



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.

Plannavn	Nedre Malmø, Grønviksveien
PlanID	202113
Møtedato	2.11.21
Møtested	Møterom teknisk forvaltning, Vigeland
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Nils Olav Berge, Aina Sand Telhaug (Helen & Hard) Fra kommunen: Cathrine Bordvik, Anne Kristine Lysestøl

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

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

2.1 Kontaktinformasjon

Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	Forslagsstiller: Arkitektfirma Helen & Hard, Stortingsgata 12, 0161 Oslo Kontaktperson: Jana Kocjan
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Skeie Eiendom As, postboks 503, 4664 Kr.sand WSP på vegne av tiltakshaver, kontaktperson Nils Olav Berge nils.olav.berge@wsp.com
Faktura for behandlingsgebyr sendes til Navn og adresse, organisasjonsnr	Lenke til kommunens gebyrregulativ Skeie Eiendom As, postboks 503, 4664 Kr.sand

2.2. Planområde

Dagens situasjon

Planområdet omfatter tidligere Mandal Veveri sine eiendommer på Nedre Malmø. Tekstilproduksjonen er flyttet/avviklet og tomte er dermed klargjort for transformasjon i samsvar med byutviklingsplanene for Nedre Malmø.

Planområdet er sentrumsnært, ca. 500 meter fra sentrum, og består i hovedsak av tidligere produksjonslokaler, foruten tre frittliggende bolighus og et mindre nærings-/kontorlokale i sør. Området fremstår i dag som lite attraktivt.

Planområdet er omkranset av kommunale veier på alle sider (Grønviksveien, Ballastgata, Langgata og Skytterveien). Mot nord møter planområdet Mandals AS (en ledende leverandør av slanger), mot øst et boligområde med spredt småhusbebyggelse, mot sør-øst Nøsted & AS (en ledende produsent og leverandør av kjettinger) og mot vest boligområder under transformasjon i samsvar med byutviklingsplanene.

Planområdet er tilnærmet flatt, med dagens terreng på k+ 1-1,7m. Sol- og lysforhold er gode. I sør og vest er det visuell kontakt med Mandalselva.

Områdets er ca 9 daa.

Dagens situasjon



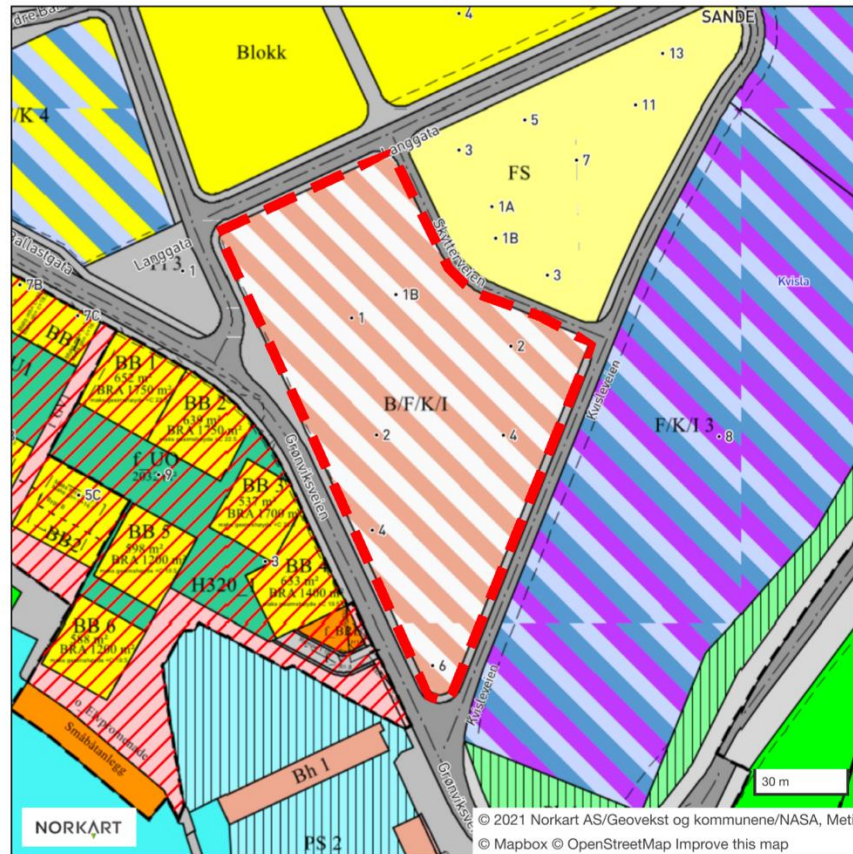
Eiendommer innenfor
planområdet:

