



OPPSTARTSMØTE – bestilling og referat

Innledning om bruken av skjemaet

Skjemaet brukes for bestilling av oppstartsmøte og som referat og er inndelt slik:

- Del 1: Plannavn og møtetidspunkt
- Del 2: Informasjon fra forslagsstiller
- Del 3: Tilbakemelding fra kommunen
- Del 4: Informasjon om krav til planarbeidet

Oppstartsmøte vil normalt kunne gjennomføres innen 6 uker fra komplett bestilling er mottatt. For at bestillingen skal regnes som komplett må materialet være utfyllende og beskrivelsene være gode og forståelige for alle som skal medvirke i planarbeidet. I løpet av kort tid etter at komplett bestilling er levert vil dere få tilsendt forslag til møtetidspunkt. Fram til møtetidspunktet vil kommunen ha en intern gjennomgang av innsendt materiale, slik at man kan gi best mulig tilbakemelding i oppstartsmøtet.

Referat skrives av saksbehandler og tilsendes møtedeltakerne innen 3 uker.

Det må betales gebyr for gjennomføring av oppstartsmøte og behandling av planforslag i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

Del1: Plannavn og møtetidspunkt (Fylles ut av kommunen som del av referatet)

Plannavn	Detaljregulering for Nybrygga, Mandal sentrum
PlanID	202118
Møtedato	17.3.2022
Møtested	Møterom teknisk forvaltning, Vigeland
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Jan Løvskar Jakobsen, Tanya Hove, Kristina Simonsen og Svein Kaldestad Fra kommunen: Glenn Anderson, Carina Reierson Ausdal, Vibeke Wærn


Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

2.1 Kontaktinformasjon

Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	JoB Arkitekter AS org. nr. 964500002 Tanya Hove, tlf.92646993, mail: tanya@jobarkitekter.no
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Nybrygga Eiendom AS/ org.nr. 997058720. Svein Kaldestad, tlf. 90090911, mail: svein.kaldestad@skaldestad.no
Faktura for behandlingsgebyr sendes Navn og adresse, organisasjonsnr	Nybrygga Eiendom AS org nr 997058720 Moltestien 34, 4634 Kristiansand S.

2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

<p>Hensikt med planarbeidet</p>	<p>Planen er å erstatte eksisterende bygningsmasse til Fiskelaget og Havnevesenet med en ny sammenhengende bebyggelse i utbyggingsområdet S08 i sentrumsplanen.</p>																						
<p>Planidé formål, omfang, adkomst</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av næringsarealer, lokaler for gjestehavnen og sentrumsnære boliger med universell utforming og fellesarealer. Dagens brygge mot elva er i dårlig forfatning og vil bli erstattet med en ny brygge/promenade i henhold til sentrumsplanens plassering. All adkomst og varelevering med bil vil bli plassert i området S08B og S08C. Fra dette området vil det også gis adkomst til byggets parkeringskjeller. Hele området S08 vil bli bilfritt og det vil bli mulighet til å etablere uteservering/lekeområde samt gangforbindelse gjennom planområdet fra Nygata til elvepromenaden. Byggenes 1.etg vil bli plassert i flomsikker høyde. Bebyggelsen er formet i 4 bygningskropper som ligger på tvers av planområdet. Boligbyggene har en bredde på 8m og avstanden mellom byggene er 10m. Dette gir en transparent bebyggelse som slipper gjennom lys og luft til bakenforliggende gater og bygg. Denne formen for bebyggelse, som gir assosiasjoner om sjøhusmotiver, har vi trukket over bryggepromenaden slik at denne delvis vil oppleves som en overdekket svalgang. Høyden fra bryggen til overliggende etasje er ca 3,7m. Byggets 1.etasje skal brukes til næringslokaler samt et serviceanlegg til gjestehavnen. Etasjen har åpne fasader som henvender seg til Nygata, Promenaden og gangforbindelsen gjennom planområdet. Den etasjen blir et viktig element som vil forbinde dagens sentrum med Verven området.</p>																						
<p>Eventuelle skisser</p>	 <p style="text-align: right;">Vedlegg 2</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Rev. Nr.</small></td> <td style="width: 50%;"><small>Rev. Dato</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 1</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 2</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 3</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 4</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 5</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 6</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 7</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 8</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 9</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Rev. 10</small></td> <td><small>Rev. 01/10/2011</small></td> </tr> </table>	<small>Rev. Nr.</small>	<small>Rev. Dato</small>	<small>Rev. 1</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 2</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 3</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 4</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 5</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 6</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 7</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 8</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 9</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>	<small>Rev. 10</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>
<small>Rev. Nr.</small>	<small>Rev. Dato</small>																						
<small>Rev. 1</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 2</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 3</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 4</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 5</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 6</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 7</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 8</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 9</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						
<small>Rev. 10</small>	<small>Rev. 01/10/2011</small>																						

