

OPPSTARTSMØTE – bestilling og referat

Innledning om bruken av skjemaet

Skjemaet brukes for bestilling av oppstartsmøte (del 2) og som referat fra oppstartsmøtet (del 1 og del 3). På slutten av skjemaet er det informasjon om krav til planarbeidet (del 4).

Oppstartsmøte vil normalt kunne gjennomføres innen 4 uker fra komplett bestilling er mottatt. I løpet av kort tid vil dere få tilsendt forslag til møtetidspunkt. Bakgrunnen for tidsforsinkelsen er intern gjennomgang av innsendt materiale, slik at man kan gi best mulig tilbakemelding i oppstartsmøtet. Det er viktig at materialet er utfyllende og at beskrivelsene er gode og forståelige for alle som skal medvirke i planarbeidet.

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.

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

Plannavn	Detaljregulering for Nedre Malmø, Vaieren
PlanID	202207
Møtedato	18.11.22
Møtested	Formannskapssalen på Vigeland
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Grethe Løland, Henrik Haver, Tom Lund
	Fra kommunen: Glenn Andersen, Anne Kristine Lysestøl, Carina Reiersen Ausdal

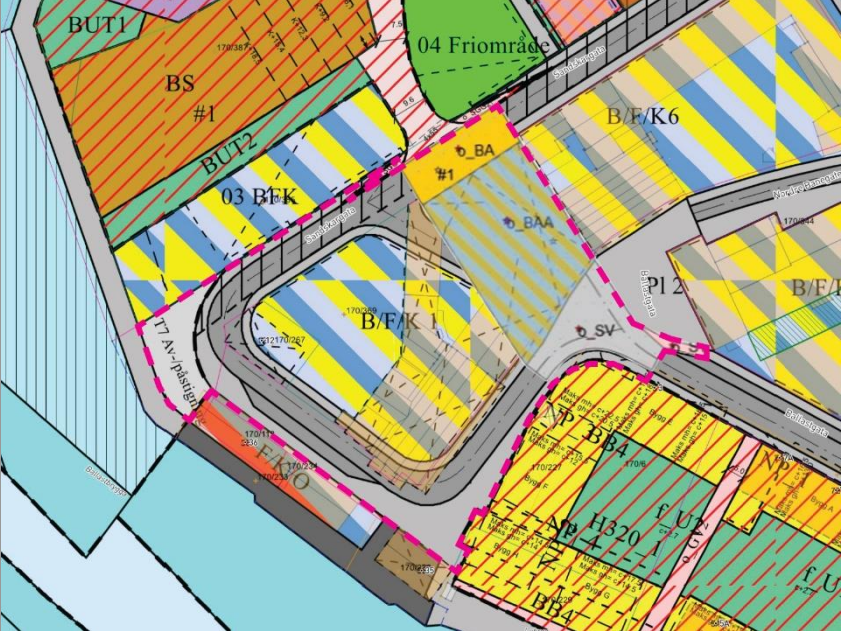
Del 2: Informasjon fra forslagsstiller


(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

2.1 Kontaktinformasjon

Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	Arkitektværelset v/Grethe Løland. Tlf: 920 88 460, e-post: grethe@arkitektvaerelset.no
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Vaieren eiendom AS Org.nr: 929 513 460 Kontaktperson: Tom Lund Tlf: 900 81 158, e-post: tom@moment.no
Faktura for behandlingsgebyr sendes Navn og adresse, organisasjonsnr	Vaieren eiendom AS Postboks 277, 4503 Mandal Org.nr: 929 513 460

2.2. Planområde

Dagens situasjon	<p>Forslag til planavgrensning er lagt langs Sandskarsgata i nordvest, i Nordre banegate mot sør og sørøst. Eksisterende bebyggelse innenfor foreslått planområde består av Buehallen, eldre havne/industribygg med verneverdi, ellers 1- og 2 etasjes bebyggelse med varierende alder, benyttes i dag til ulike nærings- og lagervirksomheter.</p> <p>Tilleggende bebyggelse og formål: Nord for Sandskargata ligger Mandal hotell med Buen lekeplass (etablert 2019) og et større parkeringsareal som også benyttes som bobilparkering. Det er etablert småbåthavn vest for parkeringsarealet. Mot havneområdet sør for Nordre Banegate havneområde/kaianlegget, som benevnes som Ballastbrygga, med eldre 2-etasjes bebyggelse med til dels havnerettet virksomhet, det ene bygget er foreslått tatt i bruk til kyst- og industrimuseum.</p>
Eiendomme r som berøres gnr/bnr	170/267, 170/369, 17 0/263 og 170/334.
Planomriss vist i kart	 <p><i>Forslag til planavgrensning vist over eksisterende reguleringsplaner.</i></p>

	 <p><i>Forslag til planavgrænsning vist med eksisterende bebyggelse.</i></p>
<p>Forslagsstillers begrunnelse for foreslått avgrænsning</p>	<p>Naturlig avgrænsning med hensyn til overordnet reguleringsplan (ref) og med tanke på planlagt nytt bygg og parkeringskjeller. Planområdet består av reguleringsformål/-felt BFK, o_BAA og o_BA og tilliggende vegformål.</p>

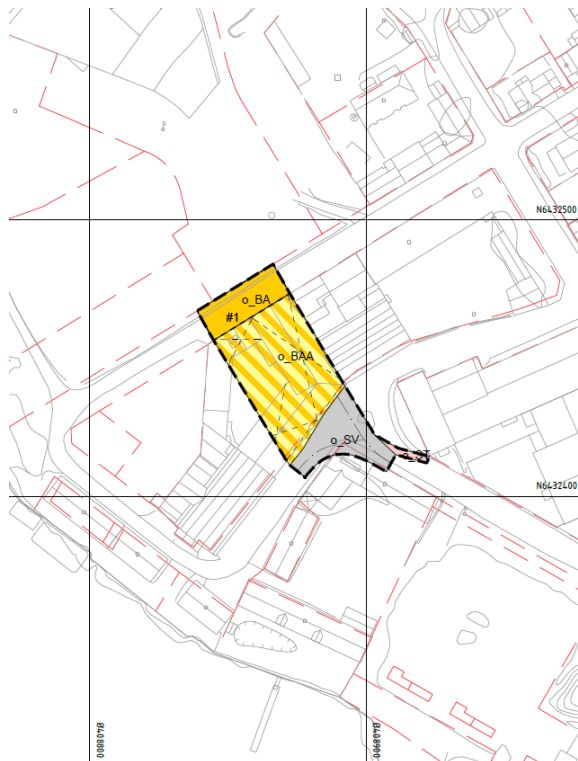
2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

