, utsyn og omfang.

Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og tilpasset med flere separate volum. Virkninger for sikt er vist i illustrasjoner.

Planforslaget følger hovedgrepet i sentrumsplanen, men avviker på enkelte høyder. Avviket er omtalt i planbeskrivelsen og må ses sammen med krav til flomsikker høyde og funksjonell førsteetasje.

### 8.2.11 Sanden vel, 28.07.2022

Vi mener at det ikke er byplanmessig fornuftig å endre reguleringsplanen i sentrum på Nybrygga. Det er ingen gode argumenter for å bygge leiligheter her. Dette området har stor verdi for byens befolkning og tilreisende.

Vi mener at det er en rekke uheldige konsekvenser av den foreslåtte reguleringsendringen:

**1. Bygget medfører en delvis privatisering av 3 offentlige rom i vårt nærområde:**

- Elvepromenaden er et offentlig rom som ikke skal privatiseres. Bygningen krager ut over promenaden og man må gå i tunnell under private leiligheter.
- Almenningen mellom havnebygget og dagens bygg privatiseres i forslaget. Det skal riktignok være en passasje der, men den fremstår mer som et hull i vegg på den massive bygningsmassen ut mot Nygata
- Møllebakken er et friområde hvis primære kvalitet er utsikten. Gesimshøyden på bygget er på 14.4 meter, hvilket er 4.4 meter høyere enn toppen på Møllebakken. Det vil ta store deler utsikten mot nordvest

**2. Bygget vil fremstå som en massiv vegg mot den verneverdige delen av Sanden.**

**3. Det er ikke tatt hensyn til at sikten fra elva inn mot den verneverdige gamle bebyggelsen på Sanden stenges inne.** Når man kommer inn elva fremstår nå Mandal som en by kun bestående av leilighetsblokker, og byens identitet forsvinner

**5. Trafikkforholdene i Nygata/Bryggegata er i dag preget av et trafikknivå som er på grensen av det gata kan tåle.** Innkjørsel/avkjørsel til parkering vil føre til et kaotisk trafikkbilde i en gata som også er definert som krysningspunkt for skoleelever.

**6. Boligarealet er på 70%, 20% høyere enn det sentrumsplanen tillater.**

Vi mener at det ikke bør tillates leiligheter her, men at området forbeholder virksomheter som er i fellesskapets interesser.

Ikke minst er dette viktig med tanke på Mandals befolkning som bruker området hyppig. Men det er minst like viktig for byens besøkende og gjestehavna at disse områdene ikke ytterligere privatiseres.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder områdets egnethet for boliger, høyder, utsikt, trafikk, kulturmiljø og offentlig tilgjengelighet.

Planområdet er allerede avsatt til sentrumsutvikling i gjeldende sentrumsplan. Revidert planforslag åpner for inntil 19 boliger over første etasje og sentrumsfunksjoner på bakkeplan.

Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Førsteetasjen skal være aktiv og åpen mot torg og elvepromenade. Dette skal gi kontakt mellom byrommene og funksjonene i bygget.

Planforslaget sikrer offentlig elvepromenade, torg, gatetun, allmenning og forbindelse til Mølleheia. Trafikk, varelevering og bilheis skal dokumenteres i teknisk plan før igangsetting. Kulturmiljø er fulgt opp gjennom krav til arkitektonisk kvalitet, saltak og materialbruk tilpasset stedets karakter.

### 8.2.12 Svein Klev

Det er særlig 2 punkter i reg.forslaget som virker provoserende: 1 det at nybygga er helt eller delvis overbygget, med søylepunkter midt i gang/sykkelfeltet. Dette er en kommunal brygge med en lang historie som offentlig kai og elvevei. Det har aldri vært industri her som påstått, kun fiskemottak. Punkt 2 .Forslaget river det relativt nye bygget til havnevesenet .Det nye bygget er foreslått i 3 etg. Dette ble avslått da havnevesenet reiste bygget for få år siden. Det virker meningsløst å prøve på det igjen. Konklusjon: Prosjektet virker oppblåst i forhold til den tomten fiskelaget disponerer. Det er også Almenningen som blir berørt. Det er å håpe at prosjektet blir nedskalert.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utkraging, offentlig promenade og virkninger for naboer.

Planforslaget er endret. Offentlig elvepromenade reguleres med minimum 3,5 meter fri bredde. Bebyggelsen skal ikke hindre allmenn ferdsel langs elva.

Virkninger for naboer er belyst med illustrasjoner. Bebyggelsen er delt opp i flere volum for å redusere barrierevirkning og gi lys og visuell kontakt mot elva.