Gbn/Bnr/Fnr/Snr	Adresse	Eier
170/156/0/0	Langgata 1	Mav eiendom AS
170/105/0/0	Grønviksveien 2	Mav eiendom AS
170/269/0/0	Skytterveien 2	Mav eiendom AS
170/270/0/0	Skytterveien 4	Mav eiendom AS
170/106/0/0	Bruksnavn: Grønviks vei 2 a	Mav eiendom AS
170/108/0/1	Grønviksveien 4	Mav eiendom AS
170/108/0/2	Grønviksveien 4	Mav eiendom AS
170/109/0/0	Bruksnavn: Grønviks vei 6	Lindesnes kommune
170/365/0/0	Grønviksveien 6	Lindesnes kommune
170/153/0/0	Bruksnavn: kvisleveien 1	Lindesnes kommune

Naboeiendommer:

Gbn/Bnr/Fnr/Snr	Adresse	Eier
170/10/0/0	Ballastgata 9, Grønviksveien 3	Kvisla eiendom AS
170/153/0/0	Br.navn: Kvisleveien 1	Lindesnes kommune
170/104/0/0	Grønviksveien 1	Lindesnes kommune Fester: Mandal elektrisitetsverk
170/154/0/0	Grønviksveien 8	Nøsted eiendom I AS
170/344/0/0	Kommunalt vegareal	Lindesnes kommune
170/155/0/0	Kvisleveien 3	Lindesnes kommune
170/157/0/0	Langgata 2, Nordre Banegate 26	BIMO eiendom AS
170/158/0/0	Langgata 3	Øyvind Tørresen
170/159/0/0	Langgata 4	BIMO eiendom AS
170/225/0/0	Nordre Banegate 26	BIMO eiendom AS
170/268/0/1	Skytterveien 1A	Wenche Gabrielsen
170/268/0/2	Skytterveien 1B	Lillian Aspeland

Lindesnes kommune

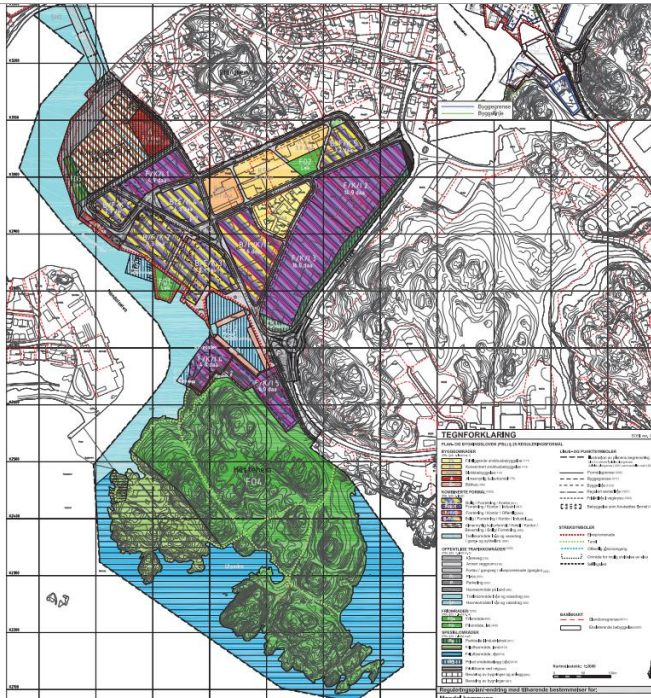


Forslagsstiller
s begrunnelse
for foreslått
avgrensning

Avgrensningen følger avgrensning i gjeldende reguleringsplan – felt B/F/K/I.

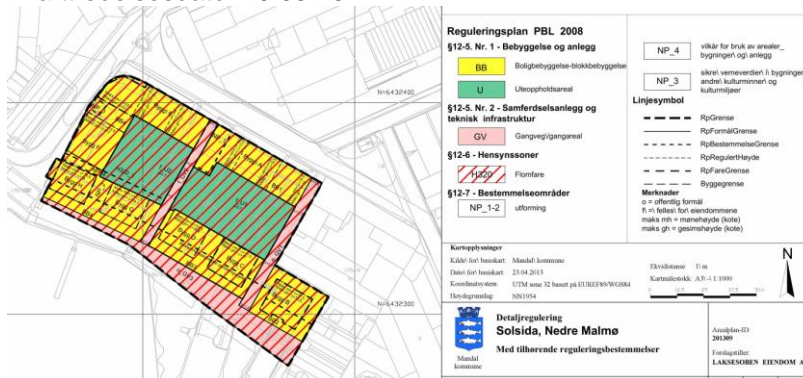
2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

<p>Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p>	<p>Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Plan ID: 201815 Ikrafttredelsesdato 31.01.2019:</p> <p>I KPA er området avsatt til hensynssone H910: «Detaljreguleringsplan skal fortsatt gjelde».</p> <p>Link til kart: http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/201815/Dokumenter/1002-201815%20Kpplan.pdf</p>
<p>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt</p>	<p>Områdereguleringsplan Nedre Malmø Plan-ID: 138 Ikrafttredelsesdato: 21.06.2007</p>

