

o

---

Arkivsak-dok. 21/07329-21  
Saksbehandler Cecilie Marie Svendsen

Saksgang Møtedato  
Utvalg for areal og miljø 16.04.2024

---

## Saksframlegg

### Førstegangsbehandling - detaljregulering for Nybrygga (Fiskelaget), planID 202118

#### Rådmannens forslag til vedtak:

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

#### 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.

## **Vedlegg**

Nybrygga - Bestemmelser 26.03.204

Planbeskrivelse - planID 201803 Nybrygga 260324

Vedlegg 1 - Plankart Nivå1

Vedlegg 1 - Plankart Nivå2  
Vedlegg 3 - Referat fra oppstartsmøte  
Vedlegg 4 - Nybrygga - Plannivå  
Vedlegg 4 - Situasjonsplan - Nybrygga Mandal  
Arealer - oversikt i 3D Ny  
perspektiv 5  
perspektiv 7  
perspektiv 9  
bilde3  
bilde1  
Vedlegg 6 - ROS-analyse  
Vedlegg 7 230602 - Presentasjon av planer for Nybrygga til A- eldrerådet  
230915 Ref møte barn og unge  
Mandal Byselskap  
Margareth Wiig  
Merknad til plan fra Erna Klev 250722  
NVEs innspill  
Oscar Carl E Mårtensson  
Sanden vel ønsker å uttale seg om reguleringsforslagutbygging på Nybrygge  
Statens Vegvesen  
Statsforvalteren  
Svein Klev  
Tore Soteland - Bolig Nygata 3  
Vedlegg\_ARVE ASKILDSEN\_0\_PlanID202118 - Sameiet Nygata og Møllebakken  
Verven Mandal BorettslagUttalelser\_Detaljregulering for Nybrygga, Mandal  
sentrum\_15.07.2022, kl.08.38.31  
Windhammer AS  
Agder Energi  
Agder Fylkeskommune  
Bjørn Wilhelmsen  
Erlend Udøy Fasseland  
Eva Elisabeth Klev  
Fiskeridirektoratet  
Kjartan Skrøvje  
Kristian Indrefjord  
Kystverket  
Lena Merethe Quamme  
Magne og Bitten Bjørnstad - Detaljregulering for Nybrygga Mandal sentrum  
Vedlegg 8 - Vurdering av områdestabilitet, datert 07.03.2023  
Vedlegg 12 - Støyrapport, datert 21.02.2024  
Vedlegg 13 - Notat for overvannsberegning, datert 11.01.2024  
Innspill fra fylkeskommunen sendt til plankonsulent

### Saken kort fortalt

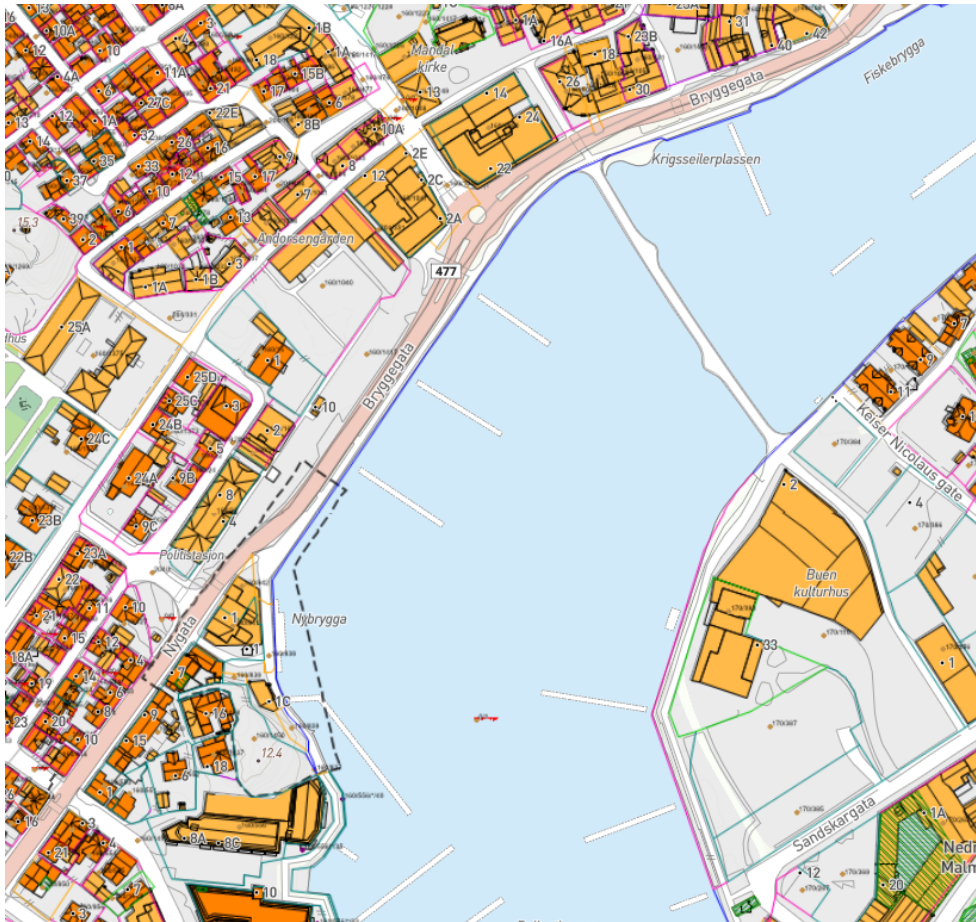
Forslag til detaljregulering for Nybrygga tidligere Fiskelaget i Mandal sentrum, har som hensikt å tilrettelegge for sentrumsformål i samsvar med sentrumsplanen. Dette inkluderer mulighet for servicelokaler (gjestehavna), servering og boliger med tilhørende infrastruktur.

Gjeldende reguleringsplan for området er

- Reguleringsplan for Mandal sentrum planID 20, vedtatt 14.09.2006.



Figur 1 Oversiktsbilde av gjeldende reguleringsplan.



