



LINDESNES
KOMMUNE

Prosjektgruppen AS
Sentrumsveien 27
4640 SØGNE

Ida Andersen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01413-12	Robert Helle	06.02.2026

Godkjent - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for etablering av promenade/O gang og sykkelvei, brygge, torg og 8 båtplasser i Mandal sentrum. 160/1092 Store Elvegata 42

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 1092 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Prosjektgruppen AS
Ansvarlig prosjekterende:	JUEL LINGE ARKITEKTUR ANS
Tiltakshaver:	LINDESNES HAVN KF

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 og formålsgrensen i reguleringsplanen Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa, samt formålsgrensen i reguleringsplanen for Amfi. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis det rammetillatelse til etablering av ny o GS, o Torg samt 8 båtplasser i tråd med søknad mottatt 03.11.25, tegninger og situasjonskart mottatt 06.01.26 og annen dokumentasjon mottatt 06.01.26

Det må søkes om igangsettingstillatelse før arbeidet med tiltaket kan starte.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksopplysninger

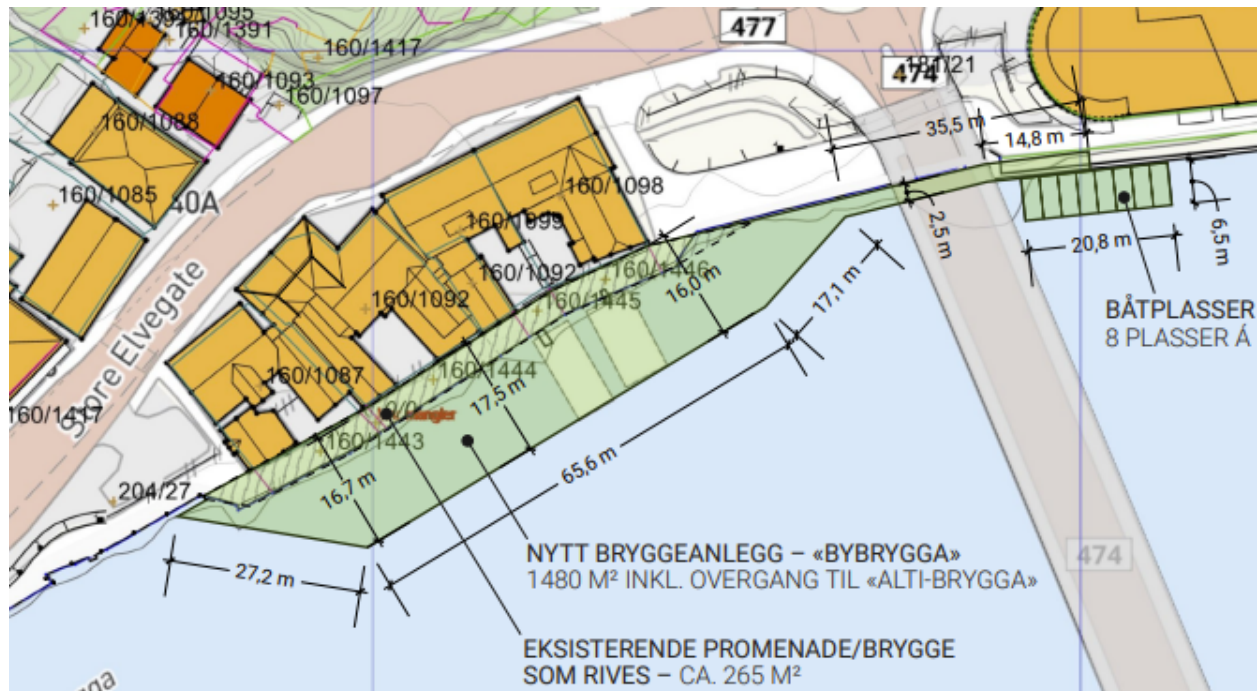
Prosjektgruppen AS søker på vegne av Lindesnes Havn KF om etablering av ny o GS og o Torg samt etablering av 8 båtplasser øst for broa i Mandal sentrum.