<p>Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p>	<p>Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planid 201815. Dato:31.1.2019.</p> <p>Planområdet omfattes av detaljeringszone H910, område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.</p>
<p>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt</p>	<p><u>Nedre Malmø, Planid 138, 21.6.2007.</u> Arealet er regulert til kombinert formål bustad/forretning/kontor, og vegformål.</p>



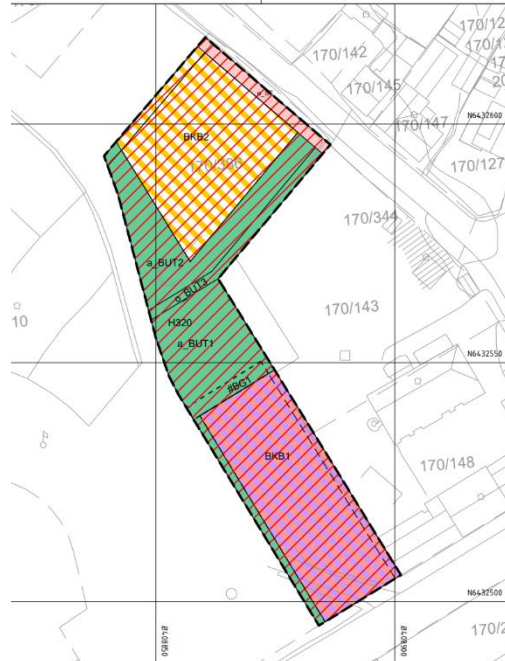
Reguleringsendring Nedre Malmø - ny nedkjøring til parkeringskjeller.
 Planen tas i sin helhet inn i ny reguleringsplan.

Arealet er regulert til bebyggelse og anlegg og bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, samt vegformål. Reguleringsplanen legger til rette for parkeringskjeller og nedkjøring til denne.

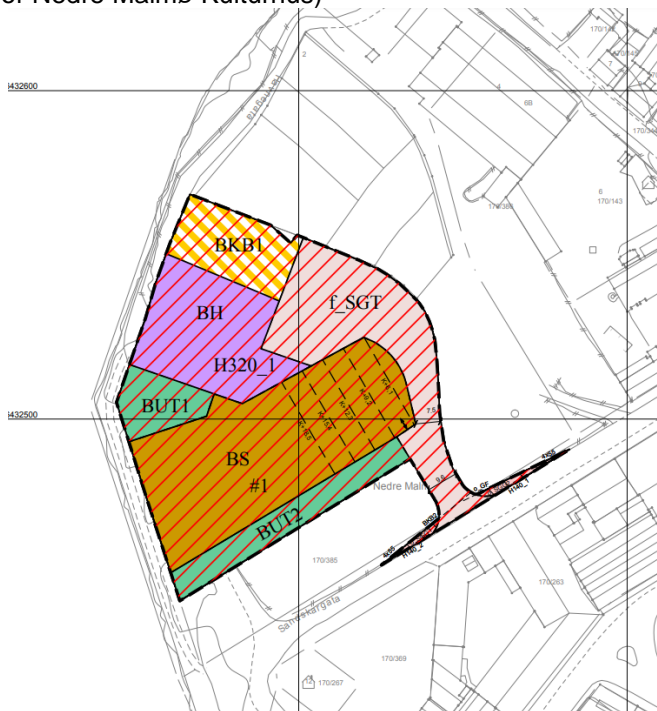


Tilgrensende planer
Plannavn, planID,
vedtaksdato, evt.
kartutsnitt,

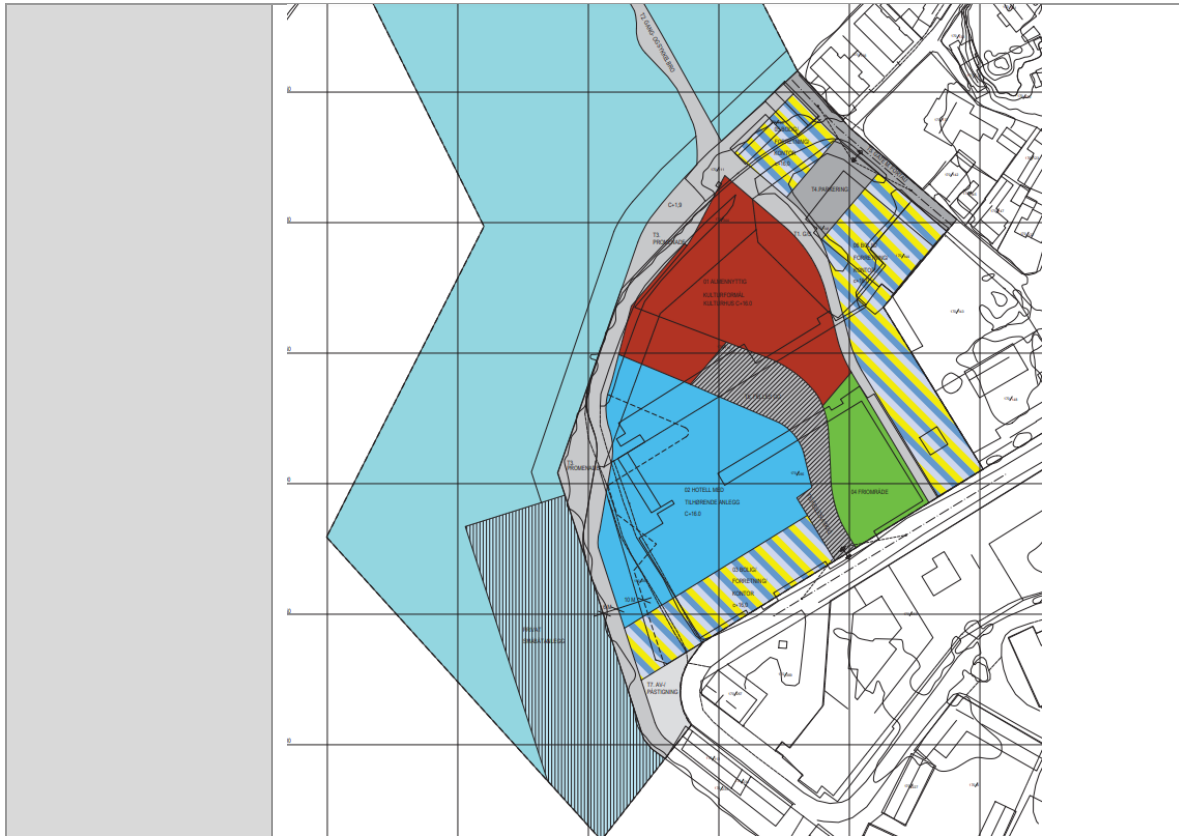
Detaljregulering for Nedre Malmø, NAV-tomta, vedtatt 26.08.2021 (erstatte delvis plan for Nedre Malmø Kulturhus)