Mulige interessekonflikter ?	Eiendommer som ligger bak ny bebyggelse, kan få redusert utsikt mot elva.
Konsekvenser av tiltak	Elvepromenaden vil bli ferdigstilt fra sentrum til Verven området uten kryssende trafikk. Etablering av sentrumsnære boliger og sentrumsnære næringsarealer.
Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?	Eldre, lite energieffektive bygninger, vil bli sanert og erstattet med nye bygninger med høy energieffektivitet med hensyn på klimaskall og oppvarmingsløsninger. Boliger plassert i sentrum vil også redusere biltrafikk inn mot sentrum. Det vil bli god felles sykkelparkering i byggets kjeller. I Parkeringskjelleren vil det bli muligheter for elbilladning.
Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet?	Gjestehavnen vil få mulighet til å reetablere seg i nye større lokaler i den nye bebyggelsen. Boligene ligger innenfor eksisterende lekeplasser og prosjektet kan evt. være med på en oppjustering av disse.
Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet	Denne type boliger vil først og fremst bli solgt til eldre. I kommuneplanen kommenteres det at andel eldre over 80år i Mandal vil dobles og at med dagens arbeidsmåter vil kommunen bruke mer penger på pleie og omsorgstjenester. Denne type boliger med tilgang til fellesarealer vil være en viktig faktor til at de eldre kan være mer selvhjulpne. Og dersom de trenger hjelp fra det offentlige kan dette gjøres mer effektivt da flere boliger kan betjenes samtidig. Sentrumsnære boliger med universell standard vil gi eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne lettstelte, sosiale og trygge bosteder med muligheter for et aktivt byliv uten bruk av transport midler.
Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Melding om oppstart februar 2022 Oversending av planforslag september 2022. Utbygging og prosjektering 2023.
Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag?	Nei

2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper. Saksbehandler sender bestillingen til elevråd i aktuelt område for å vurdere om det er behov for spesiell tilrettelegging for medvirkning etter pbl § 5-1. Dersom elevrådet mener at det er behov vil koordinator for barne- og ungdomsrådet være til stede i oppstartsmøtet.	Naboer og offentlige instanser vil bli varslet med direkte tilsendt planoppstartvarsel. Planoppstart vil også ble varslet i en lokal avis. Det vil bli avholdt et dialogmøte med de nærmeste naboene til planområdet.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge:	Barn og unge kan være med på hvordan gjestehavnen utvikles og en evt. oppjustering av eksisterende lekeplasser.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Da boligene i prosjektet vil bli sentrumsnære og bygd med livsløpsstandard er det en sentral del av den videre prosjektutvikling at den gruppen brukere kan medvirke i planprosessen.
Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med	Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartmøtet.

kartgrunnlag, eller henvendelse til Tjenestetorget	
Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Da prosjektet vil medføre justering av veier og fortau i henhold til Sentrumsplanen vil det medføre at det utarbeides en utbyggingsavtale

Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	<p>Planideen oppfattes å samsvare delvis med gjeldende plan.</p> <p>Foreslått planområde er omfattet av reguleringsplan for Mandal sentrum, planid 20, vedtatt 14.09.2006. Arealene som omfattes av foreslåtte tiltak er i hovedsak regulert til kombinert formål for industri, kontor, bolig, med formålsbetegnelse SO8. I tillegg berøres også tilgrensende arealer for vei, gangvei /GS-vei, annen veigrunn og brygge-/havneområde.</p> <p>Det er bl.a. foreslått bygg som går ut over område avklart for kombinert byggeformål (SO8). Foreslått ny bebyggelse er foreløpig skissert å skulle krager ut over arealer for annen veigrunn, som utgjør bryggepromenaden, og areal til gangvei som berører markert allmenning. Kommunen oppfatter at dette både vil utfordre gjeldende formålsavgrensninger og ønsket bruk av områdene, i tillegg til at det legges opp til en utnyttelse som er høyere enn hva gjeldende plan tillater. Dette er kommunen i utgangspunktet skeptisk til.</p> <p>Det er oppfattet at også høyder kan komme til å avvike noe, primært pga. nye krav om flomsikre høyder, som ansees som tekniske justeringer.</p> <p>Det fremkommer at det hovedsakelig er tenkt bolig, næring og gjestehavn, og ikke kontor, som gjeldende plan åpner for. Kommunen ønsker bolig i sentrum, og vi ønsker en form for næring i byggets 1. etasje mot elva. En kafe/restaurant som er åpen ettermiddag/kveldstid oppfattes som mer positivt enn et kontor, som vil være mørkt om kvelden. Vi vil be om at det i planarbeidet blir belyst hvilke vurderinger som gjøres for valg rundt dette, som også undersøker områdets egnethet for innhold.</p> <p>I gjeldende bestemmelser er det krav om detaljregulering (tidligere kalt bebyggelsesplan) for område SO8, før nye tiltak tillates. Det oppgis bl.a. at det skal tilrettelegges for en utbygging med variasjoner både i høyde og volum (jf. § 19.0). Videre er det utdypet flere krav til detaljreguleringsplan for SO8 konkret, i bestemmelse § 19.5. I tillegg til å sette konkrete krav til funksjoner og fysisk utforming for formålsområder, setter planen også krav til innhold og prinsipper for ønsket byutvikling generelt.</p> <p>Som utgangspunkt mener kommunen at gjeldende bestemmelser for Mandal sentrum som gjør seg aktuelle for det videre planarbeidet skal legges til grunn. Det innebærer en forventning om at gjeldende bestemmelser brukes aktivt og bevisst i utarbeidelsen av planforslaget, og at prinsipper videreføres. Hvis det i planarbeidet skulle vise seg å bli behov for å foreslå løsninger som er annerledes enn gjeldende plan legger opp til, eller går ut over rammer angitt i gjeldende bestemmelser, så ber vi om at dette i tilfelle spesielt belyses og vurderes, slik at det kommer tydelig frem.</p> <p>Valg av løsninger må begrunnes/forklares og illustreres i planmaterialet.</p>
Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret	Nei. Området er avklart i overordnet plan.
Er planomriss tilstrekkelig	Friområde på Mølleheia og et stort nok område rundt dette området for å sikre adkomster og lignende bør være med. Planavgrensningen