Det er utarbeidet formingsveileder for tiltaket, se vedlegg

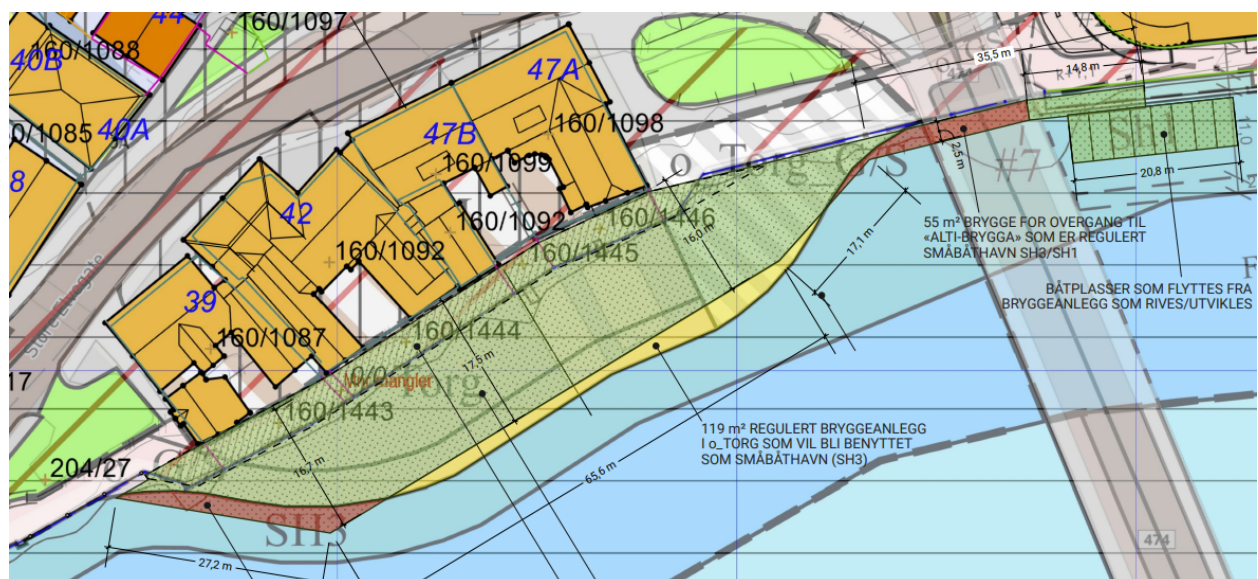
Etableringen av o GS og o Torg betinger en dispensasjon fra formålsgrensen i reguleringsplanen for Amfi og reguleringsplanen for Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa. Det betinger også dispensasjon fra sistnevnte reguleringsplan for utforming jfr § 2.1 for å kunne tillates. Se vurdering under

Agder fylkeskommune har 29.01.2026 innvilget dispensasjon fra kulturminneloven §14 for etablering av peller ved/på kulturminne på elvebunnen.

