



JOB ARKITEKTER AS

Madlastokken 18
4042 HAFRSFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, +47 37 01 75 97

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nybrygga gnr/bnr. 160/842 i Lindesnes kommune

Vi viser til brev av 16.06.2022 fra JoB Arkitekter med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Nybrygga i Lindesnes kommune.

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, Bryggegata) 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.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
faggruppetleder plan

Rebecca Melby-Tørå
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091, Majorstuen

4809 ARENDAL
0301 OSLO