<p>Planområdet må tilpasses eksisterende planer</p>	<p>anbefales derfor å utvides. Det kan også vurderes om det er behov for mindre utvidelser for å f.eks. finne gode løsninger for infrastruktur eller lignende, f.eks. med tanke på adkomst/ trafikkavvikling, og løsning for å komme til foreslått parkeringskjeller. Kommunen er skeptisk til en nedkjøringsrampe som foreslått i nord i planområdet, fra fylkesveien, bl.a. fordi en nedkjøringsrampe som foreslått vil forringe kvaliteten på omgivelsene. En nedkjøringsrampe som foreslått vil gi svært dårlig arealutnyttelse i det aktuelle området, og ikke samspille med ønsker for videre byutvikling.</p>
<p>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves</p>	<p>Denne detaljreguleringen vil kun erstatte de aktuelle delfeltene som inngår i planavgrensningen, fra gjeldende sentrumsplan. Det legges ikke opp til at sentrumsplanen erstattes i helhet.</p>
<p>Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt</p>	<p>Tidligere vedtak av gjeldende plan: reguleringsplan for Mandal sentrum, planid 20, vedtatt 14.09.2006.</p> <p>Vedtatt i Planutvalget i Mandal, den 12.09.2018: «Det kan være aktuelt å foreta en reguleringsendring for gjeldende reguleringsplaner for Sanden, for å gi mulighet for etablering av boenheter i 1. etasje, nærmere promenaden enn 15/7,5 meter. Planutvalget ber derfor rådmannen om å varsle oppstart av planarbeid, slik at denne delen av gjeldende bestemmelser kan bli vurdert på en grundig måte.»</p> <p>Sak fra 2011 som omhandlet ønske om påbygging på havnevesenets servicebygg, hvorpå naboer hadde merknader til foreslåtte høyder. Politisk ble det derfor vedtatt at begge SO8 områdene måtte behandles i samme plan. Mer info i gammel ephortesak: 2011/3068.</p> <p>Andre aktuelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplan 2020-2032 – Bedre sammen (samfunnsdel) for Lindesnes kommune, vedtatt av kommunestyret 13.2.2020. • Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 for Mandal, vedtatt av Mandal bystyre 31.1.2019. • Strategisk næringsplan, vedtatt i kommunestyret 17.3.22. • Normaler for uteområder i Lindesnes kommune. • Veinormalen for Lindesnes kommune. • Normal for vann og avløp. • Sjekkliste Krav til digital plan. • Mal for reguleringsbestemmelser • Mal for planbeskrivelse
<p>Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat</p>	<p>Arealene må sikres gode kvaliteter. Spesielt viktig er situasjonen rundt havn- og bryggeområde. Dette området er mye brukt av gående og syklende, både ferdsel og rekreasjon. Planarbeidet må ta hensyn til å få gode og tilgjengelige offentlige utearealer og traseer for gående og syklende.</p> <p>Tilbakemeldinger til oppstart av planarbeidet fra teknisk drift og Lindesnes havn, går bl.a. på at foreløpige skisser oppfattes å forringe havnas muligheter til å benytte det som kai/brygge, bl.a. grunnet utkraging av bebyggelsen. Teknisk drift er i utgangspunktet skeptisk til foreslått løsning mtp. drift og vedlikehold av promenaden. Dette gjelder særlig støttesøylene. Høyde og bredde på promenade må avklares.</p> <p>Kommunen ved teknisk drift har planer om opprustning av brygge-/havnepromenade i området, som foreløpig er satt på vent grunnet disse planene om både regulering og utbygging. Både teknisk drift og Lindesnes havn vil være sentrale parter i dette arbeidet, og derfor er disse spurt om å uttale seg nå i forbindelse med oppstart av dette planarbeidet. Kommentarer fra bl.a. Lindesnes havn utdypes ytterligere i eget avsnitt lenger ned. I tillegg bør begge kontaktes på et senere tidspunkt for å samarbeide om å utarbeide konkrete løsninger for brygge- og havneområdene.</p>

For vann og avløp må det foreligge en teknisk plan. Kapasitetsmessig kan en foreløpig ikke se de store utfordringene for det kommunale røret når det gjelder avløp. Når det gjelder vann ligger det i dag en 110mm PVC ledning med tosidig forsyning i Nygata. Krever bygget sprinkleranlegg må kapasiteten muligens sjekkes, alt avhenger av mengden som kreves. For eventuelle spørsmål om vann og avløp kan utbygger ta direkte kontakt med kommunens fagperson tilknyttet teknisk drift.

Tegningen under viser beliggenheten av vann og avløp i området:



Overvann kan for dette området ledes direkte til Mandalselva. Kommunen oppfordrer i tillegg til å undersøke mulighetene for å opparbeide grønne løsninger som f.eks. regnbed og takløsninger med fordrøying.

Løsninger for avfallshåndtering må vurderes og beskrives. Kommunen oppfordrer til dialog med Maren AS. For boligene må avfallet løses i nedgravde tanker.

Planarbeidet må vise atkomst/avkjørsel og parkeringsplasser.

Offentlige formål
Teknisk infrastruktur,
grønnstruktur, annet

Brygge- og havnepromenade bør ha offentlig formål, og løsninger som velges bør kunne tilføre kvaliteter for området. Kommunen er skeptisk til at bygg krager ut over offentlige arealer til brygge- og havneformål.