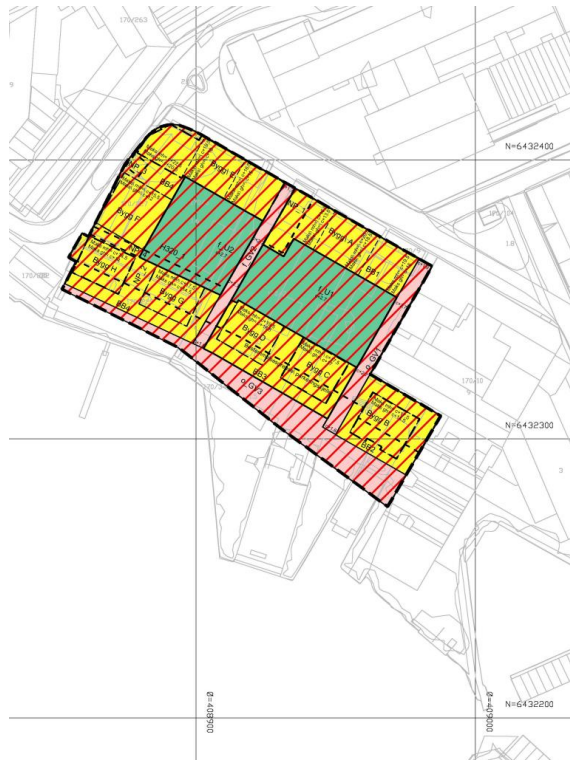
Detaljregulering for Mandal Hotell, vedtatt 07.12.2017. (erstatte delvis plan for Nedre Malmø Kulturhus)



Detaljregulering for Nedre Malmø – Kulturhus, vedtatt 16.04.2009.



Detaljregulering for Solsida, Nedre Malmø, vedtatt 20.03.2014



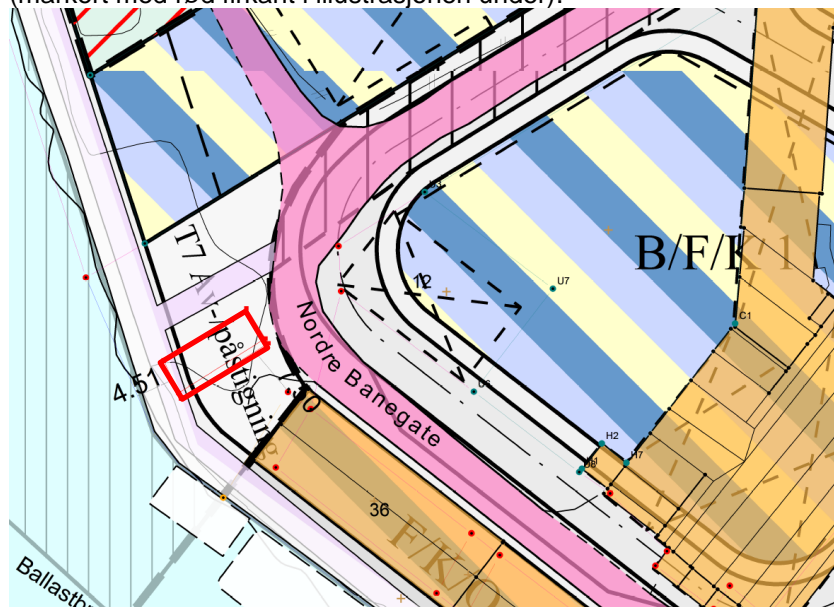
Annet planarbeid
med betydning for
planforslaget
Plannavn, planID, status,
evt. kartutsnitt

Det foreligger en innsendt søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene for plassering av Gabrielsens bu vest for Industrihistorisk senter (tidligere Havnelageret) - Havnegata, grn 170 bnr 344.

Lindesnes kommune, som grunneier og tiltakshaver, søker om å flytte Gabrielsens bu fra dagens lagringsplass på Gismerøya til Nedre Malmø, vest for Nordre Banegate 36 (Industrihistorisk senter).

Forespørselen ble behandlet i Kommunestyret den 16.12.2021, sak 88/21.

Området hvor bygget ønskes plassert er i reguleringsplanen avsatt til formålet T7 Av-/ påstigningsplass og til gangpromenade/fortau mot elva (markert med rød firkant i illustrasjonen under).