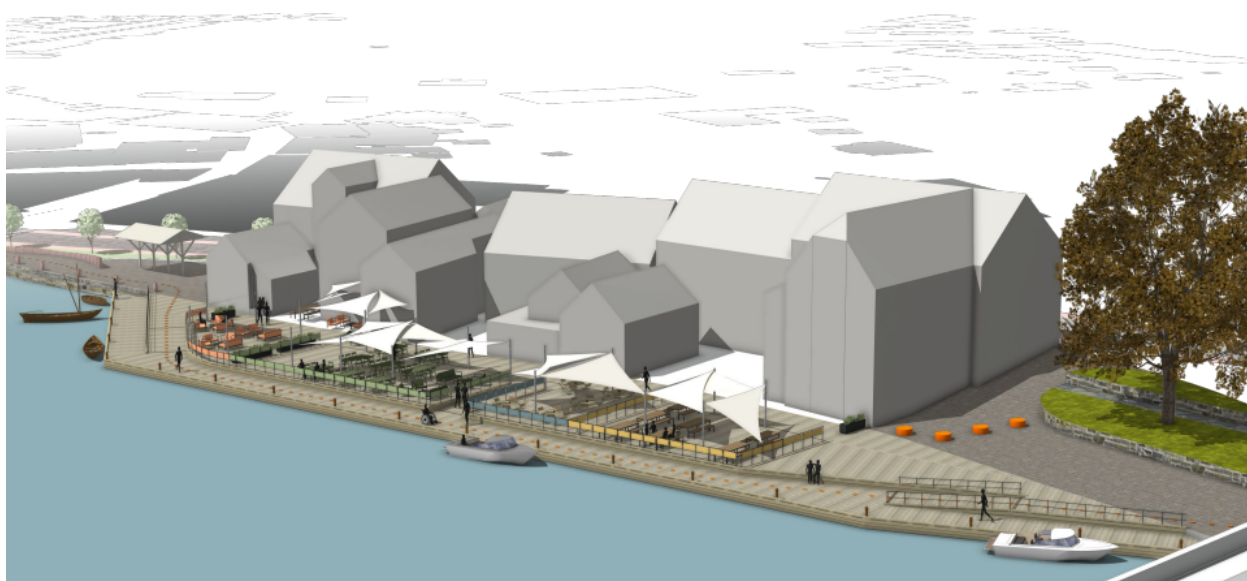
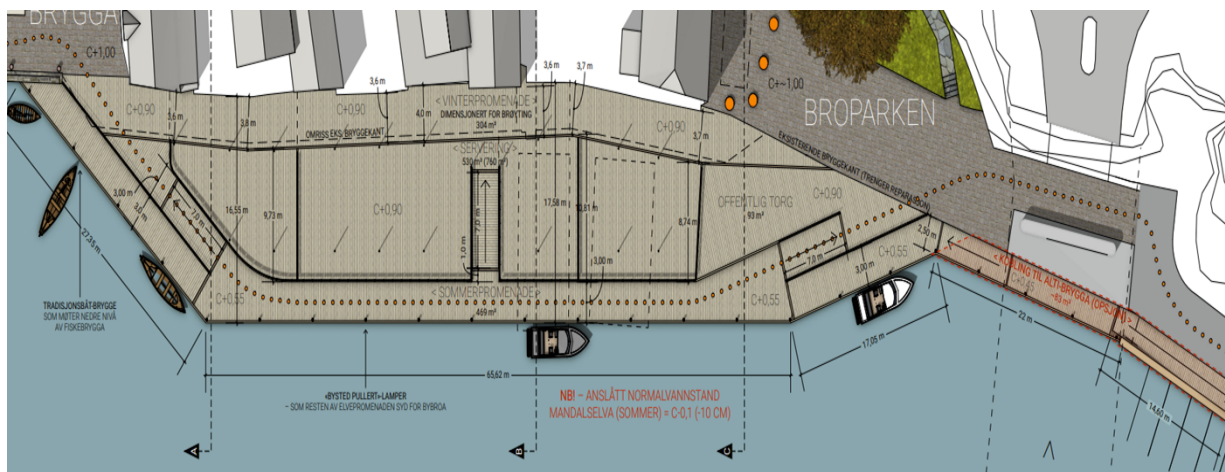
Etablering av 8 båtplasser er i tråd med gjeldende plan for Amfi Plan ID 201212 som er regulert til Sh 1.



Omsøkt situasjon



Omsøkt tiltak i forhold til gjeldende reguleringsplan - Rødfarge = I strid med gjeldende formål i plan



Illustrasjon

Øvrige tegninger og snitt ligger vedlagt

Dispensasjonssøknaden

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden bla med at:

Fordelene ved innvilget dispensasjon er vurdert til å være svært positive for mange mennesker og for den fredede bebyggelsen i området. Tiltaket vurderes til ikke å tilsidesette formålet med reguleringsplanen, da helheten i områdeplanen og intensjonen om å ivareta eksisterende bebyggelse og bruk opprettholdes. Eventuelle ulemper er at det kreves dispensasjon, og at det i verste fall kan forringe mindre deler av det fredede området på elvebunnen. Utover dette er fordelene ved å innvilge dispensasjon svært store. Når det gjelder hensynet til kulturmiljø, trafiksikkerhet og trygghet for både gående, syklende og de som kommer sjøveien er fordelene klart større enn ulempene. Tiltaket vil bidra til en mer hensiktsmessig bruk av området og bedre trafiksikkerheten betraktelig.