	<p>Grønnstruktur som offentlig formål på friområdet på Mølleheia, tilfører kvaliteter til området og tilgjengelighet / bedre adkomst til toppen bør derfor forbedres.</p>
<p>Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsinnteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafiksikkerhet, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.</p>	<p>Blant annet vil disse temaene være viktig:</p> <p>Gjestehevna.</p> <p>Allmenn bruk av brygge- og havneområde, og konsekvenser av foreslått planidé må opplyses spesielt og begrunnes, f.eks. hvis det er tenkt å foreslå noe som er i strid med gjeldende plangrunnlag. Vi oppfatter bl.a. at foreløpige skisser som viser et bygg som krager ut over bryggen og arealer regulert til bl.a. gang-/sykkelvei og annen veigrunn, er i strid med gjeldende regulering og ønsker for videre utvikling av området. Kommunen er derfor skeptisk til dette grepet. Hvis det beholdes, må planarbeidet belyse konsekvensene av dette, og gjøre rede for valg og hva som er tenkt.</p> <p>Mølleallmenningen er markert og går gjennom planområdet. Det er spesielt viktig at denne beholdes og at tilgjengeligheten forbedres.</p> <p>Friområde på Mølleheia må tas med for å sikre allmenn tilgjengelighet og vurdere flere mulige adkomster til området.</p> <p>Bykvaliteter, gateløp og uterom. Bruk av uteområder generelt og sentrumsutvikling - planinitiativets bidrag til byen spesielt, blir viktig tema. Fokus bør være på gode og tilgjengelige uteområder som innbyr og henvender seg til byen og byens befolkning. Eventuelle andre bidrag som skal følge opp overordna mål og strategier, f.eks. fra kommuneplanens samfunnsdel. Hva er aktuelt og relevant? Herunder samspill med omgivelsene /områdeperspektivet.</p> <p>Barn og unges interesser er viktig i sentrumsutviklingsprosjekter, spesielt med tanke på leke- og uteoppholdsarealer.</p> <p>Universell utforming er en forutsetning i hele planområdet.</p> <p>Estetikk og byggeskikk må vurderes og er et viktig tema. Hvorfor fire bygningskropper? Kommunen forventer høy arkitektonisk kvalitet på bygningen. Bruk av grønnstruktur som forskjønnesegrep, og i tillegg for lokal overvannshåndtering.</p> <p>Flomhøyder.</p> <p>Områdestabilitet.</p> <p>Støy?</p> <p>Parkering og kjøreadkomst til området. Bl.a. sies det at området skal være bilfritt og med mulighet til å etablere uteservering/lekeområde samt gangforbindelse gjennom planområdet fra Nygata til elvepromenaden. Likevel oppfatter vi en veldig sentral nedkjøringsrampe. Hva er tenkt? Kan nedkjøringsrampe erstattes med en bilheis til planlagt p-kjeller, som kan innlemmes i bebyggelsen? Kommunen ber om at bilheis vurderes.</p> <p>Klimatilpasning: Vurder om plangrep/elementer har positive og negative konsekvenser for tilpasning til klimaendringer, og begrunn valg av løsninger for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blågrønn struktur: nedbygging/bevaring/opparbeidelse av blågrønn struktur og korridorer, beplantning av trær og vegetasjon av hensyn til ekstremnedbør, erosjon, tørke, hetebølger og bevaring av biomangfold. • Overvannshåndtering: håndtering av ulike mengder nedbør på egen tomt og i et områdeperspektiv, klimarisiko som flom, skred og stormflo