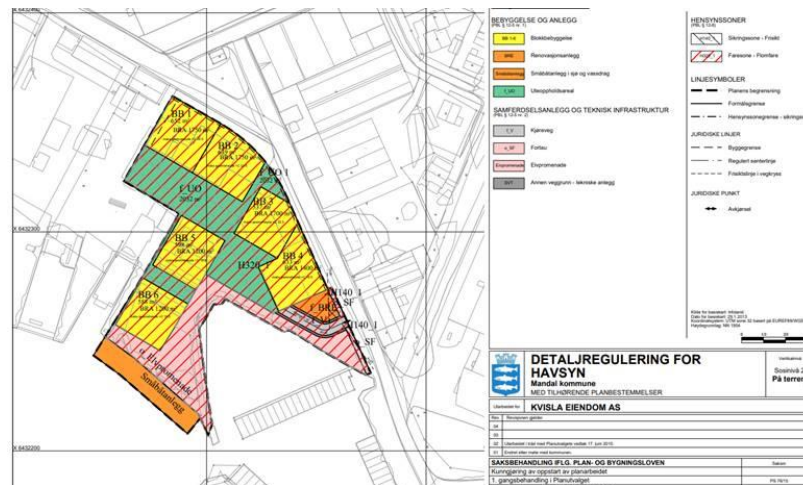


Tilgrensende planer
Plannavn, planID, vedtaksdato,
evt. kartutsnitt,

Reguleringsplan
Solsida, Nedre Malmø
Plan-ID: 201309
Ikrafttredelsesdato: 20.03.2014



Reguleringsplan
Havsyn
Plan-ID: 201306
Ikrafttredelsesdato: 22.10.2015



Annet planarbeid med
betydning for
planforslaget

Ingen pågående prosesser som forslagstillere er kjent med.

<p>Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt</p> <p>Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer</p> <p>-Veinormal for Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Normaler for utenomhusområder i Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Sjekkliste Krav til digital plan. -Mal for reguleringsbestemmelser -Mal for planbeskrivelse</p>	<p>Kommuneplan 2020-2032 Bedre sammen Lindesnes kommune Vedtatt: 13. februar 2020</p> <p>Kommuneplanens satsingsområder (s.16): https://www.lindesnes.kommune.no/getfile.php/4629821.2674.amgpqubzbaanbi/Kommuneplan+2020.pdf?&force=1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bærekraftig og innovativ 2. Deltakelse og samfunnsengasjement 3. Trygghet og tilhørighet <p>Kommuneplanens arealstrategi:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Lindesnes kommune er en vekstkommune. Veksten i by, tettsteder og bygdesenter skal utvikles innenfor gang og sykkelavstand, fortrinnsvis i nærheten av kollektivtransport og med kvalitet. Stedene skal ha gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser. Det skal være muligheter for spredt boligbygging. Kriteriene for dette avklares i kommuneplanens arealdel. o Det legges til rette for variert boligbebyggelse som sikrer en god alderssammensetning i boområdene. Deler av boligbebyggelsen skal være utformet med både utvendige og innvendige felles møteplasser o Hovedandelen av boligutviklingen i by, tettsteder og bygdesentra skal skje i flerboligbygg og andre konsentrerte boligtyper. o Sikre at nye boligområder har nærhet og enkel tilgang til større friluftsområder o Sikre og videreutvikle friluftsområder, grønnstruktur og grønne korridorer. Dette gjelder spesielt strandsonen. o Bysenteret i Mandal skal styrkes ved tilrettelegging for økt verdiskaping og allsidig byliv. <p><u>Temakart knyttet til kommuneplanen</u> Link til dokument http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/201815/Dokumenter/1002-201815%20Temakart.pdf - 200-årsflom</p> <hr/> <p><u>Planstrategi 2020-2023 for Lindesnes kommune</u> <u>Vedtatt 17.12.2020</u></p> <p>I arealstrategien for Lindesnes kommune fremheves de demografiske utfordringene kommunen står overfor.</p> <p>«Fremskrivningen viser en tredobling i antallet eldre over 90 år, en dobling av antallet eldre i alderen 80-89 og en økning på om lag 35% i alderen 67-79 år.»</p> <p>«Vi kan gjennom fornuftige disponeringer sørge for at effektene av bølgen blir håndterbare. Dette kan vi gjøre ved å planlegge for sosialt bærekraftige boområder som gir økt trygghet og mulighet til å leve gode liv også i sen alderdom, gjennom å arbeide forebyggende slik at tjenestebehovene ikke vokser ut av kontroll – friske eldre vil kunne bli en betydelig ressurs i fremtiden og gjennom å sørge for at vi utdanner og trekker til oss unge og voksne som kan bidra til en god lokal samfunnsutvikling.» (s.10/11 - Planstrategi 2020-2023).»</p>
---	---

2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

<p>Hensikt med planarbeidet</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvikling i samsvar med områdeplanen for Nedre Malmø.</p>
<p>Planidé formål, omfang, adkomst</p>	<p>Forslaget viser en bebyggelse rundt et felles grønt gårdsrom, med til sammen ca 123 leiligheter (ca 7600 m2) og et næringsareal i 1. etasje mot P13 (ca 1000 m2).</p>

Ny bebyggelse tilpasser seg omgivelsene og danner en rekke forskjellige situasjoner og romligheter:

- Mot øst: Lavere bebyggelse med gode solforhold og forbindelse til gårdsmiljø.
- Mot sørvest: Bofelleskap som både kobler seg på gatemiljø og grøntarealer.
- Mot nordvest: Urbane boliger mot plass og nabobebyggelse.

