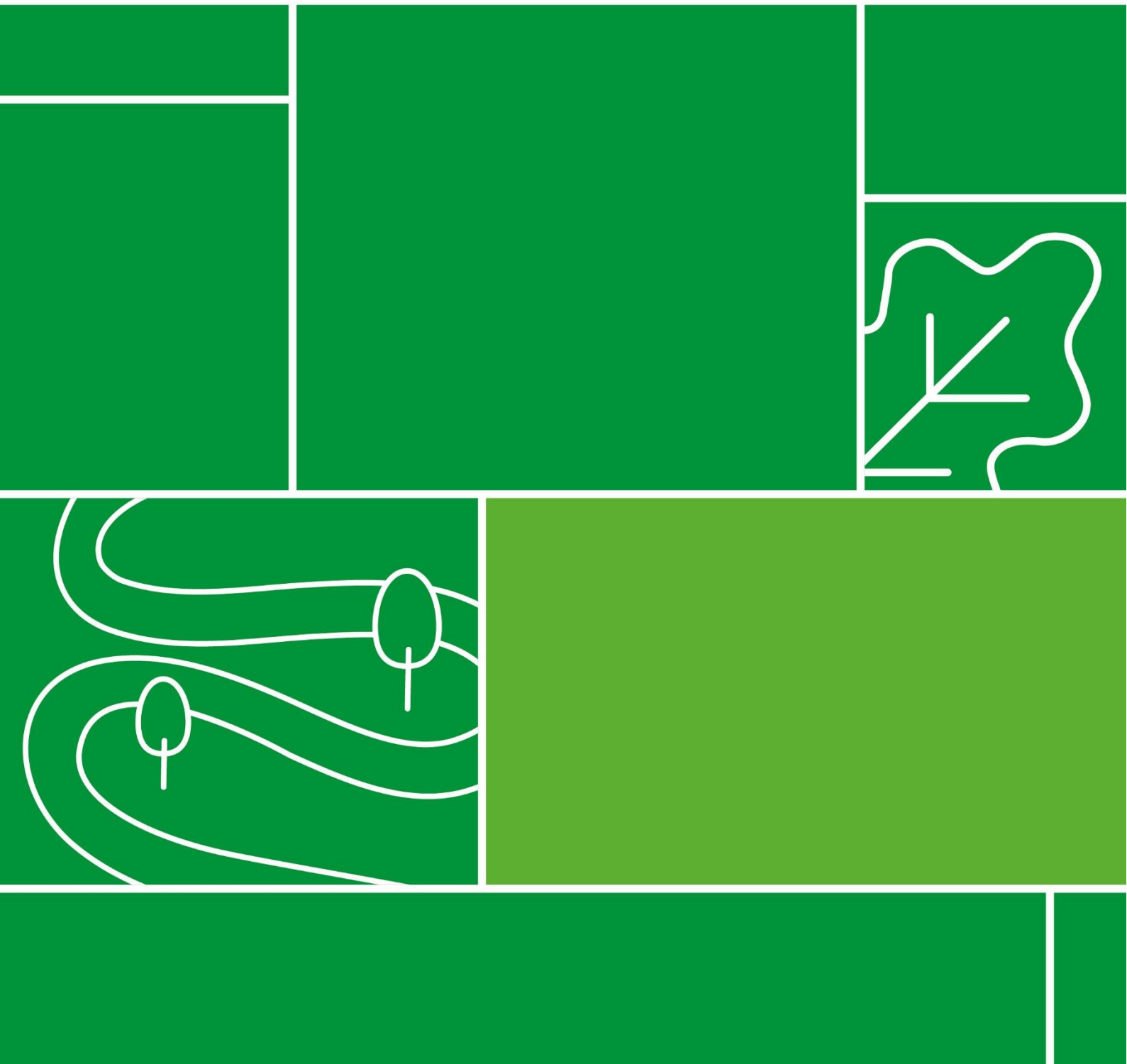




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2023-2025

Vedtatt 23.11.2022





SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022013061
Saksbehandler Line Baasland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	08.11.2022	70/22
2 Formannskapet	16.11.2022	126/22
3 Bystyret	23.11.2022	255/22