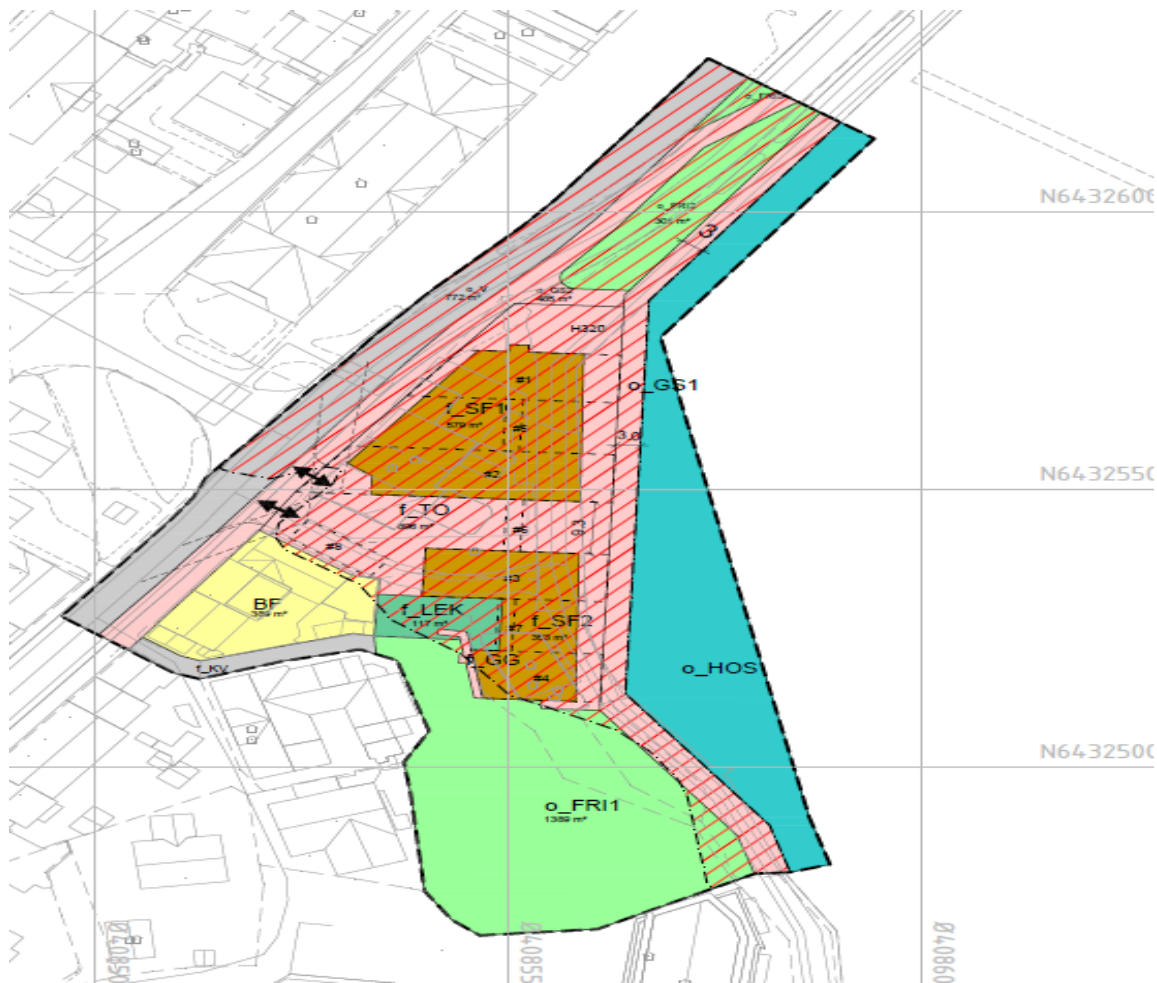
Figur 2 Planområdet vist med sort stiplet linje.

## Bakgrunn

JoB Arkitekter fremmer på vegne av forslagstiller Nybrygga Eiendom AS, forslag til detaljregulering for Nybrygga, tidligere Fiskelaget, i Mandal sentrum. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsformål og inkluderer servicelokaler (gjestehavna), boliger, lekeplass, torv, friområder og tilhørende infrastruktur. Planområdet utgjør en størrelse på ca. 7 dekar. Forslaget er vist på bildene under med plannivå 1 og 2.



Figur 2 Planforslag under bakken.



Figur 3 Planforslag på bakkeplan.

Området er regulert gjennom gjeldende reguleringsplan for Mandal sentrum, planID 20, vedtatt 14.09.2006. I gjeldende plan 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. Foreslåtte planforslag skal svare på dette kravet.

### Saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt mellom forslagsstiller og kommunen 17.3.2022, referatet foreligger som vedlegg til saken.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 16.06.2022, med frist for å komme med innspill 29.07.2022. I løpet av varslingsperioden kom det inn flere innspill. Disse ligger vedlagt saken og er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det anbefales også at de leses i sin helhet. I tillegg har forslagsstiller gjennomført medvirkning med Lindesnes barn- og ungdomsråd (BU), eldrerådet, og råd for personer med funksjonsnedsettelser.

## Vurdering

Rådmannen mener at planforslaget har mange gode kvaliteter som er med på å gi et godt utgangspunkt for en videreutvikling av et viktig sentrumsområde. Området er midt i Mandal sentrum og er et område mange har et nært forhold til både på grunn av bedriften Fiskelaget, nærheten til elva med promenaden som går forbi og gjestehavna, og området vurderes å ha stor allmenn interesse. I sentrumsområder generelt er det svært viktig å ha fokus på gode løsninger for universell utforming (oftest i form av tilgjengelighet, ledelinjer), god kontakt mellom bygg og uteområder og estetikk, dette vil gjenspeile seg også i denne saken.

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

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

### Uteområde med gode kvaliteter og funksjoner

Planene som lages i sentrumsområder må være med på å skape gode bymiljøer med kvaliteter som verdsettes av alle brukere av områdene. Byutviklingsprinsipper blir derfor en forutsetning for utvikling av uteoppholdsarealene, med viktige prinsipper som åpenhet og tilgjengelighet, og et sted for menneskelig trivsel for alle.