Aktuelle politiske vedtak
Organ, dato, saksnummer

-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 reguleringsbestemmelse
r
-Mal for planbeskrivelse

Forespørsel om dispensasjon for plassering av Gabrielsens bu ble behandlet i Kommunestyret den 16.12.2021, sak 88/21. Følgende vedtak ble fattet:

«Kommunestyret er positiv til flytting av Gabrielsens bu til nedre Malmø lokalisert i området ved Industrihistorisk senter. Kommunestyret er også positiv til at Mandal Trebåt- og Motorforening (MTM) kan disponere bua, mot at de tar ansvar for fremtidig drift og vedlikehold.

Kommunestyret ønsker primært at flyttingen finansieres med eksterne midler, men kommunestyret har satt av inntil 300 000 kroner for å kunne finansiere mellomlegg/flytting/etablering dersom ekstern finansiering ikke er tilstrekkelig. Følgende avklaringer må gjøres før arbeidet med flytting kan påbegynnes:

- Det må foreligge en ferdig fremforhandlet driftsavtale mellom MTM og Lindesnes kommune.
- Det må være avklart med aktuell grunneier om bruk av areal.»

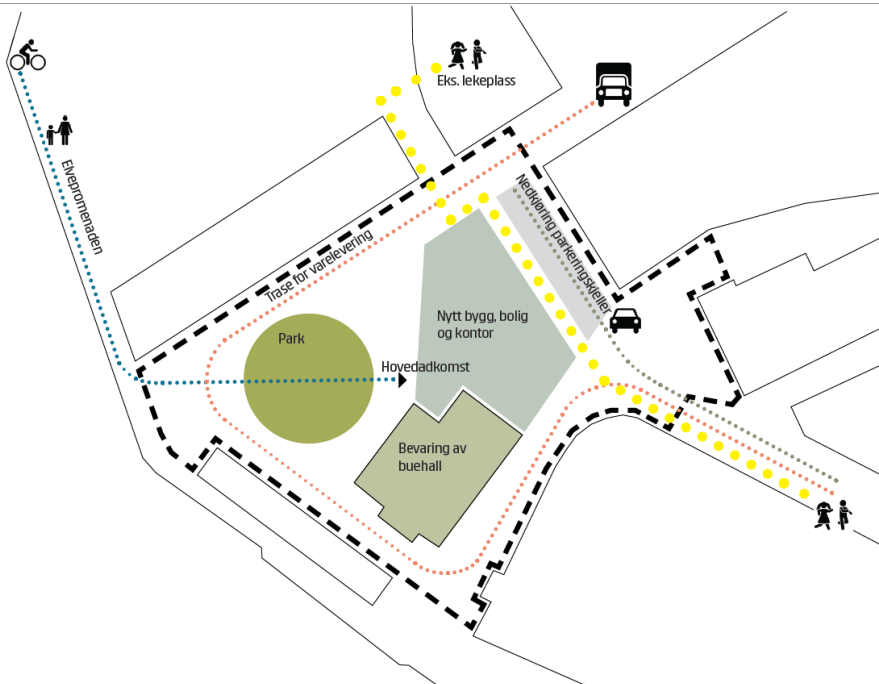
2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

Hensikt med planarbeidet

Formålet med planen er etablering av nybygg for kontor, tjenesteyting og bolig, samt park og parkeringskjeller iht. gjeldende reguleringsplan.

Planidé

formål, omfang, adkomst



Konseptskisse, planidé (illustrasjon over)

Bebyggelse og uteområder.

Det planlegges oppføring av to nybygg (bygg A og B), med felles base (1. etasje). Byggene skal inneholde nytt innovasjonssenter (kontor) og boliger, samt servering (privat tjenesteyting).

Byggene planlegges oppført i 5 etasjer, med øvre gesims på kote + 22. Min. kotehøyde for OK gulv plan 1 + kote 2,5m.

I tillegg skal deler av eksisterende industribygning, «Buehallen» bevares og kobles sammen med planlagte nybygg.

Mellom de to byggene, på taket av 1. etasje planlegges det felles uteområde for boligene.

De nye byggene plasseres på nord-østsiden av tomten og frigir plass mot sør-vest. Her planlegges det etablert en offentlig park, samt areal til uteservering. Parken planlegges etablert på det som kalles «Syretomta».

Byggene har følgende arealregnskap:

SIM

Plan 1 868 kvm i Buehallen + 1357 kvm i nybygg (inkl vinterhager) BTA
Plan 2 759 kvm i Buehallen / 464 kvm i nybygg

BYGG A, bolig

Plan 2 388 kvm BRAs/ 493 kvm BTA / 92 kvm balkong
Plan 3 388 kvm BRAs/ 493 kvm BTA / 92 kvm balkong
Plan 4 388 kvm BRAs/ 493 kvm BTA / 92 kvm balkong
Plan 5 303 kvm BRAs/ 394 kvm BTA / 92 kvm balkong

BYGG B, bolig

Plan 3 321 kvm BRAs/ 408 kvm BTA / 75 kvm balkong
Plan 4 321 kvm BRAs/ 408 kvm BTA / 75 kvm balkong
Plan 5 275 kvm BRAs/ 348 kvm BTA / 130 kvm balkong

KONTOR BTA

3448 kvm

BOLIG BRA

2384 kvm BRAs/ 3037 kvm BTA

Antall leiligh.

28 leiligheter (17 > 80 kvm, 11 < 80 kvm)

MUA

507 kvm

Felles uteopp.

409 kvm i 2.Etasje + 98 kvm i 5.Etasje

Utnyttingsgrad

Overordnet reguleringsplan setter ikke grenser for maks BRA. Men maks BYA er 50%. Foreslått tiltak som vist i illustrasjoner vil gi en BYA på ca 55 %. Ved

beregning av utnyttelse er det tatt utgangspunkt i arealstørrelsen til BFK1 og o_BAA i gjeldende planer.