Se utfyllende dispensasjonssøknad vedlagt

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten og det er i hovedsak fugl som er funnet. Lindesnes kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil forringe naturmangfoldet da område er fra før bebygget og at det ikke skal gjøres utfylling i elva, videre er sjansen for nye funn er svært liten. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner

Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan
Det er per i dag registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet/elvebunnen.

Agder fylkeskommune har 29.01.2026 innvilget dispensasjon fra kulturminneloven §14 for det omsøkte tiltaket. Tillatelsen gis uten vilkår. Se vedlegg

Det gjøres videre oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken eller under vann oppdages ukjente kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme.

Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med fare for flom. Ansvarlig søker har utarbeidet georapport for tiltaket som har vært oversendt NVE for uttalelse. Det kommer frem at NVE har ingen merknader til revidert georapport, men NVE har ikke utfører kvalitetskontroll av naturfareutredninger. Se vedlagt georapport.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Statsforvalter i Agder har uttalt seg 03.12.25 og svar på søknad om tiltak i vassdrag 05.12.25.
De har ikke umiddelbare merknader til det omsøkte tiltaket.

Videre fremgår det 05.12.25 at:

Statsforvalteren har videre vurdert om tiltaket krever tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Det aktuelle stedet ligger i den lakse- og sjøauførende delen av vassdraget. Vår vurdering er at den nye bryggen ikke faller inn under punktene a, b eller c. Det er dermed ikke nødvendig med tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag for å bygge den nye bryggen.

Norsk Maritimt Museum har gjennomført dykk og registrering på elvebunnen som har resultert i at det ble oppdaget et kulturlag (KulturminneID 336518-0), som er automatisk fredet jf. kulturminneloven §14.

Fylkeskommunen mht bevaring, kulturminner har gitt 29.01.26 dispensasjon fra kulturminneloven for etablering av pæler på elvebunnen i Kulturminne ID 336518-0.
Videre har fylkeskommunen v/kulturarv uttalt seg i forhold til plassering, utforming og omgivelsene/de verneverdige bebyggelsene ved det omsøkte tiltaket. De anbefaler bla at det brukes robust og tradisjonell materialbruk, med bruk av tre som gråner.

Uttalelse fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Innspill til bybrygge Mandal sentrum: Rådet er enig i at det etableres et gjerde langs rampa ned til bryggas nederste punkt.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra 160/1099. Merknadene går i hovedsak på utplassering av båtplasser. Det fremgår videre i mail av 28.10.25 at dette er løst.

Kommunen har ingen videre kommentarer til merknaden

Nabosamtykke

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger privatrettslige avtaler mellom omsøkte eiendom, og tilstøtende eiendommer for plassering av de omsøkte tiltaket.

Infrastruktur

Det etableres en ny o G/S og o Torg.

Vegansvarlig i kommunen har vært involvert i prosjekteringen og har godkjent det omsøkte tiltaket 04.02.26

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 03.11.2025

Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

Arealplanstatus

For området gjelder reguleringsplan for promenade fra gamle fiskeribrygga til bybroa PlanID 172 og Amfi Plan ID 201212 med tilhørende bestemmelser. Områdene er regulert til o GS, o Torg, Sh 1. og SH3

Vurdering

Det vises til mottatt søknad om etablering av ny o GS og o Torg samt etablering av 8 båtplasser øst for broa i Mandal sentrum.

Etableringen av o GS og o Torg betinger en dispensasjon fra formålsgrensen i plan og utforming for å kunne tillates.

Deler av det omsøkte tiltaket betinger dispensasjon fra §2.1 hvor det fremgår at Gang-/sykkelveiens linjeføring i ytterkant skal samsvare med kurvene i arkitekturen for Adolph Tiedemandsbro og tilhørende møteplass. Videre betinger tiltaket dispensasjon fra formålet i planen der deler av o GS ønskes etablert ut i formålet SH1 (småbåthavn) merket med rødt i situasjonskart over.

Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven dersom følgende vilkår i samme bestemmelses andre ledd, første og andre punktum er oppfylt:

"Dispensasjon gis ikke dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene."

