

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

av

Detaljregulering for Havsyn

PlanID: 201306

Dato: Vedtatt 22.10.15 / siste revisjon 08.05.2026



Figur 1 - Prosjektet sett fra elva

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	3
2	Planstatus	3
3	Forslagsstiller og plankonsulent	4
4	Dagens situasjon.....	4
4.1	Generelt.....	4
4.2	Barn og unges interesser	5
4.3	Folkehelse.....	5
4.4	Naturmangfold	5
5	Beskrivelse av forslag til endring	6
6	Forslag til nytt plankart og bestemmelser.....	6
7	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	7
8	Virkninger av forslaget	7
8.1	Generelt.....	7
8.2	Barn og unges interesser	7
8.3	Folkehelse.....	8
8.4	Naturmangfold	8
8.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser.....	8
9	Kommentarer til innspill	8
10	Oppsummering.....	8
11	Vedlegg.....	9

1 Hensikten med reguleringsendringen

2 Planstatus

Gjeldene plan: Detaljregulering Havsyn

Planid: 201306

Dato: Vedtatt 22.10.15 / siste revisjon 08.05.2026



Figur 2- Utsnitt reguleringsplan Vertikalnivå 1 - parkeringskjeller

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Kvisla Eiendom AS

Plankonsulent: Reiulf Ramstad Arkitekter AS

Fakturamottaker: Kvisla Eiendom AS, Grønviksveien 8, 4515 Mandal

Plankonsulenten (Anja Strandskogen i Reiulf Ramstad Arkitekter AS) har god kompetanse fra reguleringsarbeid og har arbeidet med følgende reguleringsaker den siste tiden:

1. Sandakerveien 121

Forslagstiller : Obos Nye hjem

Formål: 650 boliger (transformasjon og nybygg) samt store grøntområder / hager og park

Godkjent reguleringsplan: 2024

2. Nye Oslo S

Forslagstiller : Bane Nor Eiendom

Formål: Transformasjon og nybygg på Oslo Sentralstasjon

Status reguleringsplan: Lagt ut på offentlig høring 2026

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Planområdet Nedre Slippen ligger sentralt i Mandal i Lindesnes kommune, på vestsiden av Mandalselva og i nær tilknytning til Mandal sentrum. Området inngår i den tidligere industri- og havnestrukturen langs elvefronten, men er i dag under transformasjon til bolig- og byutviklingsformål. Beliggenheten gir kort avstand til sentrumstilbud, kollektivforbindelser, rekreasjonsområder og sjøfront.

Terrenget i området er relativt flatt til svakt skrånende mot Mandalselva og sjøen. Området består hovedsakelig av opparbeidede flater og tidligere utfylte arealer knyttet til eldre havne- og industrivirksomhet. Landskapet rundt Mandal er preget av avrundede bergknauser og kystnært småkupert terreng typisk for Sørlandskysten.

Området har gode solforhold, særlig mot sør og vest, og Nedre Malmø omtales gjerne som «Mandals solside». Den åpne beliggenheten mot elva og sjøen gir gode lys- og utsiktsforhold, samtidig som området er eksponert for vind fra sørvestlige retninger.

Havsyn grenser mot boligprosjektet Slippen mot vest. Mot øst grenser området mot båtnaust og marina.



Figur 3- Bilde eksisterende situasjon

4.2 Barn og unges interesser

Planområdet og nærområdene benyttes i dag i hovedsak som ferdsels- og oppholdsareal i tilknytning til boligområder, sjøfront og sentrumsfunksjoner. Området har nærhet til Mandal sentrum og til eksisterende gang- og sykkelforbindelser som benyttes av barn og unge i daglig ferdsel til skole, fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Det finnes flere leke- og uteoppholdsarealer i nærområdet, blant annet mindre nærlekeplasser og offentlige grøntområder knyttet til boligbebyggelsen og sjøfronten. Furulunden og sentrumsnære friområder gir også tilgang til større rekreasjonsområder for barn og unge innen kort avstand fra planområdet.

Gang- og sykkelveier langs elva og mot sentrum fungerer som viktige forbindelser for myke trafikanter, og det må påregnes at skolebarn benytter tilstøtende gater og forbindelser som skolevei. Området har generelt god tilgjengelighet for gående og syklende.

Selve planområdet fremstår i dag hovedsakelig som et urbant og opparbeidet område med begrenset naturlig vegetasjon og få uformelle lekeelementer som lekehytter, klatretrær eller lignende. Det er derfor få tydelige spor som tilsier omfattende uorganisert lek innenfor selve planområdet, men nærheten til sjøfront, gangforbindelser og sentrumsfunksjoner gjør at området likevel brukes av barn og unge som en del av nærområdet og ferdselsnettet.

4.3 Folkehelse

Ved å redusere antall parkeringsplasser vil man oppfordre folk til å heller benytte sykkel fremfor bil. Dette vil ha positiv effekt på folkehelsen.

4.4 Naturmangfold

Endringen har ingen innvirkning på naturmangfoldet.

5 Beskrivelse av forslag til endring

Reguleringsendringen omfatter kun parkeringskravet. Da prosjektet er lokalisert innenfor Lindesnes kommunes område for indre sentrum, ønskes det å tilpasse reguleringsbestemmelsene til gjeldende føringer for dette området.

6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser

Reguleringsendringen har ingen innvirkning på plankartet. Det er kun §3.3 krav til parkeringsdekning som foreslås endret.