Mandal er kjent for sine allmenninger, disse gir tilgang fra byen og ut mot elva, og det sees på som positivt at det blir tilgang på fri sikt fra Nygata mot elven. Rådmannen har et ønske om å legge til rette for et allment tilgjengelig byrom og et sosialt bærekraftig nabolag som øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere (fastboende og turister), med forbindelser som har en logisk flyt for gående og syklende samt områder som innbyr til opphold, aktivitet og møter mellom mennesker.

Hovedgrunnen for å trekke dette frem som tema i vurderingsdelen er for å synliggjøre kompleksiteten rundt hvordan en gjennom regulering kan sikre intensjoner rundt arkitektur. Det er ikke lett, dette vil derfor kunne være tema det kan være aktuelt å komme tilbake til etter offentlig ettersyn.

Samarbeid med brukerne er også viktig for å sikre at offentlig rom bli mer inkluderende og likestilt. Prinsipper utviklet fra medvirkning og et inkluderings- og likestillingsperspektiv, handler bl.a. også om en bevisstgjøring for å endre uheldige samfunnstendenser, samtidig som man styrker argumentasjonen for å skape gode byrom.

Rådmannen har hele tiden vært tydelig på at det i dette prosjektet er en forutsetning med god universell utforming av hele planområdet. Det er gjennomført medvirkning/orientering med rådet for personer med funksjonsnedsettelse 07.06.2023, rådets vedtak/innstilling etter det møte var følgende:

*«Rådene påpeker at forslaget ikke er universell utforma. Det legges ikke til rette for at gående og rullestolbrukere kan gå inn i område sammen. Forslaget et typisk eksempel på tilrettelegging som bidrar til å øke forskjellen mellom gående og rullende. Rådet*

*mener at det må lages nye forslag som har universell utforming som hovedløsning, særlig på torget som skal være et møte.»*

Rådmannen har siden den gang hatt dialog med forslagstiller, hvor rådmannen har påpekt at rampene som leder opp til torvet er lange og heller burde bli en del av selve trappen. Da saken ble sendt over for førstegangsbehandling ble rådet for personer med funksjonsnedsettelse på nytt fremlagt planmateriale, de behandlet saken i møte 05.03.2024 og pekte her på mye av det samme. De anbefaler også i sitt vedtak at ramper som går mer i «sikk-sakk» er bedre å kjøre, og flere vil da kunne kjøre selv uten å måtte trenge hjelp. Det må være god rapo med snusirkel. Videre uttrykker de bekymring for at det blir satt sykler i rullestolrampene, noe som gjør at det ufremkommelig. God sykkelparkering blir derfor viktig, likeså er gode ledelinjer og merking.

Planforslaget legger opp til at det kan anlegges et offentlig friområde/park (o\_FRI2) på 301 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Rådmannen mener at en gjennomføring av dette området vil tilføre området og sentrum veldig gode kvaliteter. Videre er det også viktig for et offentlig uterom at dette er attraktivt, rådmannen mener derfor at det må sikres opparbeidelse av dette området. Dette området pekte også barn og ungdområdet (BU) på under deres medvirkningsprosess, hvor de kom med flere konkrete innspill til ting som kan etableres, de pekte også på ønske om miljøbelysning som gjør området hyggelig og trygt å bevege seg i.

Det som kommer frem av medvirkningsprosessen er viktige poeng for å få gode kvaliteter i friområdet/parken, da promenaden fungerer som gang- og sykkelvei, vil den ikke egnes til opphold i den grad som friområdet/parken vil, og dette området vil kunne bli en veldig god kvalitet for planområdet, sentrum, innbyggerne og for besøkende til byen og besøkende til gjestehavna.

Videre mener rådmannen at parken og terrassen bør fungere sammen og gi gode kvaliteter med tanke på den fantastiske beliggenheten området har mot elva og sola, for å kunne oppnå dette vil det være nødvendig at trappen opp fra parken vendens ut mot elva i stedet for ut mot veien. Rådmannen foreslår derfor at dette tas inn som krav i utomhusplanen.

For å sikre realisering av dette friområdet/parkområdet og for å bedre kunne legge til rette for god universell utforming, og sikre gode kvaliteter for alle foreslår derfor rådmannen at følgende rekkefølgebestemmelser legges til:

Bestemmelse 9.2.b endres til, *«Skal det foreligge godkjent utomhusplan for o-FRI2, teknisk plan for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg, inkludert håndtering av overvann.»*

For å sikre fysiske kvaliteter og god sammenheng mellom uteområde foreslår rådmannen at bestemmelse suppleres med konkrete funksjons- og kvalitetskrav for uteområdene, o-FRI2, gjennom at det settes krav til innholdet i utomhusplanen. Disse kravene kan erstatte dokumentasjonskravet i bestemmelsen punkt 5.1.1. som kun omhandler o\_FRI2. Følgende foreslås tatt inn i bestemmelsene § 9.2:

- *«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»*

### Mølleheia

Planforslaget legger opp til felles at det kan etableres trapp opp til det offentlige friområdet på Mølleheia, rådmannen mener at dette er positivt og vil kunne være en god kvalitet for boligene men også for allmenheten. Videre mener rådmannen at det er viktig å sikre gjennomføringen av denne, som planforslaget først ble lagt frem var det ingen rekkefølgekrav til dette, rådmannen etterspurte om det var noe som kunne aksepteres, det kunne aksepteres og det er nå rekkefølgekrav knyttet til denne, videre sikrer bestemmelsene at trappen skal være offentlig tilgjengelig og tillates ikke stengt.

### Arkitektur og estetikk

Rådmannen mener at planforslaget hovedsakelig viser en god balanse mellom bevaring og utvikling av arkitekturen og bygningsestetikken som finnes i området. Forslagstiller har selv foreslått å videreføre det historiske miljøet. Det gjør de i stor grad med bestemmelsene, men rådmannen mener at det bør komme frem av bestemmelsene at det skal brukes hvitt treverk der hvor det ikke er vinduer, slik at man sikrer at bygget får hvitt treverk.