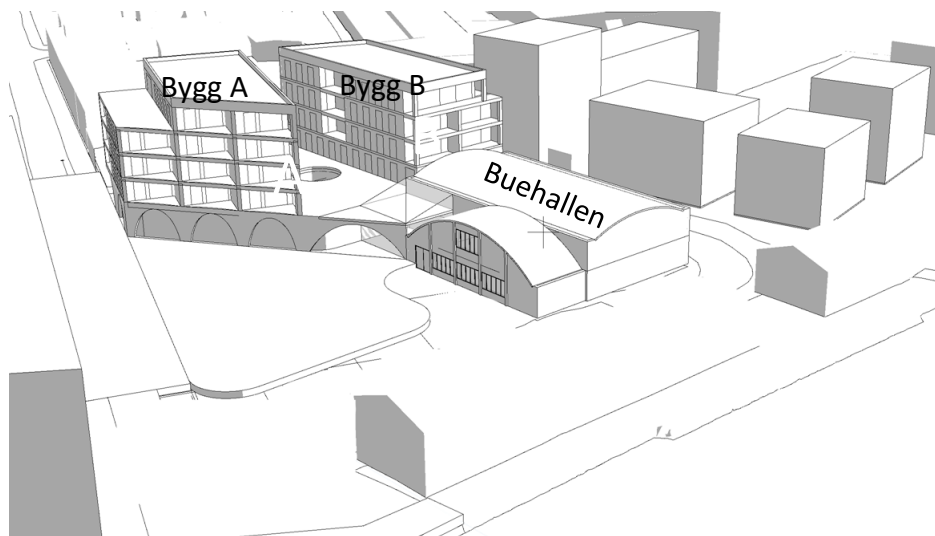
Adkomst og parkering

I tillegg til ny bebyggelse og park, tas tilliggende vegareal med i planen. Det planlegges blant annet parkeringskjeller med nedkjøring fra Balastgata. Her planlegges 35 parkeringsplasser for boligene, som vil si 1,25 plasser pr bolig samt sykkelparkingsplasser og bodareal. Parkering til næringsbebyggelsen forutsettes løst i en utvidelse av parkeringsanlegget. En utvidelse er mulig under Syretomta. I tillegg kan anlegget kobles seg på fremtidig parkeringsanlegg på nordsiden av Sandskarsgata.

På sørsiden av bebyggelsen, mot sjøen foreslås det opparbeidet gatetun (shared space), hvor gående og syklende har prioritet. Her vil det også være mulighet for varelevering til museet.

Det tas sikte på å koble seg opp til elvepromenaden på en god måte.

Eventuelle skisser



Perspektiv - Arkitektværelset

Forslagsstillers planinitiativ

Det vises til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, § 1

Ifølge forskriften skal følgende tema besvares i planinitiativ.

- a. *formålet med planen*
- b. *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c. *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d. *utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e. *funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f. *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g. *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h. *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i. *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j. *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k. *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre berørte*
- l. *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

Punkt a,c,d,g, k og l, svares opp i andre deler av planinitiativet. Pkt. j svares ut av kommunen.

Nedenfor er en vurdering av resterende pkt. b, e, f, h og i.

	<p>b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikkvurderinger mht endringer i kjøremønster, parkeringsløsninger og trafikkmengde som følge av planforslaget - Virkninger av foreslåtte høyder på bygg (sol/skygge, sikt, bygningsmiljø) <p>e. funksjonell og miljømessig kvalitet</p> <p>Når det gjelder funksjonelle tilpasninger, så ligger det allerede høye ambisjoner for universell utforming inne i gjeldende reguleringsplan. (40% av leilighetene skal være universelt utformet). Intensjonene i denne planen ønsker man å videreføre i ny plan med et inkluderende prosjekt, både mht universell utforming, og stor takhøgde på inkludering av ulike grupper for leietakere i næringsdelen. Motivasjonen for tiltakshaver er at bygget skal bli blant Sørlandets mest bærekraftige bygg – hva dette konkret innebærer, må defineres nærmere gjennom planarbeidet.</p> <p>f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p> <p>Viktige problemstillinger som må belyses nærmere i planarbeidet vil være:</p> <ul style="list-style-type: none"> - høyder på bygg med hensyn til omkringliggende bebyggelse og areal, som virkninger for sikt, sol/skygge, bygningsmiljø mv. - Forholdet til tilliggende gateløp og uterom - Forhold til havnivå, nærhet til havn – tilpasning til klimaendringer, havnivåstigning og ekstremvær
	<p>j. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p> <p>Planområdet omfatter bygninger med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi, som er del av Mandals industriarv. I kulturminneplan for tidligere Mandal kommune, vedtatt 15.6.2017, inngår planområdet i området benevnt som <i>Nedre Malmø og Malmø. Buehallen</i>, tidligere del av Mandal Spikerfabrik, er et av flere bygg evt. fasader som må vurderes bevart.</p> <p>i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> <p>Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse iht gjeldende forskrift og krav fra Lindesnes kommune, for å belyse hva som kreves av tiltak og planlegging i forhold til samfunnssikkerhet for planlagte tiltak.</p> <p>k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>I planprosessen vil det bli lagt opp til utsending av informasjonsskriv og informasjonsmøter med naboskap og berørte parter. Omfanget av dette og hvem som eventuelt skal inviteres til særmøter og dialog utover åpne informasjonsmøter, vil bli identifisert tidlig i prosessen, i forbindelse med varsel om oppstart.</p> <p>Det vil også være aktuelt å involvere kulturminnemyndigheter for nærmere avklaringer mht Buehallen og omkringliggende bygningsmiljø med kulturhistorisk verdi.</p>
<p>Omfattes planarbeidet av KU-forskriften?</p> <p>Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.</p>	<p>Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredninger da ønsket utnyttelse og formål ikke berører temaer hvor dette er aktuelt jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11, helsekonsekvensutredning.</p> <p>Forslaget er også i tråd med overordnede planer med unntak av høydebestemmelsene.</p>