Gjeldene reguleringsbestemmelser for parkering

§ 3.3. Krav til parkeringsdekning

- Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller og antall plasser skal være i henhold til de gjeldende parkeringsvedtekter for Mandal kommune.
- Leiligheter opp til 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1,25. Antall p-plasser for sykkel 1, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
- Leiligheter større enn 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1,5. Antall p-plasser for sykkel 2, der 1 plass kan plasseres i sportsbod. Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.
- Minimum 8 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.
- Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.

Forslag til nye reguleringsbestemmelser for parkering:

§ 3.3. Krav til parkeringsdekning

- Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller og antall plasser skal være i henhold til de gjeldende parkeringskrav for Lindesnes kommune, i indre sentrumsområde, vedtatt av kommunestyret 07.04.2026
- Leiligheter opp til 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.
Antall p-plasser for sykkel 2 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
- Leiligheter større enn 80 m2 BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.
Antall p-plasser for sykkel 3 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.

- Minst 8 % av parkeringsplassene som kreves, skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

1. Påvirkning på gjennomføringen av planen

Endringen gjelder justering av parkeringsdekningen i § 3.3, herunder krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel samt tilhørende bestemmelser. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, da planens arealformål, bygningsvolumer, utnyttelsesgrad og funksjonelle struktur opprettholdes uendret. Parkeringsløsning i kjeller videreføres, og tiltaket innebærer primært en reduksjon/tilpasning av parkeringskrav i tråd med føringer for indre sentrum. Gjennomførbarheten av prosjektet vurderes ikke å bli negativt påvirket.

2. Forholdet til planens hovedrammer

Endringen går ikke utover planens hovedrammer. Planens formål og hovedgrep ligger fast, og det foreslås ingen endringer i arealbruk eller bebyggelsesstruktur. Justering av parkeringskrav anses som en detaljering av tekniske bestemmelser, tilpasset gjeldende kommunale normer for sentrumsområder (tidligere Mandal kommune / nå Lindesnes kommune). Endringen innebærer ikke en vesentlig endring av planens intensjon eller karakter.

3. Hensyn til natur- og friluftsområder

Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Parkeringskravet er knyttet til etablering innenfor allerede regulerte byggeområder og parkeringskjeller. Justeringen medfører ingen nye inngrep i ubebygde arealer eller områder avsatt til grønstruktur, natur eller friluftsliv.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Endringen sikrer at parkeringskravene er i tråd med oppdaterte kommunale normer og målsettinger for byutviklingen i Mandal, herunder redusert bilbruk og økt tilrettelegging for gående og syklende.

Samlet sett vurderes endringen å være av begrenset omfang, og den vil ikke endre planens hovedgrep eller forutsetninger, men bidra til en mer hensiktsmessig og fremtidsrettet parkeringsløsning tilpasset sentrumsområdet.

8.2 Barn og unges interesser

Endringen vil ikke ha noen konsekvenser for barn og unge. Reguleringsendringen omhandler kun antall parkeringsplasser i kjeller. Det vil bli flere sykkelplasser som vil ha en positiv innvirkning på barn og unges interesser.

8.3 Folkehelse

Ved å endre reguleringsbestemmelser for parkering vil det oppfordre folk til å heller benytte sykkel fremfor bil.

8.4 Naturmangfold

Endring av reguleringsbestemmelsene har ingen innvirkning på naturmangfold i området.

8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Vi ser ikke at endring av reguleringsbestemmelsen har noen andre mulige virkninger eller konsekvenser.

9 Kommentarer til innspill

Reguleringsendringen har kun innvirkning på antall parkeringsplasser i kjeller. Parkeringsløsning i kjeller videreføres, og tiltaket innebærer primært en reduksjon/tilpasning av parkeringskrav i tråd med kommunens føringer for indre sentrum. Gjennomførbarheten av prosjektet vurderes slik at det ikke vil påvirke naboer eller andre.

Det er derfor vurdert slik at det ikke er behov for noen varsling av saken.

Endring av reguleringsbestemmelsene er derfor ikke sendt ut på varsling.

10 Oppsummering

Endringen sikrer at parkeringskravene er i tråd med oppdaterte kommunale normer og målsettinger for byutviklingen i Mandal, herunder redusert bilbruk og økt tilrettelegging for gående og syklende.

Samlet sett vurderes endringen å være av begrenset omfang, og den vil ikke endre planens hovedgrep eller forutsetninger, men bidra til en mer hensiktsmessig og fremtidsrettet parkeringsløsning tilpasset sentrumsområdet.

Endringen av reguleringsbestemmelsene gjelder utelukkende justering av parkeringskrav i § 3.3. Endringen påvirker ikke planens arealbruk, byggeområder, volum eller utnyttelsesgrad, og medfører ingen fysiske endringer som har betydning for omkringliggende eiendommer.

Justeringen innebærer i hovedsak en tilpasning til gjeldende parkeringsnorm for indre sentrum, og vil ikke medføre økte ulemper for naboer i form av økt trafikk, støy, innsyn eller endrede sol- og skyggeforhold. Parkeringsløsning i kjeller videreføres, og det legges ikke opp til nye arealinngrep eller endret bruk av utearealer.

På denne bakgrunn vurderes endringen å være av en slik karakter at den i liten grad berører naboer og andres interesser, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Det anses derfor ikke å være behov for varsling i forbindelse med behandlingen av reguleringsendringen.

11 Vedlegg

- Revidert plankart i hht. kommunens krav til kart (pdf og sosi) – ikke relevant
- Revidert utsendelse bestemmelser (word-format) Se vedlagt
- Varslingsliste – ikke relevant
- Innkomne merknader – ikke relevant
- Evt. andre dokumenter/rapporter – ikke relevant