Bebyggelsen er plassert og utformet for å gi best mulig lys-/solforhold og utsikt mot sør. Nedtrapping av bebyggelsen mot sør forsikrer gode solforhold til gårdsmiljø.

Offentlige funksjoner i første etasje blir plassert mot vest og i forbindelse med bofelleskapets fellesrom. P-kjeller blir plassert mot nord og øst. Fellesfunksjoner til bofelleskapet kan bli en del av offentlig gateforløp mot vest.

Et finmasket nettverk vil gi flere stier som forbinder området med omgivelsene. Mellom bebyggelsen vil det bli plassert grønne områder som inneholder lek og opphold.

Nedtrapping av bebyggelsen fra nord mot sør på vestsiden av tomten legger til rette for gode solforhold i gårdsrommet, slik at krav om solbelyst areal til uteopphold og lek oppfylles.

Krav til parkering ivaretas i garasjeanlegg under bakken med adkomst fra øst. Noen plasser til gjesteparkering vurderes plassert på bakken.

Prosjektet tilfredsstillende krav om flomsikring med plassering av toppgrunnmur på min kote 1,9m og topp dekke garasjeanlegg på kote 3m.

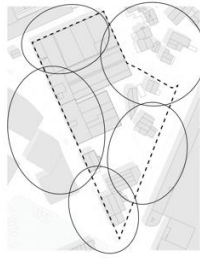
Forslaget fokuserer på at den nye bebyggelsen skal reflektere mangfoldet i befolkningen og romme en variasjon av typologier for å omfavne mangfoldet. Utviklingen i samfunnet viser at det er behov for flere varianter av boformer; det blir flere enslige, eldre og nye familiesammensetninger. Variasjon i boenhetene skal ivareta brukere i alle alder og livssituasjoner gjennom ulike livsfaser. Delte funksjoner skaper naturlige møteplasser, skaper trygghet og styrker naboskapet og ivaretagelse av hverandre på tvers av generasjoner og livsformer.

Ca 1/3 del av boligene vil bli vurdert utviklet som et eksempel på en ny boform der en del av funksjoner og utstyr skal være felles for boligene selv om boligene i utgangspunktet skal være selvforsynte. En av fellesfunksjonene man ser for seg er bildeling. Tanken er at en slik ny boform skal være billigere både å bygge og drifte. Den vil også kunne bli energibesparende.

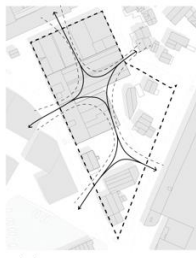
De øvrige boligene vil være leiligheter, samtidig som det vurderes at ett eller to bygg planlegges som en 'byhus/townhouse'-typologi. Det skal tilstrebes at flest mulig leiligheter skal være min 3-roms og er tenkt å være på ca. min 60m².

Det vil i planprosessen bli vurdert byggehøyder opp mot maks 6 etasjer.

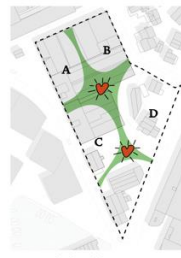
ANALYSER



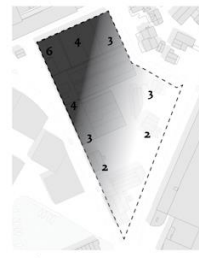
Kontekst
Ny bebyggelse påvirkes av omkringliggende typologi og program.



Sirkulasjon
Finmasket sti-nettverk. Skaper forbindelser og gode byrom.

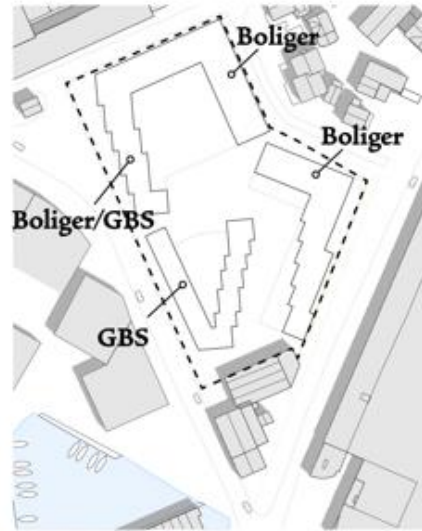


Gronne forbindelser
Et grønt gårdsrom mellom bebyggelsen. Lekeplasser og oppholdsområder blir plassert i lune og trygge omgivelser.