	<ul style="list-style-type: none"> • Grønn mobilitet: klimatilpasset plassering og utforming av bygg og infrastruktur, hindre økt sårbarhet for flom, skred, stormflo, overvann osv. • Materialvalg: herunder tåleevne og egnethet for fremtidig klima. <p>Klimagassutslipp: Planarbeidets bidrag til å oppnå kommuneplanens mål om 60 % reduksjon i klimagassutslipp og FNs bærekraftmål. Kommunen forventer at planforslaget inneholder intensjoner og forslag til løsninger for å oppnå lavest mulig utslipp av klimagasser. Både gjennom anleggs- og byggefase, og driftsfase. Vurder om plangrep/elementer har negativ og/eller positiv effekt på direkte og indirekte klimagassutslipp, som:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blågrønn struktur: nedbygging/bevaring av eksisterende grønnstruktur som lagrer og binder CO2 • Grønn mobilitet: transportbehov, tilrettelegging for grønn mobilitet og reduksjon av personbilbruk • Energiløsninger: energiløsninger og energibruk <p>Funksjonskrav må overføres til bestemmelsene.</p>
Utredningsbehov	<p>Høyder må utredes/vurderes, sammen med alternativer for bebyggelsen. Dette bl.a. med tanke på virkning på omgivelsene, og for å finne den beste løsningen for uteområdene og bygningsmiljøet i området. Høydevariasjon på bygningen kan være et virkemiddel. Disse vurderingene må inneholde volumstudier med tilhørende sol-/skyggediagram. For å både sikre nok solbelyst areal og samtidig legge til rette for en ønsket fortetting av byen, bør det f.eks. være minimum 5 timers sol i løpet av dagen på en viss andel av felles uteoppholdsareal, hvorav minst 3 av timene skal være mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 1. mai.</p> <p>Landskapsvurderinger og 3D-illustrasjoner og standardiserte illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse innenfor planforslaget (i perspektiv fra en person som står på bakken, ikke i fugleperspektiv).</p> <p>Områdestabilitet og grunnforhold.</p> <p>Redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning.</p> <p>Utomhusplan / Illustrasjonsplan</p>
Potensielle interessekonflikter	Kommunen forventer involvering i samarbeids-/medvirkningsprosesser tidlig for å unngå store interessekonflikter.
Aktuelle rekkefølgekrav (ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)	<p>Følg opp rekkefølgekrav fra overordnet regulering, og bl.a. for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnundersøkelser • Parkering • Utomhusplan
Tilbakemelding fra Lindesnes havn KF	<p>Lindesnes havn bemerker bl.a. at det vil være avgjørende at de får minimum samme fasiliteter som i dag i et nytt bygg, og at det planlegges en mulighet for å kunne utvide servicebygget dersom det skulle bli behov for det i framtiden. Dette siden de driver gjestehavn like utenfor det planlagte nybygget, og planene involverer riving av servicebygget til gjestehavna. Servicebygget skal etter planen integreres i nybygget. Det har havna prinsipielt ikke noe imot.</p> <p>Lindesnes havn peker også på at bygget er planlagt helt ut til kaikanten fra og med andre etasje, og at det i tilfelle vil gjøre at større båter ikke kan ligge «longside» utenfor. Å få leiligheter så nærme gjestehavna er heller ikke ønskelig, siden fastboende og gjester i havna vil komme så nærme hverandre at det med stor sannsynlighet kan skape utfordringer for driften av havna. Lindesnes Havn er av den oppfatning at bygget må trekkes tilbake og inn på land slik at det skapes tilstrekkelig avstand mellom gjestende båter og fastboende i leilighetene. Å bygge bygget så langt ut</p>

	mot elva vil også lett føre til at området kan virke privatisert fra sjøsiden, og at båtturister derfor velger å gå andre steder.
Tilbakemelding fra barn og unges talsperson:	
Tilbakemelding fra barneråd og ungdomsråd:	<p>Styret i ungdomsrådet har drøftet saken og foreslår følgende Medvirkningsprosess i barnerådet og ungdomsrådet. Dette er et område som ikke er knyttet spesielt til en gruppe barn og unge men er viktig for alle barn og unge som ferdes i byen. Vi tenker derfor at det er lurt å ha gode prosesser i de to medvirkningsrådene for barn og unge. I selve medvirkningsprosessen kan vi godt utvide deltagerne med å invitere elevrådene fra for eksempel Blomdalen og Furulunden i tillegg.</p> <p>I forkant er det fint at vi får tilsendt en oversikt over området og hvilke handlingsrom som foreligger.</p> <p>I selve medvirkningsmøte er det viktig at vi får tilgang til andre innspill og flere mulige løsninger som kan hjelpe til å tenke mer fritt og uavhengig. Det er nyttig med vurderingspunkter og hvorfor disse vurderingspunktene er viktige. For eksempel lys /skygge Høyde, siktlinjer, adkomst osv</p> <p>Kommunens koordinator for barne- og ungdomsrådet, Anne Grønsund, deltar gjerne i oppstartsmøte.</p>
Tilbakemelding fra eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Rådet for Personer med funksjonsnedsettelse ønsker å være med helt fra starten.
Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning:	Kommunen forventer at gode områdevurderinger og bred medvirkning legges til grunn for planarbeidet. Kommunen vil med dette presisere at hensyn bak plankrav er at det skal sikres en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i det aktuelle området. Plankrav skal sikre at saken blir forsvarlig opplyst, og at de aktuelle interesser blir vurdert i et helhetsperspektiv.
Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen	
Annet?	Kommunen forventer at planen er på høyt detaljeringsnivå, siden det er et sentralt beliggende og lite område, og siden mye allerede er avklart i overordnede planer. Disse skal følges opp.