Saltakene på tre av fire volumer oppfattes som positivt, da dette vil knytte prosjektet til eksisterende bebyggelse i området. Videre vil en hvit/lys farge på fasadematerialene la prosjektet gli bedre inn i området slik som vist i illustrasjonene. Materialer som blant annet trykkimpregnert gran malt i hvitt, med en relativt bred bord-bredde, mener rådmannen vil passe godt inn i byrommet og «mykne» opp fasadene, samt stå godt med omkringliggende bebyggelse. Farge og takstein ønskes også å følge eksisterende omkringliggende uttrykk, for eksempel ved bruk av en klassisk, rød/oransje vingetakstein i et moderne format. Dette kom også frem fra medvirkningsprosessen med (BU) hvor de her har uttrykt ønske om lyse fasader og bygningskroppene slik at man så slektskap til Mandals opprinnelige historie.

Mandal sentrum har et annet uttrykk enn det vi for eksempel finner på Malmøsidan, hvor man i sentrum har den lave trehusbebyggelsen er et kjennetegn. Takform er sikret gjennom bestemmelsene hvor de sier at det for bestemmelsesområdet #1-3 skal være saltak. For bestemmelsesområde #4 skal det være flatt tak.

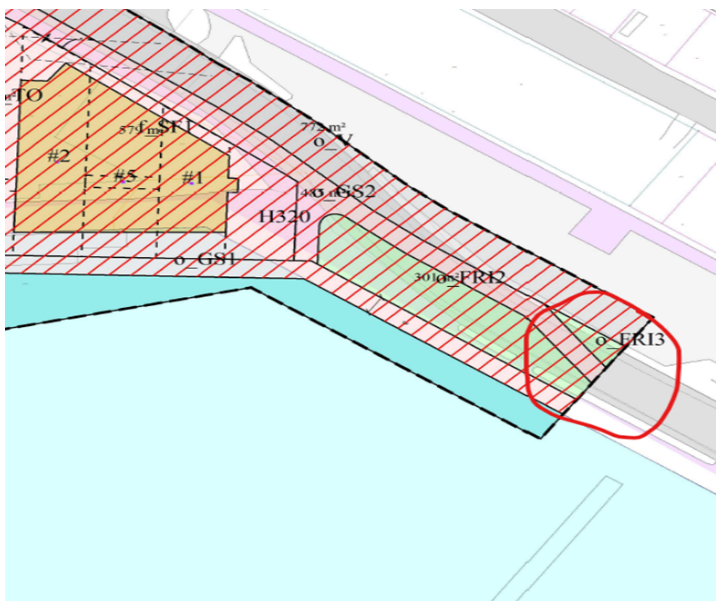
Rådmannen er enig med innspillet til BU og mener at farge på bebyggelsen også burde sikres i bestemmelsene, og anbefaler derfor at bestemmelsene punkt 3.1.6 endre til: Ny bebyggelse kan ha moderne uttrykk, men skal i form og materialbruk forholde seg til det historiske miljøet. Det vil si at det skal brukes hvitmalt treverk på fasader.

Rådmannen oppfordrer også forslagstillere til å utforske muligheten for planting av vegetasjon på felles uteoppholdsareal på 2. plan, samt på felles takterrasse. Et «grønt tak» vil gi naturlig god isolasjon, håndtere noe overvann og gi et visuelt mykere uttrykk. Angående prosjektets førsteetasje skal arkitekturen være åpen og inviterende for områdene rundt. Den skal kunne imøtekomme nye bruksmønstre samt være endringsvennlig for fremtiden.

## Vei

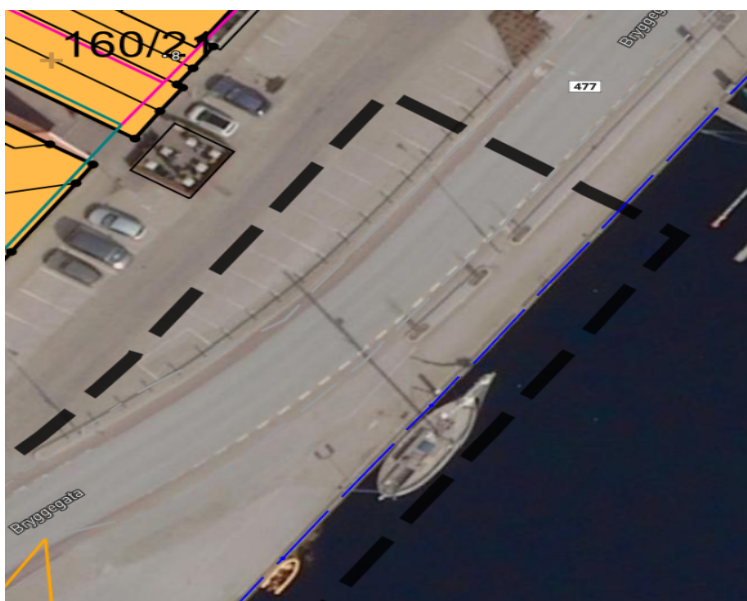
Planforslaget følger sentrumsplanen i forhold til fylkesvegen, men siden regulert vei videre gjennom Bryggegata ikke er realisert enda vil det være en strekning hvor reguleringen for Nybrygga må koble seg på eksisterende vei med midlertidig løsning frem til resten av veien blir realisert. Planforslaget tar i liten grad for seg denne problemstillingen, og sier ikke noe om hvor veiene blir sammenkoblet, annet enn at bestemmelsene § 9.2 bokstav b siste avsnitt sier følgende sammen med teknisk plan: «Planen skal vise midlertidige omlegginger av trafikkmønstre og adkomster, sykkel- og gangforbindelser».

Bryggegata er en stekt trafikkert gate med tanke på både kjøretøy og sykler/gående, det vil derfor være viktig at man sikrer et område i planen som kan brukes til å etablere en midlertidig løsning for sammenkobling av ny og eksisterende vei, dette kan gjøres ved å sette på en hensynssone i plankartet med bestemmelser som sikrer at man midlertidig kan gjøre dette. Illustrasjonen under viser omtrentlig området for hensynssonen.