Høyder
Høyden på ny bebyggelse tilpasses nabobebyggelse for å smelte sammen med eksisterende struktur. Gi gode solforhold til eksisterende bygg. Fokus på utsikt mot sør.

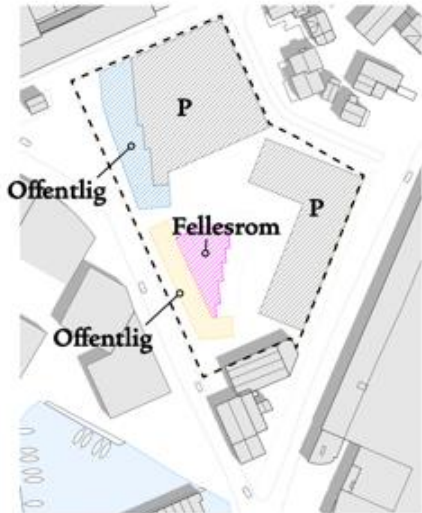
KONSEPT



Bebyggelse



Utsikt og sol



Grøntarealer og bevegelser



Bevegelser og grøntareal

FORSLAG

Situasjonsplan 1:500 i A3



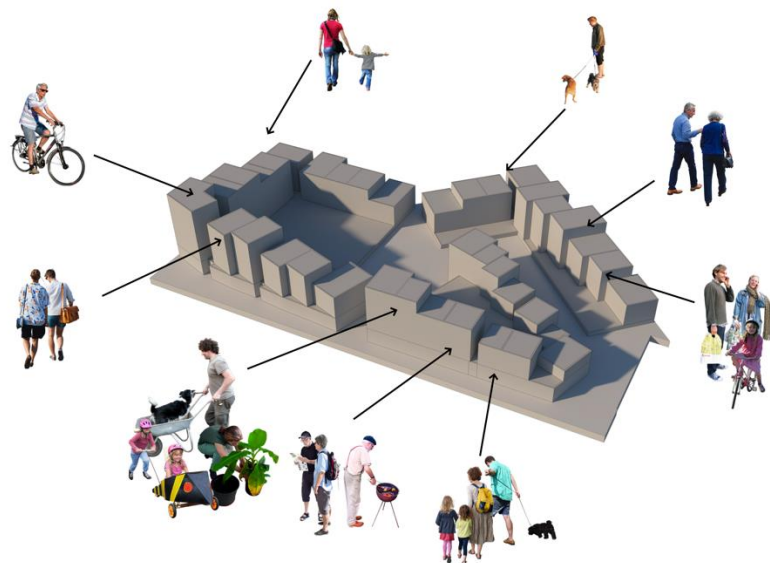
FORSLAG

Prinsippnitt B og C, 1:500 i A3



FORSLAG

Diversitet i beboere



Forslagsstillers planinitiativ

Det vises til Forskrift om behandling av private

Forslagsstillers planinitiativ. Se vedlegg.

forslag til detaljregulering etter PBL, § 1	
Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.	Forslaget er i samsvar med overordna planer og utløser ikke krav om KU.
Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer? Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.	Planforslaget vil kunne avvike fra overordnede planer når det gjelder høydebestemmelser.
Mulige interessekonflikter ?	Potensielle interessekonflikter er i det alt vesentlige avklart gjennom områdeplanen.
Konsekvenser av tiltak	<p>Planforslaget understøtter mål og strategier i overordna planer om å fortette bysentra med konsentrert blokk- og boligbebyggelse. Med gangavstand til ulike servicefunksjoner reduseres transportbehovet samtidig som den lokale verdiskapningen styrkes.</p> <p>Variasjonen i planlagt bolig- og leilighetsstruktur, fra townhouse til mindre leiligheter, gir et boligtilbud tilpasset ulike kjøpegrupper og sikrer en god alderssammensetning i området. Planlagte fellesfunksjoner og sosiale soner vil også motvirke ensomhet samt stimulere til mestring og økt livskvalitet. I sum bidrar dette til et redusert behov for offentlige tjenester.</p> <p>Transformasjonen fra industri til bymessig bebyggelse, med høye estetiske og arkitektonisk kvaliteter, vil gi beboer og besøkende en økt opplevelsesverdi og således bidra positivt til utviklingen på Nedre Malmø og Mandal.</p> <p>Planforslaget ventes ikke å ha negative konsekvenser for omgivelsene. Det samme gjelder konsekvenser ift. lys- og solforholdforholdet, der planforslaget bygger på områdeplanens føringer.</p>
Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?	Planforslaget bidrar til reduksjon i klimagassutslippene på følgende vis: <ul style="list-style-type: none"> • Nye sentrumsnære boliger reduserer transportbehovet. • Effektiv arealutnyttelse og enigeffektive boliger reduserer energibehovet. • Breeam-sertifisering (very good) av prosjektene, som gir føringer for bærekraft planlegging, materialbruk og bygging.
Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet?	Barn og unges interesser relateres først og fremst til opparbeidelse av fellesområder og lekeplasser, samt ved tilretteleggelse av forbindelseslinjer (snarveier) gjennom området. Planforslaget vil ivareta gitte kvalitetskrav samt legge til rette for at området oppleves som tilgjengelig og trygt.
Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet	<p>Det skal tilrettelegges for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne ved at universell utforming ivaretas jf. TEK 17.</p> <p>Foruten fastsatte krav til universell utforming, representerer denne gruppen en viktig kjøpegruppe. For å møte gruppens behov på en best mulig måte, vil ulike løsninger for smarthus- og velferdsteknologi bli vurdert. Det samme gjelder ambisjonen om å gjøre deler av prosjektet til et bofellesskap med kollektive løsninger og tilrettelagt delingsøkonomi.</p>
Framdrift	Melding om oppstart: September 2021

Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Oversendelse av planforslag: Desember 2021 Byggestart: 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.	PBL § 5-1 Første ledd første punktum sier: «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning.» Involvering og medvirkning skal bidra til en god og forutsigbar planprosess. Informasjonsmøter planlegges ved utarbeidelse av planforslag og som del av planbehandlingen (høring). Videre til det bli avholdt tematiske møter og enkeltmøter etter behov med vel, interessentgrupper, naboer, faginstanser mfl.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge:	Plan for involvering avklares i samråd med leder av Barne- og ungdomsrådet.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Plan for involvering avklares i samråd med leder av Eldrerådet.
Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget	Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartsmøtet.
Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Utbyggingsavtale foreligger

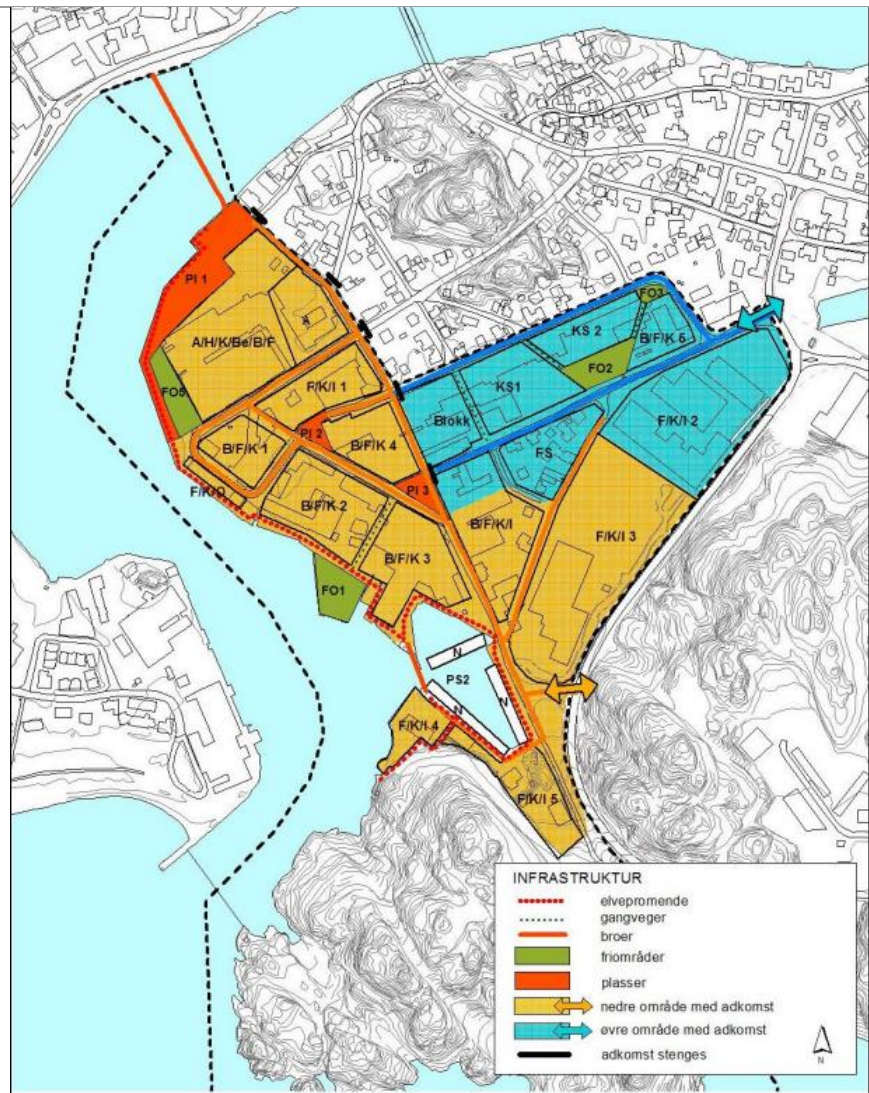
Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Ja. Bortsett for høyde på deler av området slik det er beskrevet i planinitiativet. Kommunen er positive til å vurdere større høyder på deler av området. Valgene må begrunnes/forklares/illustreres i planmaterialet.
Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret	Nei. Avklaringer er gjort i overordnet regulering.
Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Bør vurdere om noe veiareal må med i planomrisset med tanke på adkomst. Det er mange problemstillinger knyttet til trafikkavvikling i området. Trekantplassen T3 bør være med med tanke på adkomst/ev. omlegging av vei over plassen. Til opplysning er regulert vei gjennom Mandals ikke realistisk lenger.