3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Ja. Etter avklaringer i planprosessen er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres.
Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Det anbefales oppstart av planarbeid.

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

DEL 4: GENERELL INFORMASJON

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. PBL § 12-3. Dersom plankonsulentene ikke har levert planer i kommunen tidligere, må referanseprosjekt/cv (se vedlagt

skjema) sendes på e-post til Postmottak Lindesnes kommune: post@lindesnes.kommune.no sammen med bestillingen av oppstartsmøtet.

Oppsummering - krav til oversendt planmateriale:

- Plankart leveres i PDF og SOSI-format.
- Bestemmelser og planbeskrivelse leveres i Word-format og PDF. Kommunen har utarbeidet egne maler basert på sjekklister for planbeskrivelse og nasjonal mal for bestemmelser på regjeringen.no, og det anbefales at disse malene benyttes.
- ROS-analyse leveres i PDF. Kommunen har utarbeidet egen mal basert på DSB sin veileder, og det anbefales at denne malen benyttes.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med [veiledningen på regjeringens sider](#), hvor det blant annet vises til lovkommentaren til plan- og bygningsloven, [veilederen til kart- og planforskriften](#) og [den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister](#).

Oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonser skal varsles i avisen Lindesnes og på kommunens nettside, samt til berørte parter. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i Word-format og kart i PDF-format og SOSI-format. Kommunen anbefaler å annonsere oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid. Adresseliste kan bestilles sammen med kartgrunnlag via Infoland.

Planmateriale

Detaljeringsgraden i planmaterialet (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) skal være slik at kommunen kan forvalte arealene på en samlet og forsvarlig måte blant annet gjennom påfølgende byggesaksbehandling. Planen skal også for øvrig gi et godt grunnlag for bruk og vern av arealene. Tidsfrister for saksbehandling starter når planforslaget er komplett mottatt. Komplette planforslag består av:

Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Skal leveres i Word-format og PDF.
- Innhold og struktur skal samsvare med [sjekklister for planbeskrivelse på regjeringen.no](#). Planbeskrivelsen skal suppleres med bilder, kartutsnitt og illustrasjoner for en bedre lesbarhet og forståelse. Det kan også brukes lenker til kilder eller for å gi utdypende informasjon. Planbeskrivelse på mer enn 10 sider skal ha en aktiv innholdsfortegnelse.
- Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan og det er viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket samt planens konsekvenser. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon.
- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- ROS-analyse leveres i PDF. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, fra DSB, benyttes.
- Planbeskrivelsen skal gi en oversikt over alle utredningstema, og skal minimum inneholde konklusjoner fra rapporter som ellers er for omfattende til inngå i planbeskrivelsen i sin helhet.
- Vedlegg til planbeskrivelsen:
 - Kopi av oppstartannonse
 - Kopi av oppstartbrev
 - Adresseliste for oppstartbrev
 - Innkomne innspill til planarbeidet, med sammendrag og eventuelt forslagsstillers kommentar.
 - Evt. fagrapporter
 - Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i PDF-format i originalstørrelse i tillegg til å være gjengitt i planbeskrivelsen. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Plankart:

Plankart skal leveres i PDF-format tilpasset målestokkstørrelsen. I tillegg skal det leveres en utgave tilpasset A3 størrelse. Det skal også leveres SOSI-fil med dokumentasjon av SOSI-kontroll og utfyllt sjekklister for digitale planer.

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i Word-format. Kommunens mal for struktur i bestemmelsene skal brukes.

Vedlegg

- Skjema - dokumentasjon av planfaglig kompetanse
- Sjekkliste krav til digital plan
- Sjekkliste reguleringsplan
- Mal reguleringsbestemmelser
- Mal planbeskrivelse
- Mal ROS-analyse
- Varslingsliste