<p>Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer? Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.</p>	<p>Forslaget vil i all hovedsak være i samsvar med overordnet plan (som iht KPA er gjeldende reguleringsplan, <u>Nedre Malmø, Planid 138, 21.6.2007.</u>) med unntak av høydebestemmelsene.</p> <p>I gjeldende plan er maks tillatte høyde (gemsims/møne) på kote 15. Prosjektet slik det framkommer av illustrasjoner, har høyeste gesims-/mønehøyde på kote 22. Dette vil tilsvare høyden på Mandal hotell som ligger i samme område.</p> <p>Gjeldende plan har maks %BYA på 50%. Forslaget viser en utnyttelse på 55%. En noe høyere utnyttelse enn kravet skyldes blant annet stort fotavtrykk å eksisterende buehall som skal bevares.</p> <p>Fortetting og økt utnyttelse på de tomtene som transformeres i området vil være et viktig ledd i en bærekraftig byutvikling og bidra til å kunne ta vare på flere av de eldre industribygningene som finnes i området. Det investeres i infrastruktur med parkeringskjeller, samt tilrettelegging for grønne mobilitetsformer, et potensial som bør benyttes fullt ut i denne utbyggingen.</p>
<p>Mulige interessekonflikter</p>	<p>Ingen</p>
<p>Konsekvenser av tiltak</p>	<p>Gjennomføring av overordnet plan.</p>
<p>Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?</p>	<p>Utbygger har ambisjoner om å utføre et prosjekt som kan bli miljøsertifisert utover kravene i TEK17. De konkrete tiltakene vil avklares gjennom reguleringsprosessen.</p>
<p>Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging</p>	<p>Det er ønskelig med snarlig Oppstartsmelding/planinitiativ oktober 2022</p>
<p>Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag?</p>	<p>Nei</p>

2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

<p>Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper.</p> <p>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.</p>	<p>Man legger opp til informasjonsskriv og informasjonsmøter med naboskap Det kan være aktuelt med møter med ulike aktører og interessenter, blant annet ungdommenes bystyre.</p>
<p>Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget</p>	<p>Naboer og berørte – liste bestilles fra kartdatatjeneste iht omforent avgrensning av planområdet.</p> <p>Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartsmøtet.</p>

Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?

Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

<p>Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?</p>	<p>Forslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende regulering - Reguleringsplan for Nedre Malmø, planid 138, vedtatt 21.06.2007. Dette bl.a. siden størstedelen av arealene som berøres er regulert til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor (BFK1 og litt av BFK6), og planideen foreslår en kombinasjon av næring og bolig. I tillegg er omkringliggende veiarealer tatt med, felles uteområder (park), parkeringskjeller, og noe vei- og bryggeareal med Ballastallmenningen og plass PI 2 for torg i krysset Nordre Banegate x Ballastgata.</p> <p>I gjeldende bestemmelser fremgår det av § 2.1.1 at det stilles krav om detaljregulering (tidligere kalt bebyggelsesplan) før det kan bli gitt tillatelse til tiltak/utbygging innenfor feltene regulert til bolig/ forretning/ kontor. Foreslåtte planidé skal svare på dette kravet.</p> <p>Bestemmelser og rekkefølgekrav fra gjeldende regulering knyttet til de aktuelle arealene som nå skal detaljreguleres skal som utgangspunkt legges til grunn for det videre planarbeidet. Hvis det i planarbeidet skulle vise seg å bli behov for å foreslå løsninger som er annerledes enn angitt i gjeldende bestemmelser, som f.eks. høydespørsmål, så må dette i tilfelle spesielt belyses og vurderes, og komme tydelig frem i plandokumentene.</p> <p>Gjeldende regulering åpner egentlig for at buehallen innenfor foreslåtte planavgrensning kan rives, mens det i dette initiativet er foreslått å bruke buehallen som et positivt element i prosjektet, og se på muligheter for å bevare deler /hovedstrukturen av buehallen. Dette stiller planavdelingen seg utelukkende positive til, siden vi oppfatter at buehallen er en kvalitet for området på flere måter.</p>
<p>Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret</p>	<p>Nei. Området er avklart i overordnet plan.</p>
<p>Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer</p>	<p>Planavdelinga oppfatter at det er gjort mange fornuftige avveininger rundt foreslått planavgrensning. Planavgrensningen tar med hele «PI 2» for torg i krysset Nordre Banegate x Ballastgata som kan sikre gode adkomster og løsninger for teknisk infrastruktur eller lignende, bl.a. for tenkt nedkjøringsløsning til p-kjeller som samspiller med omgivelsene. I tillegg sikre helhetlige løsninger som ser området i sammenheng med ønsker for videre byutvikling.</p> <p>Det kan vurderes om hele delområde BFK6 burde inngå i dette planarbeidet, i stedet for bare deler av det, men det foreslås ikke per nå.</p>
<p>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves</p>	<p>Denne reguleringen vil erstatte deler av gjeldende regulering, som hele delfeltet BFK1, litt av BFK6, og aktuelle vei-, brygge- og torgarealer. Det legges ikke opp til at gjeldende plan erstattes i sin helhet.</p>
<p>Aktuelle politiske vedtak —eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt</p>	<p>Tidligere vedtak av gjeldende plan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reguleringsplan for Nedre Malmø, planid 138, vedtatt 21.6.2007