<p>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves</p>	<p>Vil erstatte deler av reguleringsplan for Nedre Malmø.</p>
<p>Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt</p>	<p>Vedtak i Bystyret - 25.04.2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen bes igangsette en prosess for å vurdere å endre på gjeldende reguleringsplan for Nedre Malmø. Formålet med endringen må være å ivareta bevaringshensynet for følgende industribygg og områder: Buehallen, Mandals Reberbane, Det norske kokosveveri og Ballastbrygga. • I tillegg til industribyggene må det også vurderes en justert veitrase gjennom Spiggeren Næringspark, bevaring av en nyere buehall som ligger i Spiggeren Næringspark, samt bilfri sone i kvartalet med Buehallen og Ballastbrygga.
<p>Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat</p>	<p>Vei: Kjøremønster –Området Nedre Malmø har store utfordringer med trafikkavvikling, spesielt med tanke på å komme ut på Søren Jaabæksvei. Det er ok å vurdere adkomst både via Grønviksveien/rundkjøring og via Langgata. Dersom hovedadkomst planlegges via Langgata vil kommunen vurdere å knytte til rekkefølgekrav som gjelder for resten av delfeltene som har adkomst fra Langgata i reguleringsplan for Nedre Malmø.</p> <p>Regulert gate ved Nøsted, (Kvisleveien) ikke kan brukes som adkomst. Det er usikkert om og når denne vil bli opparbeidet.</p> <p>Kommunen viser til illustrasjon i bestemmelser til reguleringsplanen. Der er det skissert hvor de ulike områdene skal ha adkomst fra. Kommunen er åpen for å diskutere andre løsninger dersom dette gir en bedre trafikkløsning.</p>



Illustrasjon vise hovedinfrastruktur for planområdet.

Det har den siste tiden vært en stor diskusjon om trafikkløsningene på Nedre Malmø generelt, og spesielt er det pekt på behovet for bedre løsninger for å komme ut på Søren Jaabæksvei. Signaler som kommunen har oppfattet av beboere i området (det vises til informasjonsmøte om nytt p-anlegg dato 22.09.21) er at det bør raskt bli laget en overordnet trafikkanalyse for området, og gjort utbedringer. Kommunen oppfatter også problemstillingene, men har ikke foreløpig satt i gang slikt arbeid.

Området er mye brukt av gående og syklende, og planarbeidet må ta hensyn til å få gode traseer for gående og syklende f.eks mot Gismerøya, se markering i illustrasjon nedenfor.

	
<p>Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet</p>	<p>Veier rundt planområdet er regulert offentlige, men ikke alle er opparbeidet. Innenfor plangrensen kan det være aktuelt å vurdere f.eks en gangvei.</p> <p>Dersom planområdet utvides med trekantplassen vil dette også være offentlig formål. Vi er positive til å vurdere omlegging av veien over trekantplassen i og med at planlagt vei gjennom Mandals ikke lenger er aktuell. En slik omlegging kan ha positiv effekt på kvaliteten på trekantplassen og kan også være positivt for et eventuelt næringsareal i 1. etasje.</p>
<p>Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsinnteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpassing, 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: Veiløsninger/trafiksikkerhet Forurenset grunn? Klimatilpassing, flomhøyder, områdestabilitet. Se innsigelse til helsehuset, som ble oversendt til forslagsstiller i oppstartsmøtet. Vurderingen må basere seg på nyest tilgjengelig informasjon. Bevaring av industrihistorie, kan noe av fasaden mot Grønviksvæien beholdes? Estetikk for bygg og uteområdet Bykvaliteter på bygg, gateløp og uterom. Støy, spesielt fra nærliggende bedrifter.</p>
<p>Utredningsbehov</p>	<p>Trafikkmønster. Grunnforhold. Vi fikk opplyst i oppstartsmøtet at grunnundersøkelser allerede er gjennomført og at det er funnet en del biologisk materiale i de første 10m siden det er et gammelt elveleie her. Det er dypt, fjell er funnet i sør, ikke funnet fjell i nord. Det er ikke påvist kvikkleire.</p> <p>Høydeforhold mellom eksisterende gate og flomsikkerhøyde for ny bebyggelse.</p>
<p>Potensielle interessekonflikter</p>	<p>Trafikk inn og ut av Nedre Malmø, myke trafikanter, bevaringshensyn</p>
<p>Aktuelle rekkefølgekrav (ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)</p>	<p>Følge opp rekkefølgekrav fra overordnet regulering. Dersom hovedadkomst planlegges via Langgata vil kommunen vurdere å knytte til rekkefølgekrav som gjelder for resten av delfeltene som har adkomst fra Langgata i reguleringsplan for Nedre Malmø.</p>
<p>Tilbakemelding fra barn og unges talsperson:</p>	<p>Stadig nye boligprosjekter på Malmø gir økt trafikk i et område hvor det ikke er gode løsninger for gående og syklende. Det er derfor behov for en trafikk analyse for Malmø, og en plan for hvordan man kan løse trafikkutfordringene. Det bør være trygge skoleveier som er mest mulig krysningsfri for de som bor på Malmø. I tillegg bør det være gode forbindelseslinjer for</p>