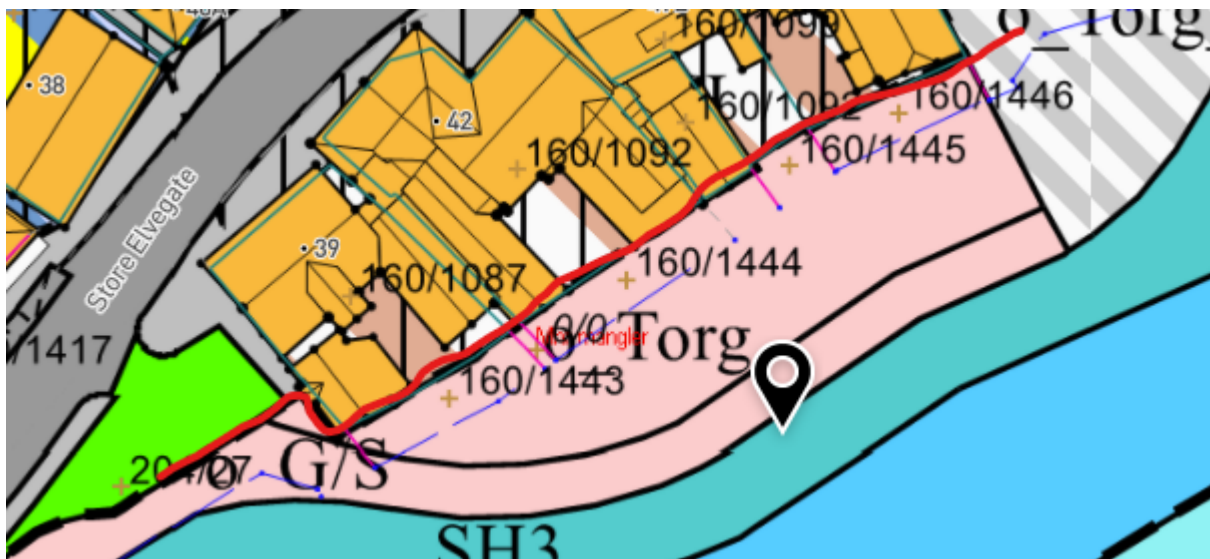
Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd første punktum slår fast at kommunen "kan gi" dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon eventuelt skulle være oppfylt. Ifølge sivilombudets uttalelse av 27.10.2021 i sak 2020/4737 legger § 19-2 første ledd første punktum en reell skjønnsfrihet til kommunen, samt at denne bestemmelsen kan være en selvstendig avslagshjemmel når det er søkt om dispensasjon fra plan, uten at det er nødvendig med en forutgående vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. "Kan"-vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd første punktum hører inn under kommunens faglige og politiske skjønn. Selv om kommunen er gitt anledning til å avslå en dispensasjonssøknad etter "kan"-vurderingen i første ledd, gjelder det også her rettslige krav til den beslutningen som treffes. Avslaget må være forankret i saklige hensyn, og kommunens skjønnsutøvelse begrenses også av den ulovfestede læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling inngår. Kommunen kan eventuelt sette relevante vilkår for dispensasjonen.

Lovgiver har ment at dispensasjon skal være en snever unntaksregel som skal brukes med forsiktighet, og at det er forvaltning gjennom arealplanlegging som er hovedregelen. Når det gjelder vurderingen etter pbl. § 19-2 andre ledd bemerkes at det først og fremst er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som har vekt i vurderingen. Tiltakshavers personlige fordeler, ønsker og behov kan kun unntaksvis tillegges vekt.

I henhold til lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på framtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Hensynene bak bestemmelsen §2.1 var å få en sammenheng mellom Adolph Tiedemandsbro og tilhørende møteplass som nå ønskes etablert. For formålsgrensen i planene er det ha en sikkerhet for etablering og klar avgrensing mellom o GS og småbåthavn.