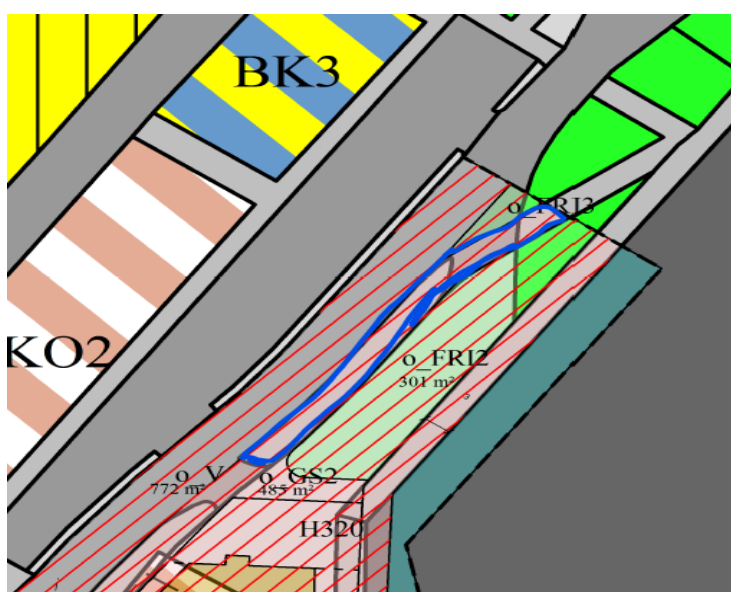
Figur 4 teknisk kart og planforslag, rød ring viser omtrentlig hvilket område hensynssonen bør være.

En annen problemstilling rådmannen mener det er viktig å trekke frem her er at regulert vei strekker seg over mange parkeringsplasser ved politistasjonen. Disse vil dermed forsvinne om veien legges om i tråd med forslaget. Da dette er i tråd med gjeldene plan, aksepteres dette planmessig. Men da gjeldene regulering er fra 2006 er det for rådmannen viktig å løfte tematikken, det vil også kunne være aktuelt å ta opp igjen som tema til annengangsbehandlingen.



Figur 5 viser plangrensen med sort stiplet linje og aktuelle parkeringsplasser.

Videre er det i planforslaget lagt inn to gang og sykkelveier langs Bryggegata, i tråd med sentrumsplanen. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig med den gang og sykkelveien som følger promenaden, rådmannen kan ikke se at det er nødvendig å legge inn den delen som går nord i planen lagt lags fylkesvei. Men, det er viktig at gang og sykkelstien krysser opp rundt bygget mot fylkesveien, der den går i dag.



Figur 6 illustrasjon av hvilken del av gang og sykkelvei rådmannen mener bør ut.

For å sikre at ny vei kan koble seg på eksisterende vei mener derfor rådmannen at det er nødvendig at det settes på en hensynssone nord i planområdet omtrent innenfor område illustrasjonen til figur 4 viser, denne vil vise hvor man midlertidig kan gjøre en omlegging av trafikkmønsteret. Rådmannen mener at dette må på plass før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen foreslår videre at den delen med gang- og sykkelvei markert med blått i illustrasjonen figur 5 utgår.

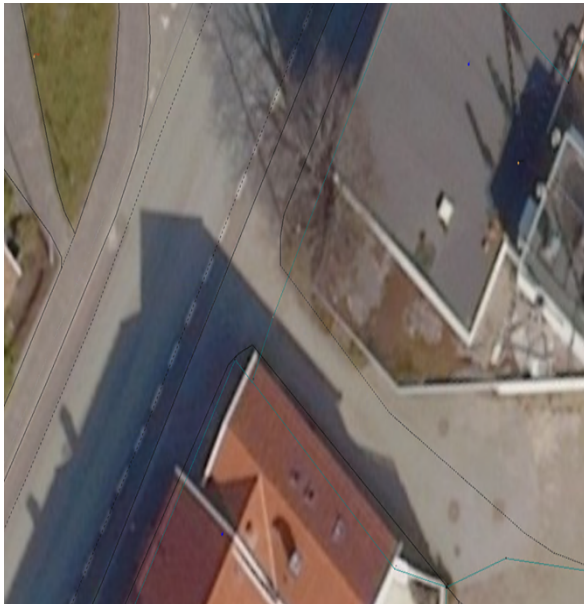
### Sykkelbyen Mandal

Gjennom planområdet er det i dag et etablert sykkelfelt på begge sider av fylkesvegen, selv om dette ikke er regulert inn i gjeldene regulering mener rådmannen at dette må hensyntas og vises i tekniske planer. På den måten kan man her sikre at det blir tilstrekkelig areal for videreføring av sykkelfeltene.

### Varelevering

Varelevering er skissert plassert i tilknytning til torget. Det fremkommer fra planbeskrivelsen at det forventes en form for bevertning i kombinasjon med spesialforretning, som for eksempel matutsalg, og at denne typen næring ikke er særlig plasskrevende og dermed vil vareleveringen sannsynligvis kunne skje med mindre biler enn hva som anbefales i håndbok V126.

Sammenstillingen under viser teknisk kart og ortofoto av området avsatt til varelevering. Grønn linje over taket samsvarer med areal som er avsatt til bolig. Sort linje samsvarer med veikant, og som det ses av bilde fra Google streetview nedenfor går trapp/bed til boligen rett i kant til internveien som ønskes regulert til torv.