	syklende og gående fra andre deler av byen som skal til Buen eller videre til sentrum.
Tilbakemelding fra koordinator for barneråd og ungdomsråd:	<p>Trafikken i hele dette området er en utfordring. Viktig å lage attraktive gang og sykkelveier som går uavbrutt gjennom området. På sikt bør bydelen være bilfri og det bør planlegges for det. Det bør gjøres en analyse av trafikkmønster og belastning. Samt en kartlegging av hvordan barn og unge beveger seg i dette området. Viktig å legge til rette for at bydelen har en sammensatt befolkning og at boligene tilrettelegges både for enslige, eldre og barnefamilier og unge. Det gir et bedre bomiljø for alle.</p> <p>Sykelsti langs elva høres spennende og fremtidsrettet ut.</p> <p>Når det stadig planlegges for nye boligområde i sentrum må man ha perspektiver både på trafikk og på hvordan boligveksten vil påvirke skole og gang og sykkelveier. Vi er kjent med at man kalkulerer med at antallet barn går nedover, samtidig som det bygges mye boliger i sentrumsområdene som sokner til Ime og Furulunden.</p>
Tilbakemelding fra eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Foreløpig ingen tilbakemelding.
Tilbakemelding fra folkehelsekoordinator	<p>Sentrumsområder er attraktive boområder for ulike grupper i befolkningen, og ved å bygge variert med tanke på pris, størrelse og løsninger kan flere inkluderes.</p> <p>Spennende prosjekt med sosial profil</p> <p>Hvordan kan det legges til rette slik at kommunen ved hjelp av PBL og utbyggingsavtale sikrer at attraktive boområder blir tilgjengelige for de med lavere betalingsevne enn de fleste andre?</p> <p>Ellers ble Urban kyststi og tilgjengelighet for gående og syklistene nevnt: Kyststien er midlertidig lagt om i påvente av utbygging. Sikre at denne traseen legges kystnært, foran husene slik det er planlagt.</p> <p>Sammenhengende sykkelveinett øker sykkelglede og trafikksikkerhet – krysningpunkt er der flest ulykker skjer, syklistene og gående trives best der det er lyst, lite støy og beplantet og snarveier gjør framkommelighet for myke trafikanter enklere, og</p> <p>Overordnet planlegging:</p> <p>Malmø bydel trenger en helhetlig trafikkanalyse før nye planer vedtas. Kalkulere kostnad for en slik analyse og lage konkret framdrift i samarbeid med fylkeskommunen – kan det tas med i fylkets samhandlingsmøte om samferdsel som snart finner sted?</p> <p>Heier på helhetlig planlegging som ser de fine siktlinjene og strukturene som bør bevares for å gi de som bor og ferdes i områdene gode opplevelser, det øker bolyst.</p>
Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning:	<p>Kommunen synes konseptet er spennende, og anbefaler at rådene får mulighet til å medvirke spesielt. Det bør legges opp medvirkningsopplegg tilpasset eldreråd, råd for personer med nedsatt funksjonsevne og barne- og ungdomsråd. Kontaktperson for rådene er Vibeke Wærn, vibeke.waern@lindesnes.kommune.no</p> <p>Velforeningen (Malmø, Skinsnes og Klevåsen vel) bør også kontaktes. De har vært aktive i andre prosesser på Nedre Malmø spesielt med tanke på trafikksikkerhet og barn og unges interesser.</p>
Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen	Framdriftsplanen må justeres. Kommunen forholder seg til frister i lovverket for sin behandling. Framdriften bør ta høyde for nødvendige avklaringer for trafikkkavviklingen.
Annet?	

3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Ja.
Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Planarbeidet anbefales, og varsel om oppstart kan sendes ut basert på tilbakemeldingene i oppstartsreferatet.

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. Annonsen 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 sjekkliste for digitale planer.

Bestemmelser:

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

Vedlegg

- [Sjekkliste krav til digital plan](#)
- [Sjekkliste reguleringsplan](#)
- [Mal reguleringsbestemmelser](#)
- [Mal planbeskrivelse](#)
- [Adresseliste](#)
- [Varslingsliste](#)