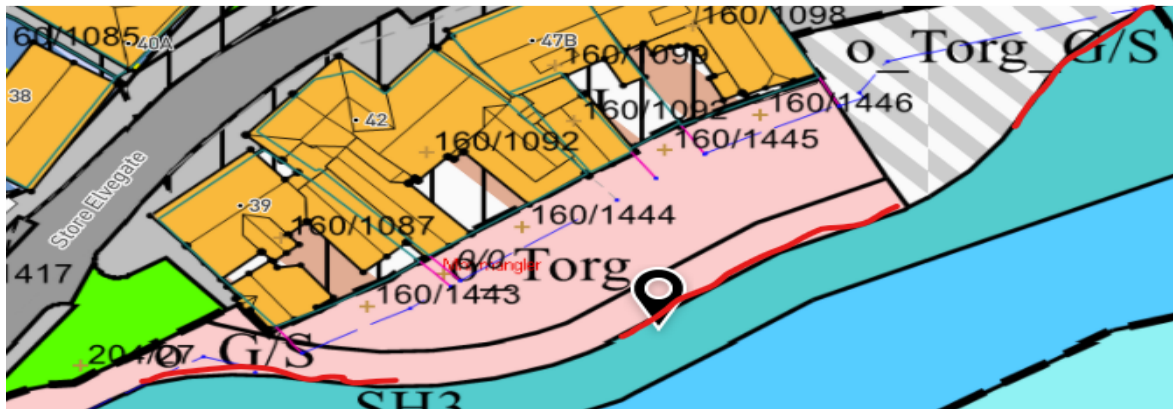
Området består i dag av gamle boliger og restauranter samt en eksisterende promonade/o GS og strekker seg fra fiskebrygga opp til bybroa. Boligene og restaurantene det her er snakk om er i et område som i sentrumsplanen er regulert til bla bevaring hvor det er strenge restriksjoner på hva man kan gjøre i forhold til utforming og materialbruk. Avgrensningen for bevaring gå mellom boligene og det omsøkte o Torget. Merket rødt



Dagens promenade/ o GS er liten og i dårlig forfatning samt at den fremstår som lite innbydende forbindelse mellom sentrum, og handlesenteret på østsiden av bybroa for innbyggerne og besøkende i Mandal. Restaurantene i dette området har i flere år hatt etablerte lekter utenfor eksisterende promenade/ o GS for uteservering. Drivere i dette området var da avhengig å krysse o GS for å kunne servere på lekterene som er/var etablert.

Gjeldende reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt i 2012. Grunnlaget for reguleringen i dette området var for å gjøre det mulig å erstatte bla lektere og dagens promenade/ o GS med å regulere inn et nytt torg som har direkte forbindelse til bygningsmassen samt regulere inn en ny o GS sør for torget for å gjøre det mer brukervennlig for myke trafikanter og næringsdrivende i området. Videre så ville denne reguleringen og løsningen gi en innbydende, helhetlig og sammenhengende forbindelse mellom handlesenteret og gågata i Mandal.

§ 2.1 i reguleringsplanen hvor det fremgår det at Gang-/sykkelveiens linjeføring i ytterkant skal samsvare med kurvene i arkitekturen for Adolph Tiedemandsbro og tilhørende møteplass.



Gjeldende reguleringsplan

Det søkes dispensasjon fra formålsgrensen i planen som er regulert til o GS, o Torg og Sh 1 og §2.1 for å etablere rette linjer på ny o GS og torg. Søker opplyser at bryggen er prosjektert med rette kanter, både av hensyn til byggeteknisk gjennomførbarhet og deler av arealet er nødvendig for å få til universell utforming og passasje. Videre tilrettelegges det for sikker og enkel adkomst for småbåter. I tillegg vil en rettkantet brygge harmonere bedre med den historiske bebyggelsen i området, der tradisjonelle rette linjer dominerer.

Dette gir et helhetlig visuelt uttrykk og ivaretar området kulturhistoriske verdier.

Lindesnes kommune ser i ettertid at utformingen skulle helt klart blitt sett i sammenheng med universell utforming og bebyggelsen i dette området som er regulert til bevaring, videre så skulle man også sett på om drift og vedlikehold ville bli utfordrende.

Det kommer videre frem i Agderfylkeskommunes uttalelse av 05.12.25 at det viktig at tiltaket gis en god utforming og avgrenses i forhold til omfanget av nye elementer som fraviker og tar oppmerksomhet fra det historiske miljøet i dette området. Kommunen viser her til at den verneverdige bebyggelsen ligger helt opp til de omsøkte tiltakene.