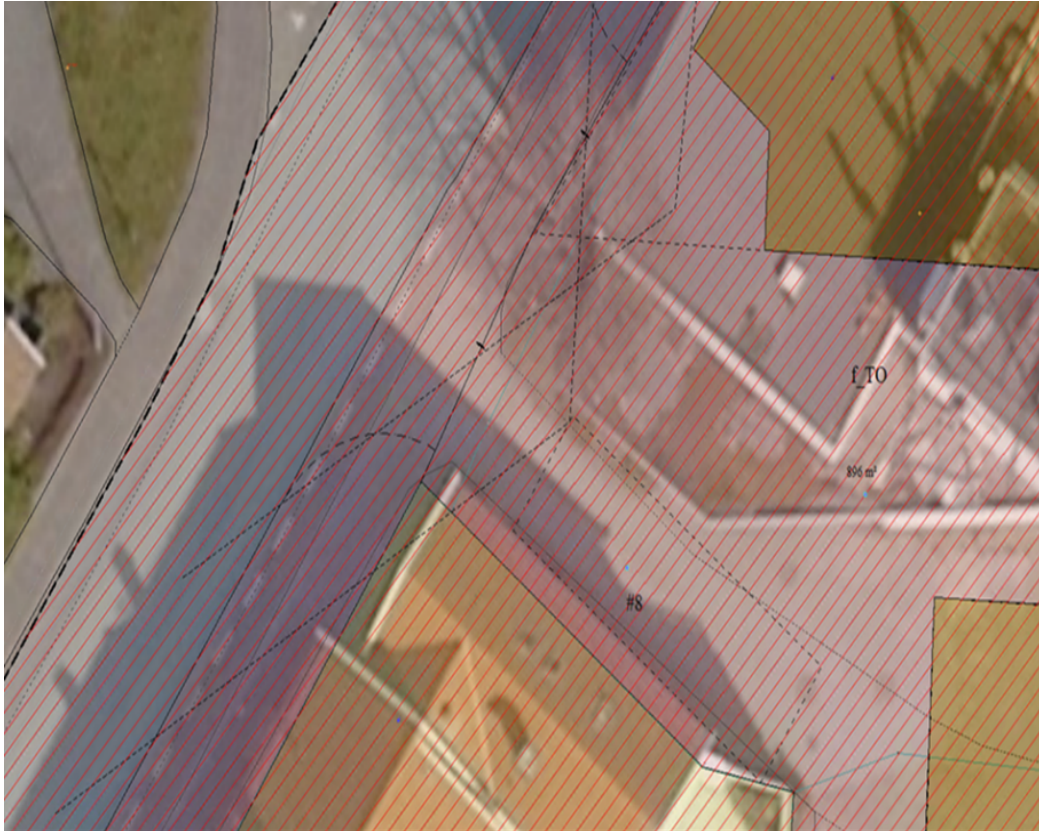


Figur 7 Sammenstilling teknisk kart og ortofoto.



Figur 8 Bildet hentet fra Google streetview

Illustrasjonen under viser en sammenstilling av teknisk kart, ortofoto og planforslag. Stiplet linje for lastebil/varetransport ser da ut til å gå innenfor sort linje for veikant (iht teknisk kart), og vil da berøre bed/trapp til boligen. Det vil også si at dersom en lastebil står parkert innenfor dette arealet vil trappen til boligen ende rett i siden på lastebilen.



Figur 9 Sammenstilling av teknisk kart, ortofoto og planforslag. Stiplede linje #8 viser oppstillingsplassen.

Som illustrasjonene over viser er varelevering er skissert plassert på torvet og vi hvor det vil kunne bevege seg mange mennesker rundt i, i tillegg vil man være avhengig av å krysse sykkelfelt og fortau noe som er veldig uheldig i forhold til trafiksikkerheten til gående og sykklende. Som rådmannen har vært inne på tidligere er også oppstillingsplassen plassert tett inntil inngangspartiet for boligen på gnr/bnr 160/840. Dette vil kunne forringe bokvaliteten til eksisterende bolig kraftig, rådmannen mener derfor at foreslåtte løsning for varelevering må omarbeides, slik at løsningen for varelevering ikke kommer i konflikt med eksisterende bolig og trafiksikkerheten til gående og sykklende. Ved omarbeidelse av løsning for varelevering må forslagstiller også hensynta/vurdere innspillene kommet fra fylkeskommunen pr epost 25. august 2023.

Planforslaget legger også opp til at det skal være en bilheis ned til parkeringsanlegget, innkjøringen til bilheisen blir via Nygata, og vises i plankartet (Figur 3). I følge planbeskrivelsen vil bilheisen blir utstyrt med lysregulering slik at kjørende tidlig kan se om heisen er ledig eller i bruk. Dersom heis er opptatt, kan de kjøre inn mot Adolph Tidemands gate å vente på ledig heis der. Rådmannen mener at bilheis er et bedre alternativ enn for eksempel nedkjøringsrampe da bilheis blir mer arealeffektivt.

### Elvepromenade

Det er fremmet forslag om å legge promenaden på kote + 1,5 moh, og med en bredde på ca. 3 meter. Rådmannen har siden oppstart signalisert at elvepromenaden bør legges på kote + 1,8 moh, dette for å ta høyde for blant annet havnivåstigning og stormflo, og av hensyn til tilgjengelighet. Denne høyden var i gamle Mandal avklart mellom drift/forvaltning og gamle Mandal havn. Elvepromenaden skal fungere som, og blir regulert som, gang og sykkelvei.

Utenfor dette formålet ligger elva med reguleringsformål havn. Dersom havna trenger lavere høyde for av og påstigning er det i samsvar med foreslått regulering å legge på en nedsenket bryggekant på utsiden. Promenaden har ikke en bredde som ivaretar både fedsel og opphold, og derfor bør punkt 4.3.3 i foreslåtte bestemmelser gå ut. Oppholdsareal tilrettelegges i stedet i parkområdet. Nedsenket brygge for av og påstigning kan etableres innenfor havneformålet.

Ifølge avdeling teknisk drift så er ikke promenaden noe problem å drifte om promenaden heves. Slik at midten flukter med høyden på torvet, men må holdes inn forbi en stigning på maks 8% ihht vegnormalen for G/S vei og fri høyde 3,1m der hvor det treffer inn forbi søylene. Det vil være naturlig å sikre at promenaden foran Nybrygga får en god forbindelse til resten av promenaden, både mot piren hvor den allerede er løftet og mot sentrum hvor promenaden er lavere. På sikt bør hele promenaden langs elva løftes, men det er ikke mulig å gjøre som ett samlet prosjekt og derfor er det viktig at byutviklingsprosjekter som dette brukes for å nærme seg ønsket høyde. Rådmannen ser at det vil være vanskelig å løfte promenaden kun foran nye bygninger til kote + 1,8 og samtidig være innenfor stigningskravene, men mener at dette kan løses ved at parkområdet kan brukes til å ta mye av høydeforskjellen. På den måten kan promenaden foran Nybrygga får tilnærmet lik høyde hele veien, og gi bedre tilgjengelighet/adkomst til blant annet torget med passasjen. Rådmannen mener at teknisk plan/utomhusplan må vise hvordan dette løses.

Det at promenaden foran Nybrygga legges på kote + 1,8 moh, vil bidra til at man kan ta 30 cm fra blant annet trappa, noe som da vil bidra til at man lettere vil kunne tilpasse det slik at rampene blir en del av trappene opp til torvet, og sikre en bedre universell utforming.