### 8.2.13 Tore Soteland, 20.06.2022

Kontakter Dere vedrørende eiendommen Nygata 3, Gnr 160 Bnr 840, seksjon 1. LMB Eiendomsutvikling AS (LMB) har overtatt denne eiendommen ifm. oppgjør/salg av leilighet i annet prosjekt.

Vi kontakter dere nå tidlig, da vi så langt som mulig ønsker en god og konstruktiv dialog rundt den planlagte detaljregulering/planlegging sett opp imot vår eiendom.

Våre fokuspunkter vedrørende Nygata 3 er blant annet:

- Utsikt til elva / Mandal indre havn
- Sol- og lysforhold
- Innsyn mellom bebyggelsene (altså mellom ny bebyggelse som planlegges på «Fiskelag»tomten og boligen Nygata 3)
- Adkomst foran bygget (kommunal vei) mellom Nygata 3 og «Fiskelaget».

Vi regner med dere i den videre detaljplanlegging vil ha fokus på også å hensynta forholdene til naboene. Da Nygata 3 ligger såvidt direkte eksponert mot Fiskelaget hadde vi satt pris på en ekstra tett oppfølging og dialog i den videre utviklingen.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utsyn, høyder og virkninger for omkringliggende bebyggelse.

Virkningene er belyst med illustrasjoner og volumstudier. Planforslaget vil endre utsyn for enkelte naboer. Bebyggelsen er derfor delt opp i flere volum med åpninger mellom byggene.

Planforslaget sikrer samtidig offentlig elvepromenade, allmenning og forbindelse til Mølleheia.

### 8.2.14 Sameiet Nygata

Det er i tilsendt plan/referat oppgitt at «Eiendommer som ligger bak ny bebyggelse, kan få redusert utsikt mot elva».

Slik plan foreligger blir det tilnærmet null utsikt til elva (Nygata 3, 5 og 7). Lys og solforhold vil også endres betraktelig for nærmeste naboer. Det er også rimelig å anta at planlagt utbygg vil gi en prisforringelse på våre boliger som grenser tettest opp mot området.

Vi er skeptiske til ny bebyggelse helt opp til grense for friareal/friområdet. Et område som det siste tiden er gjennomført en del arbeid med, lettere tilgang og generell forskjønnelse av området.

Høyde på bygg ?

Ekstra for flomsikre høyder ?

Bygg i betong eller tre ? (ved bygg i tre som vel gir høyest energieffektivitet vil vel også etasjeskiller være høyere og bygg totalt høyere ved samme antall etasjer)

Et område i dag som består av «hvite sørlandsboliger», og grenser opp mot vernet område, vil bryte med dagens bybilde. Leilighetsbygg lengre utover elva er trukket bakover fra elvepromenaden og vi anser nytt bygg helt ut i elva som uønsket. Nærområdet for oss beboere, og allmenheten, vil forringes ved utbygging.

Hva med sikkerhet i området ved brann – tilgang til byggene ?

Hva med avfallshåndtering ? Vi beboere i Nygata og Møllebakken har i flere år hatt ønske om å få tilgang til nedgravd avfallsløsning på andre siden av Nygata men grunnet kapasitet får vi ikke dette.

Vi har bekymring for grunn ved så omfattende endring/arbeid – ref nytt leilighetsbygg på Piren.

Inn og utkjøring, samt ev varelevering, vil gi en betydelig økt trafikk.

Er dette plassen å satse på for «godt voksne mennesker» med tanke på aktiviteter i området/elva, konserter og arrangementer i byen ?

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utsyn, trafikk, renovasjon, brann, høyder og tilgjengelighet til Mølleheia. Ny bebyggelse vil endre utsyn fra eksisterende boliger. Virkningen er vist i illustrasjoner. Bebyggelsen er delt opp i flere volum og har transparente partier i første etasje for å redusere barrierevirkning.

Planforslaget sikrer forbindelse til Mølleheia. Biladkomst løses med bilheis, og varelevering legges til o\_GT. Trafikk- og sikkerhetsforhold skal dokumenteres i teknisk plan. Renovasjon for boliger skal være nedgravd. Dersom eksisterende nedgravd anlegg utenfor planområdet benyttes, må kapasitet, gangavstand, tømmeforhold og trafikksikkerhet dokumenteres.

Brann- og redningsforhold skal dokumenteres før igangsettingstillatelse.

### 8.2.15 Verven Mandal Borettslag

Ja, Verven Borettslag har mottatt byggemeldingen og har ingen merknader. Øistein Garcia de Presno Styreleder

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet tas til orientering.