Etablering av dette området i sinn helhet er et svært etterlengtet prosjekt for innbyggere, grunneiere. At man ved en tillatelse her overskrider formålsgrensen for etablering av o torg, og ikke minst ny o GS for å få en løsning som er universell utformet og tilpasset nærliggende verneverdige bygninger vurderer Lindesnes kommune at gjeldende regulerings bestemmelse og formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Lindesnes kommune viser til at samfunnsnyten er stor og vurderingen over.

Med hensyn til presedens vises til at nærliggende bevaringsplan blir strengt håndhevet, og at det i denne aktuelle planen kun åpner opp for dette omsøkte tiltaket. Videre vil ikke en gitt dispensasjon her ikke være i strid med planens intensjon. Etableringen er i tråd med planens formål.

Det omsøkte tiltaket vil heller ikke forringe området slik at det hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk eller bruk, tvert imot dette omsøkte tiltaket vil forbedre bruken av området for myketrafikanter og næringsdrivende. Videre kan man også se på de bevaringsverdige bygningen som er i bruk til restauranter, som vil nå få en stor nytte av nytt torg. Kommunen viser også til at dette vil bidra ytterligere til bevaring gjennom bruk.

Lindesnes kommune vurderer derfor ikke at hensynene bak bestemmelsen § 2.1 og formåls grensen i reguleringsplanene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

Ulempen ved å gi dispensasjonen er at gjeldende reguleringsplaner har formåls grenser og bestemmelse som overskrides, men kommunen viser til at det omsøkte overskridelsen vurderes til å være så liten, og ulempen er da svært beskjedent.

Lindesnes kommune viser til at fordelene ved å gi dispensasjon er at det blir etablert en ny o GS og o Torg som er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og det omsøkte tiltaket vil ikke forringe allmenferdsel eller myketrafikanter ved den omsøkte løsningen. Det omsøkte tiltaket anses for å være et stort samfunnsnyttig positivt tiltak som vil bedre å bruke for allmenheten, det vil også forskjønne området i sinn helhet samt at det er en videreføring av eksisterende promenade, o Torg og o GS fra sør og øst til det omsøkte tiltaket.

Lindesnes kommune finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da det omsøkte tiltaket er av stor samfunnsnytte. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra § 2.1 i bestemmelsene og formåls grensen i planene vurderes å være tilstede. Lindesnes kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det må så gjøres en konkret vurdering av om kommunen likevel skal avslå dispensasjonssøknaden. Denne vurderingen ligger til kommunens skjønn hvor kommunen kan legge vekt på foreliggende politiske og faglige føringer. Det vises til at et avslag i de tilfeller der vilkårene ellers er oppfylt, krever begrunnelse med forankring i saklig hensyn.

Det foreligger ikke forhold som for kommunen tilsier at dispensasjon likevel ikke skal gis. Dispensasjon innvilges for de omsøkte forhold.

Vurdering av selve tiltaket

Det omsøkte tiltaket har vært nøye gjennomarbeidet av søker, Mandal Havn og Lindesnes kommune i forhold til tekniske løsninger, utforming, estetisk utforming, plassering, og tilpasning til omkringliggende areal. Lindesnes kommune vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter som omsøkt både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon. Tiltaket vurderes å ha naturlige omgivelser som passer til plasseringen, jf. Pbl. § 29-2.

Informasjon

Ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Stikningsdata som angir byggets eksakte plassering må innsendes digitalt på EUREF89-format, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse

Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Matrikkelinformasjon

Tiltaket er iht. matrikkelovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Gebyr

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Gebyrtype	23 800,-
Dispensasjon	11 900,-
Totalt	35 700,-

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Robert Helle
saksbehandler

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1.1 Beskrivelse- ARK

3.1 B20-01 Plan

3.2 B20-02 Snitt og 3D view

GEOTEKNISK NOTAT 03 Vurdering av flom og isgang

BYGG-25 Bybrygga i Mandal, illustrasjoner

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER

AGDER FYLKESKOMMUNE

LINDESNES HAVN KF, Ove Nodeland

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)