Videre er det i planforslaget foreslått å legge bredden til promenaden/brygga på 3 meter, denne reguleres til offentlig gang-/sykkelvei. Da denne reguleres til g/s- vei vil man for drift og vedlikeholde trenge 3,5 meter med fri bredde. Men, for å få plass til nødvending kant langs promenaden for sikkerheten bør man muligens øke bredden til 4 meter. Punkter for fortøyning, og en eventuell bryggekant som ligger lavere er en del av havneområdet og løses ikke i reguleringen for Nybrygga, men er i samsvar med havneformålet. Teknisk drift har også uttalt at det er ønskelig at promenaden får en bredde på 4,0 meter ut forbi søylene, inkludert plass for fortøyning osv. Rådmannen mener dette blir i varetatt med formuleringen «3,5m fri bredde» siden denne bredden skal ivareta Gang og sykkelvei, eventuell annen bruk (fortøyning) må komme i form av et breddetillegg. I dette området er også gjestehavna, det vil derfor være naturlig at man får mer bredde her.

Rådmannen mener derfor at man må sikre at promenaden får en høyde på kote 1,8 og en tilstrekkelig bredde på promenaden, og foreslår at følgende endringer:

- 3.1.1 bokstav d endres til, «*Topp gulv for elvepromenaden er +1,8 moh*».
- Plankartet endres slik at det sikres 3,5 meter med fri bredde langs o\_GS1

### Støy

Planområdet faller innenfor støysone for riks- og fylkesveger, det foreligger derfor en støyvurdering foretatt av Brekke & Strand Akustikk AS. Rapporten viser at støyvurderinger viser

at fasader i BB1 og BB2 mot Nygata vil få støynivå fra veitrafikk i det som er definert som støysoner jf. retningslinje T-1442/2021 (Lden > 55 dB).

Slik rådmannen forstår utredningen som er foretatt av Brekke & Strand vil det være mulig å gjennomføre prosjektet, men de anbefaler at følgende avbøtende tiltak innarbeides i prosjektet:

- Det etableres karnapp i både BB1 og BB2 slik at alle leiligheter får minst ett soverom mot «stille-/dempet fasade» (mulighet til å lufte fra soverom mot «stille side») også dersom konservative trafikk tall fra NVDB legges til grunn.
- Støyvurdering med konservative tall for tungtrafikkandel (fra NVDB) legges til grunn ifm. dimensjonering av fasadetiltak, slik at innendørs krav til maksimalnivå i soverom tilfredsstillende grenseverdier i NS8175:2012 i nattperioden.

Rekkefølgekrav § 9.1 bokstav c, sikrer at det skal være dokumentasjon om støyforhold samt nødvendige avbøtende tiltak til søknad om igangsettingstillatelse. Det er ikke gitt at skissekonseptet som og foreligger er helt lik det som faktisk skal bygges, dette rekkefølgekravet gir derfor et mulighetsrom for å tilpasse tiltak i detaljprosjekteringen. Rådmannen mener bestemmelsen slik den er foreslått sikrer at støygrensene overholdes.

#### Trafo og renovasjon

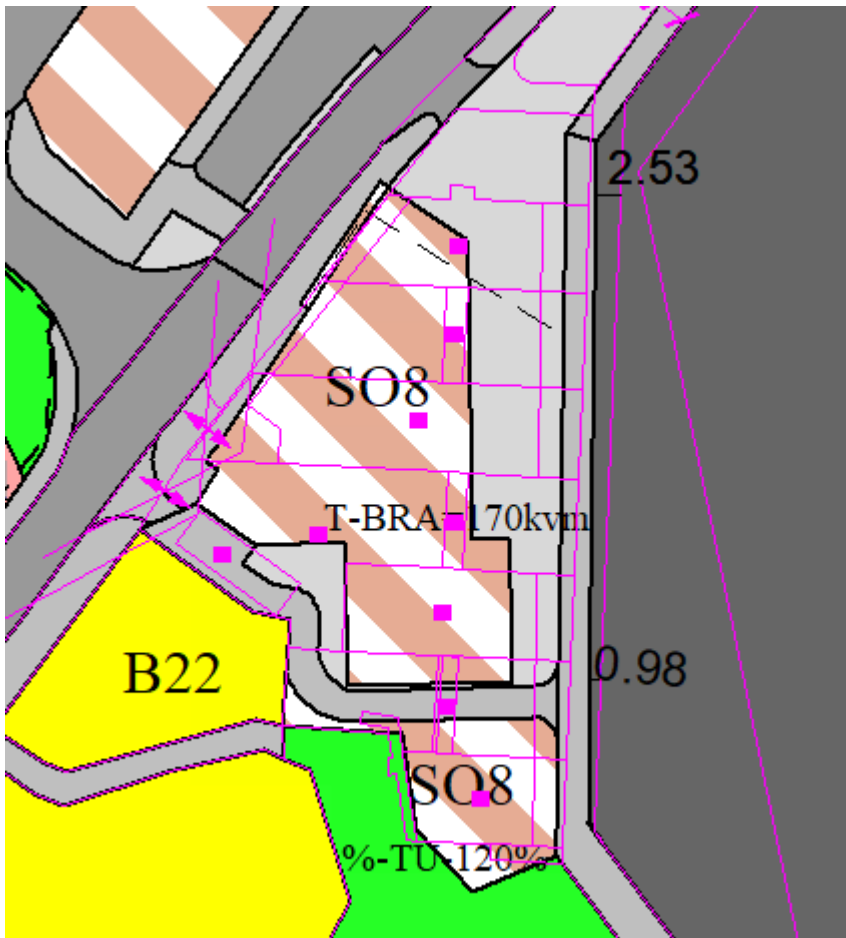
I planforslaget fremkommer det at prosess for å sikre nettstasjonen utenfor planområdet vil håndteres i samråd med kommunen etter at planen har vært ute på høring, og at de vurderer at nettstasjonen er felles infrastruktur på lik linje med renovasjonsanlegget, de vil derfor med bakgrunn i likebehandlingsprinsippet be om samme behandling her. Dette har planavdelingen diskutert med forslagsstiller underveis, og vist til at dette må vises løsning for i planforslaget, enten integrert i planforslaget, eller som en endring av sentrumsplanen før planvedtak. Dette har betydning for gjennomføringen av planen og må være avklart i løpet av planprosessen. Rådmannen mener at dette må løses før planen tas opp til annengangsbehandling, og at plassering av nettstasjon/trafo må avklares gjennom plan, enten som en endring av sentrumsplanen før vedtak av detaljregulering for Nybrygga, eller at som en del av detaljreguleringen for Nybrygga.