	<p>Tidligere vedtak av tilgrensende plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljregulering for Nedre Malmø, Nav-tomta, planid 202006, vedtatt 26.08.2021 • Nedre Malmø – Kulturhus, planid 138A, vedtatt 16.4.2009 <p>Aktuelle planendringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Endring vedtatt 19.10.2021, om vei gjennom Spiggeren, for å tilrettelegge for nedkjøring til p-anlegg. • Endring vedtatt 09.10.2013, om delområde FK11 (BFK6) - fra industriformål til boligformål. <p>Andre aktuelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplan 2020-2032 – Bedre sammen (samfunnsdel) for Lindesnes kommune, vedtatt av kommunestyret 13.02.2020. • Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Mandal, vedtatt av Mandal bystyre 31.01.2019. • Strategisk næringsplan, vedtatt i Lindesnes kommunestyre 17.03.22. • Arbeid gjort i forbindelse med Kulturminneplan, og behandlingene i Planutvalget 10.4.2019 og i Bystyret 25.4.2019 om bevaring av industribygg på Nedre Malmø. • Oppdrag/vedtak politisk om at kommunen skal igangsette planarbeid for infrastrukturen i området/Nedre Malmø, vedtatt i Mandal bystyre 25.4.2019. • Normaler for uteområder i Lindesnes kommune • Veinormalen for Lindesnes kommune • Normal for vann og avløp • Sjekkliste krav til digital plan • Mal for reguleringsbestemmelser • Mal for planbeskrivelse
<p>Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GS- veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat</p>	<p>Planinitiativet dreier seg om et svært sentralt areal i sentrum. Arealene må sikres gode kvaliteter og prinsippet om universell utforming må legges til grunn.</p> <p>Overvann skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Dette på egen tomt og i et områdeperspektiv for ulike mengder nedbør. Det må tas hensyn til ekstremnedbør. Kommunen oppfordrer til å undersøke mulighetene for å opparbeide grønne løsninger som f.eks. regnbed og takløsninger med fordøying. Teknisk drift i kommunen kan kontaktes for å få oversikt over ledningsnett i bakken (kontaktinfo følger nederst i referatet).</p> <p>Løsninger for avfallshåndtering må vurderes og beskrives. Kommunen oppfordrer til dialog med Maren AS.</p> <p>Planarbeidet skal løse parkeringskrav jf. § 2.2.3 og bestemmelser § 3.3 i gjeldende regulering. Det kan være aktuelt for dette planarbeidet å samordne seg med andre i området om parkeringsløsninger, f.eks. pågående prosjekt om felles parkeringsanlegg under bakken hvor bl.a. kommunen og Mandal parkering er involvert. I oppstartsmøtet ble det vist til mulig løsning som samordner inn- og utkjøring med fellesanlegget. Forslagsstiller informerte også om at de arbeider med å få andre nødvendige formaliteter på plass for å kunne få til felles nedkjøringsløsning. Planavdelinga oppfatter det som positivt, bl.a. fordi en ønsker færrest mulig avkjørsler generelt i området, og til et slikt anlegg. Derfor bør arealsituasjonen på bakkeplan med bl.a. inn- og utkjøring, parkering, areal for myke trafikanter og areal for opphold, løses i planarbeidet med hensyn til et større områdeperspektiv.</p>

<p>Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet</p>	<p>Grønnstruktur og område for park på «syretomta» mot byen, Buen, lekeplassen, Kulturfabrikken mm, bør være offentlig tilgjengelige, og det kan vurderes offentlig formål. Det kan tilføre kvaliteter for området.</p> <p>Allment tilgjengelige forbindelser som knytter sammen området med omkringliggende funksjoner bør vurderes for å tilføre kvalitet. Det ble vist til løsninger for dette i oppstartsmøtet. Planavdelinga mener det må være fokus på å tilgjengeliggjøre bruken av slike løsninger, som inkluderer mangfoldet av borgere (universelle løsninger), og på en måte som ikke privatiserer.</p> <p>Vei- og bryggearealer bør være offentlige.</p>
<p>Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafiksikkerhet, senterstruktur, utbyggingsrekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.</p>	<p>Detaljnivå på bruken av uteområdene: inn- og utkjøringer, gangtrafikk - hvilke arealer er for ferdsel og hvilke er for opphold? Inngangsparti med god plass. Kan det være aktuelt med flere inngangspartier? Det må vurderes hvordan evt. varelevering og renovasjon bør løses.</p> <p>Barn og unges interesser (leke- og oppholdsarealer): Både barne- og ungdomsrådet har meldt om interesse for medvirkning i planarbeidet. De har god erfaring med å jobbe sammen med utbygger og saksbehandler med bl.a. kart og refleksjoner. Det er viktig at det legges til rette for åpne prosesser der barn og unge blir presentert for ulike mulighetsrom, konsekvenser av utbygging og rettigheter de har underveis. På dette arealet anbefales befaring med en gruppe ungdommer/barn. Dette må skje tidlig i prosessen før planforslaget utarbeides.</p> <p>Universell utforming er en forutsetning i hele planområdet. Eldrerådet og Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne har meldt interesse for samarbeid/deltakelse i planprosessen.</p> <p>Overvannshåndtering og grønnstruktur.</p> <p>Estetikk og byggeskikk må vurderes og er et viktig tema. Kommunen forventer høy arkitektonisk kvalitet på bygningen.</p> <p>Kulturminner og bevaringsverdig bebyggelse grenser til planområdet. Buehallen er i planområdet. Detaljreguleringen må ta hensyn til de kulturhistoriske interessene.</p> <p>Parkering, og bl.a. hvordan inn- og utkjøring til anlegg under bakken forholder seg til arealene over bakken, f.eks. inngangsparti og myke kvaliteter. Bestemmelse 3.3.3 i gjeldende regulering sier bl.a. at «Parkeringsanlegg skal ikke dominere fasade mot gate. Avkjørsler til parkeringsanlegg skal samordnes for hvert delområde.»</p> <p>Planarbeidets bidrag til å oppnå kommuneplanens mål om 60 % reduksjon i klimagassutslipp og FNs bærekraftsmål. Kommunen forventer at planforslaget inneholder intensjoner og forslag til løsninger for å oppnå lavest mulig utslipp av klimagasser. Både gjennom anleggs- og byggefase, og driftsfase.</p> <p>Klimatilpasning: Vurder om plangrep/elementer har positive og negative konsekvenser for tilpasning til klimaendringer. Begrunn valg av løsninger for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blågrønn struktur: nedbygging/bevaring/opparbeidelse av blågrønn struktur og korridorer, beplantning av trær og vegetasjon av hensyn til ekstremnedbør, erosjon, tørke, hetebølger og bevaring av biomangfold. • Overvannshåndtering: håndtering av ulike mengder nedbør på egen tomt og i et områdeperspektiv, klimarisiko som flom, skred og stormflo • Grønn mobilitet: klimatilpasset plassering og utforming av bygg og infrastruktur, hindre økt sårbarhet for flom, skred, stormflo, overvann osv.