Planforslaget sikrer offentlig elvepromenade med kobling mot eksisterende promenade nord og sør for planområdet. Løsningen skal opparbeides med minimum 3,5 meter fri bredde og universelt utformede koblinger.

Dersom innspillet gjelder forhold til promenade, trafikk eller utsyn, er dette omtalt i kapittel 6 og 7.

### 8.2.16 Windhammer AS

Vi ser generelt positivt på en utbygging. Vi har imidlertid betenkeligheter med følgende:1; Det kan virke "invaderende" for båtturister at boliger kommer så tett på båtene ved kaia. På samme måte kommer beboelsen svært tett på allmenn ferdsel langs bryggene, hvilket vil kunne oppleves som ubehagelig kanskje både for beboere og de som beveger seg på kaien. Kaien vil få et preg av å være privat, og det vil redusere muligheten for allmenn ferdsel - selv om det papiret ikke er regulert slik.2; Nygata har allerede et stort problem med trafikk. Biler, tungtrafikk, mopeder og motorsykler som holder altfor høy fart og ditto høyt lydnivå. Etter at den tette husrekken på sørsiden av Nygata kom (ved Møllebakken), så har Nygata i dette området blitt en eneste resonnanskasse der trafikkstøy forsterkes ytterligere mellom husvegger. Dette er et problem må hensyntas under reguleringsarbeidet. Med enda flere beboere og fotgjengere må det komme en reduksjon i fartsgrensen i Nygata. Det er uansvarlig å tillate mer bebyggelse og flere beboere uten at fartsgrensen settes ned til 30 km/time i Nygata.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder omfang, utsyn og offentlig bruk av elvefronten.

Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og organisert i flere volum. Offentlig elvepromenade sikres med minimum 3,5 meter fri bredde.

Virkinger for eksisterende bebyggelse er vist i illustrasjoner. Planen sikrer også torg, allmenning og forbindelse til Mølleheia.

### 8.2.17 Margareth og Frank Hagen, 21.06.2022

Er positiv til prosjektet og synes det ser flott ut, men at bygget er trukket for langt mot øst ved parkeringsplassen foran fiskelaget, noe som de frykter at vil gi stor innvirkning på utsikten de har i Nygata 4. Ønsker ikke å miste utsikt. Det hadde vært ønskelig å se bilder fra nordvestlig side av bygningsmassen som er tenkt. Da vil de også få et inntrykk av om de vil kunne se elven gjennom bygningsmassen, som vil være en fordel dersom utsikten mot byen blir svekket. Ønsker også at det kommer tydeligere frem hvor mye av arealet som kan benyttes utover dagens fiskelag på østlig side.

#### Kommentar fra forslagsstiller

Innspillet gjelder utsikt fra Nygata 4, plassering av bebyggelse og ønske om illustrasjoner fra nordvest.

Planforslaget er revidert. Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Dette gir åpninger mellom byggene og reduserer barrierevirkning.

Virkingen for utsikt fra nordvest bør vises med eget perspektiv fra Nygata 4 eller nærmeste offentlige standpunkt. Standpunkt og synsretning bør vises på kart.

Planforslaget sikrer offentlig elvepromenade med minimum 3,5 meter fri bredde. Arealbruk langs elva og forholdet mellom ny bebyggelse, promenade og brygge bør fremgå tydelig av plankart, snitt og illustrasjoner.

### **8.3 Oppsummering av innspill**

Innspillene har særlig handlet om byggehøyder, utsyn, offentlig tilgjengelighet langs elva, trafikk, varelevering, flom, erosjon, støy, barn og unge, universell utforming og forholdet til Mølleheia.

Planforslaget er endret etter oppstart og førstegangsbehandling. Bebyggelsen er redusert og delt opp i flere volum. Elvepromenaden er sikret med minimum 3,5 meter fri bredde.

Varelevering er flyttet til o\_GT. Lekeplass er sikret på tak over SF1 med krav om støyskjerming. Det er stilt krav om dokumentasjon av flom, overvann, geoteknikk, erosjon, brann- og redningsadkomst, trafikksikkerhet og anleggsgjennomføring før igangsetting.

Flere innspill gjelder virkninger som ikke kan fjernes fullt ut, særlig endret utsyn og økt bygningsvolum. Disse virkningene følger delvis av at området allerede er avsatt til sentrumsutvikling i sentrumsplanen. Revidert planforslag søker å dempe virkningene gjennom oppdelte bygningsvolumer, åpninger mellom byggene, transparente førsteetasjer, offentlig promenade, allmenning og bedre kobling til Mølleheia.