Planforslaget legger opp til å bruke allerede etablerte nedgravde containere på motsatt side av Nybrygga. Slik rådmannen ser det er løsningen beskrevet med ikke vurdert tilstrekkelig, det sies ikke noe om det er kapasitet til å håndtere avfallet på motsatt side. Rådmannen oppfordrer til dialog med Maren AS, og mener at løsning for nedgravde avfallstanker må være klart for planen tas opp til annengangsbehandling.

#### Andre momenter

Som påpekt i planforslaget avviker dette planforslaget gjeldende områdeplan på noen områder, dette gjelder høyder og andel boligformål. Videre ser rådmannen at planforslaget avviker noe fra gjeldende plan når det kommer til promenadeområdet, illustrasjonen nedenfor viser gjeldende

plan samt planforslag i rosa linjer. De sorte strekene som viser 2.53 og 0.98 viser formålsgrensen til promenaden, planforslaget avviker derfor ca. 2,5 m med på det bredeste.



Figur 10 sammenstilling av gjeldene regulering og planforslaget.

Når det kommer til de høydekrav satt i gjeldene regulering, er det satt maks mønehøyde for SO8 i gjeldene plan på 13 meter. Det foreslås at ny maks mønehøyde blir på kote + 16,3, for bestemmelsesområde #2 og #3.

Bestemmelsesområde #1 får maks mønehøyde på Kote + 13,3.

For søndre del/Havnevesenet tillates en mønehøyde inntil 12m i gjeldene plan, planforslaget foreslår maks gesimshøyde Kote + 12,9 for bestemmelsesområdet #4.

All ny bebyggelse legges på sikker flomhøyde.

Når det kommer til andelen boligformål så er det i gjeldene plan tillatt at 50% kan være bolig, i planforslaget for Nybrygga foreslås det at boligandelen blir på 66%. Fokuset på å få flere boliger i sentrum har økt siden sentrumsplanen ble vedtatt. I og med at 1.etasje fortsatt tilrettelegges for næring vurderes det som akseptabelt at andelen boliger er noe høyere enn det overordnet regulering sier.

Det har de senere år blitt stadig viktigere å stimulere til en tettere bebyggelse i sentrumsområdene, med den forutsetningen at det kan gjøres på en planmessig måte som ivaretar gode bokvaliteter. I dette tilfelle så vurderer rådmannen det til at når det kommer til avvikene nevnt over, ivaretas gode bokvalitet, det er også utarbeidet en sol- skyggeanalyse i planarbeidet, denne kan leses fra s.56 i planbeskrivelsen.

### Oljeutskiller

Det er et krav om tiltak for å hindre at olje fra parkeringskjellere ledes til avløpsnettets selv om vaskeplass ikke skal etableres. Grønvika renseanlegg, som ligger i Mandal, er et rent biologisk renseanlegg. Slike typer anlegg er sårbare for oljeprodukter, og kravet er for å verne biologien på renseanlegget. Vi har også tidligere fått spørsmål om dette kan kreves. Spørsmålet ble i sin tid tatt opp med Fylkesmannen, nå Statsforvalteren, hvor vi har full støtte for vårt krav.

Det fins forskjellige løsninger på hvordan dette kan løses alt etter hvordan parkeringskjelleren skal brukes.

Det kreves egen søknad for påslipp av oljeholdig avløpsvann til kommunalt nett iht. Forurensningsforskriften kapittel 15.

Rådmannen mener derfor at det må tilføyes et nytt punkt i bestemmelsene under § 3.1.3, *Det skal være etablert oljeutskiller i parkeringsanlegget før det gis brukstillatelse.*

Videre foreslår rådmannen at bestemmelsens § 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 parkeringsanlegget».

### **Økonomiske konsekvenser**

Da prosjektet medfører justeringer av veier og fortau i henhold til sentrumsplanen ble det ved varslet utbyggingsavtale ved varsling av planoppstart.

Rådmann kan ikke se at planforslaget ellers direkte vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Indirekte konsekvenser som ligger utenfor plansaksbehandlingen er ikke vurdert.



### **Interesser for barn og unge**

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

Planforslaget legger til rette for en lekeplass på 117 m<sup>2</sup> innenfor planområdet, denne lekeplassen kommer ikke innfor kommunens norm for lekearealer da det i den er satt et minimum på 150 m<sup>2</sup> for sandlekeplass, i utgangspunktet er ikke dette noe rådmannen mener at man bør akseptere, men for å kunne vurdere dette må man knytte dette opp til aktuell sak. Lekeplassen i denne aktuelle saken vil ligge i direkte forbindelse til Mølleheia, noe som vil kunne kompensere for litt liten plass nede på lekeplassen. Videre vil friområdet/parken kunne utvikle seg til et godt sted for alle å være ved å sikre opparbeidelse av denne. Rådmannen mener derfor, tatt alt i betraktning at vi i foreløpig kan akseptere den størrelsen planforslaget legger opp til.

**Hensyn til klima og miljø**

En transformasjon av slike områder og en tett boligutvikling midt i bysentrum, er et svært godt virkemiddel for klima og miljø. Selv om det legges til rette for at enhver boenhet skal ha 1 parkeringsplass for bil, sikres det også sykkelparkeringsplasser noe som også gir gode rammer for sykkelbruk.

**Hensyn til folkehelse**

Planforslaget tilfører positive supplementer til rekreasjon i byområdene, med friområde/park, ny elvepromenade og det sikres ny trappeadkomst opp til Mølleheia noe rådmannen ser på som positivt.

Bestemmelsene sikrer at anbefalinger i støyretningslinjene overholdes for boenhetene.

**Konklusjon**

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