	<ul style="list-style-type: none"> • Materialvalg: herunder tåleevne og egnethet for fremtidig klima. <p>Aktuelle funksjonskrav må overføres til bestemmelsene.</p>
Utredningsbehov	<p>Overvannshåndtering.</p> <p>Det må utredes/vurderes alternativer for bebyggelsen. Dette bl.a. med tanke på virkning på omgivelsene, for å finne den beste løsningen for uteområdene og bygningsmiljøet i området. Høydevariasjon på bygningen kan være et virkemiddel. Disse vurderingene må inneholde volumstudier med tilhørende sol-/skyggediagram. For å både sikre nok solbelyst areal og samtidig legge til rette for en ønsket foretting av byen, bør det f.eks. være minimum 5 timers sol i løpet av dagen på en viss andel av felles uteoppholdsareal, hvorav minst 3 av timene skal være mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 1. mai.</p> <p>Grunnundersøkelser jf. reguleringsplanens § 2.2.2 Forurenset grunn.</p> <p>Redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning.</p> <p>Kommunen ser behov for 3D-illustrasjoner og standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget (i perspektiv fra en person som står på bakken, ikke i fugleperspektiv).</p> <p>Utomhusplan / Illustrasjonsplan</p>
Potensielle interessekonflikter	<p>Kommunen forventer involvering i samarbeids-/medvirkningsprosesser tidlig for å unngå store interessekonflikter. Det må varsles bredt. Det er viktig med gode utredninger, og riktig og tilgjengelig informasjon.</p> <p>Eiendomsgrenser i området ser ut til å kunne være usikre.</p> <p>Det er utfordrende at flere prosjekter i området har midlertidige løsninger for parkering på bakkeplan. Disse skal i permanent løsning koordineres i fellesanlegg under bakken. I forbindelse med brukstillatelse for Buen ble det vist til «syretomta», når det gjaldt å løse parkeringskrav. Det må derfor vurderes i dette planarbeidet hvordan parkeringskravet til Buen skal løses hvis «syretomta» skal opparbeides til park før felles p-anlegg under bakken er ferdig.</p>
Aktuelle rekkefølgekrav (ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)	<p>Hovedsak følge opp overordnede planer med aktuelle rekkefølgekrav om bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnundersøkelser • Parkering • Utomhusplan
Tilbakemelding fra Lindesnes havn KF	<p>Havna eier, enn så lenge, Nordre Banegate 36. Den eiendommen blir muligens noe berørt av reguleringen. Bygget og eiendommen er i praksis overtatt av kommunen/fylkesmuseet, og jeg tror de bedre kan ivareta sine interesser enn vi i havna kan.</p> <p>Vi har ingen konkrete innspill utover at det er et spennende prosjekt som vil skape aktivitet i området, noe vi ser på som utelukkende positivt.</p> <p>Dersom det er mulig vil vi gjerne være med i «loopen», altså bli informert om utviklingen. Da kan vi, dersom noe spesielt skulle dukke opp, gi innspill relativt kjapt.</p>
Tilbakemelding fra koordinator for rådene (barneråd og Ungdomsråd «BU», og Eldreråd og råd for personer med funksjonsnedsettelse «RPF»)	<p>Eldrerådet tenker at det kunne vært nyttig med en befaring i området. Det gjelder for hele dette området at de ønsker at det skal være mulig å gi en mer helhetlig tilbakemelding på hele området når det gjelder trafikkavvikling, myke trafikanter plass, parkområder og sosiale møteplasser i området, hvordan skape levende byrom med plass og rom for ulike generasjoner. Det er også spørsmål om hvordan ivareta tilgangen til elva.</p> <p>Kan det sees litt mer helhetlig på og f.eks. samle rådene til en felles befaring</p>

	<p>og innspillsrunde knyttet til litt mer overordnede spørsmål? Det er vanskelig for dem å forstå når de får forespørsel om å ta stilling til flere «lapper», små deltajereguleringer, og de opplever at det er vanskelig å se helheten.</p> <p>For at de skal kunne bidra til nyttige innspill må de også presenteres for mulighetsrommet.</p> <p>Alle rådene kan og vil bidra med innspill.</p>
Tilbakemelding fra kommunens folkehelsekoordinator	Støtter innspill fra koordinator for rådene og ønsker å delta på eventuell befaring sammen med rådene.
Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen	Kommunen forutsetter behandling etter ordinære frister i lovverket. Siden det er sentrumsutvikling med både næring- og boligformål vil det være en prioritert sak.
Annet?	<p>Kommunen forventer at planen er på høyt detaljeringsnivå, siden det er et sentralt beliggende og lite område, og siden mye allerede er avklart i overordnede planer. Disse skal som utgangspunkt følges opp.</p> <p>Opplegg for medvirkning for BU og rådene (Eldrerådet og RPF) er tenkt løst i samarbeid med kommunen. BU-koordinator og sekretær for rådene er disponibel til å gi råd/hjelpe. Kontaktinformasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anne Grønsund, 95146438 / anne.gronsund@lindesnes.kommune.no <p>Kommunens kontakt for spørsmål om vann og avløp:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trond Skjebstad, 38267915 / trond.skjebstad@lindesnes.kommune.no <p>Det forventes opplegg for medvirkning også med naboer, aktuelle grupper, lag, foreninger, som f.eks. Skinsnes vel, næringsforeninger, Mandal bys vel, og Mandals AS.</p>

3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Ja, det er sannsynlig at planideen kan gjennomføres.
Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Planarbeidet anbefales.

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 fellespost@mandal.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 utfylt sjekkliste for digitale planer.

Bestemmelser:

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

Vedlegg

- Skjema - dokumentasjon av planfaglig kompetanse
- Sjekkliste krav til digital plan
- Sjekkliste reguleringsplan
- Mal reguleringsbestemmelser
- Mal planbeskrivelse
- Mal ROS-analyse
- Varslingsliste