UTBYGGINGSPROGRAM 2023-2025, VEDTAK AV PROGRAM

BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.11.2022 SAK 255/22

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til Utbyggingsprogram 2023-2025, med tilhørende prinsippvedtak.
2. Følgende prinsipper gjelder som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. Pbl. § 17-2.
 - a. Inntil det foreligger ny arealplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder de «gamle» kommunenes arealplan.
 - b. Kommunen skal for perioden 2023-2025 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
 - c. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
 - d. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
 - e. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med dagens gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
(Enst.)
 - f. Kommunen skal søke å avsette næringsarealer for å ivareta grønn vekst.
(66/5)
3. Tillegg til teksten i Utbyggingsprogrammet pkt. 4.7.7
Etter setningen: «Et viktig grep vil være å få en mer variert boligsammensetning i områder som har ensidig dårlige/billige boliger» legges til: «Tilsvarende bør det aktivt plasseres kommunale utleieboliger i bydeler der det er få tilgjengelige boliger for mennesker med dårlig økonomi.

Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal medvirke til at kommunens bolig- og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen. Det er dermed et styringsredskap for kommunen og i forhold til private parter.

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2023–2025. Fjorårets politiske vedtak av utbyggingsprogrammet signaliserte at det ikke er ønskelig å gjøre endringer i utbyggingspolitikken før kommuneplanens arealdel foreligger. Årets utbyggingsprogram viderefører derfor tidligere politikk, og legger derfor ikke føringer for utbygging i 2026.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggingspolitiske føringer. Det er utarbeidet tabell over boligutbyggingsområdene, med forventet utbyggingstakt. Det er også utarbeidet tabell over næringsområder, med arealreserve.

Utbyggingsprogrammet har en oversikt over befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov i kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt. Usikkerhet knyttet til tilgang på byggevarer og arbeidskraft og økte priser på byggevarer skaper usikkerhet i byggebransjen. Kristiansand har den siste tiden hatt en høyere boligprisstigning enn tidligere. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende og på bakgrunn av en utvikling/trend vil kunne komme med forslag til med tiltak til utbyggingspolitikken.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk. Oransjeområder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. Rød fargekode angir områder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert, eller er vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid på grunn av for eksempel omfattende rekkefølgekrav.

Tabellen over næringsområder viser en total reserve av næringsarealer i Kristiansand på ca. 1,4 millioner kvadratmeter. Programmet viser geografisk plassering av utbygde næringsbygg og arbeidsplasslokalisering.

Når det bygges ut nye områder eller fortettes, krever det i mange tilfeller tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur.

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. Pbl. § 17-2:

- a. Inntil det foreligger ny arealplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder de «gamle» kommunenes arealplan.

- b. Kommunen skal for perioden 2023-2025 tilrettelegge for et byggevolum på ca.750 boliger pr. år.
- c. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- d. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- e. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med dagens gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- f. Kommunen skal søke å avsette næringsarealer for å ivareta grønn vekst.

Når kommuneplanens arealdel er vedtatt vil føringene innarbeides i utbyggingsprogrammet, og det vil bli vurdert prinsipper knyttet til prioritering av utbyggingsområder, både til næring og bolig.

Årets revisjon følger opp fjorårets politiske føringer om at det ikke er ønskelig med prioritering av utbyggingsområder utover det som står i vedtaket, før ny arealdel er vedtatt.

Utbyggingsprogrammet skal ha oppmerksomhet på bærekraftig utvikling og støtte opp om klimasatsingen for bolig- og næringsutviklingen.

Etter høringsperioden er programmet oppdatert for innspill og oppdatert status i tabell Utbyggingsområder. For øvrig er figurer og tabeller oppdatert i forhold til nye befolkningsprognoser og ny informasjon. Det er gjort mindre justeringer av teksten enkelte steder.

Innhold

1	BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND	8
1.1	Boligpolitikk for Kristiansand	8
2	POLITISKE FØRINGER	9
2.1	Nasjonale og regionale føringer	9
2.2	Kommuneplanens samfunnsdel	9
3	GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND	12
3.1	Kommunale bidrag/kommunal innsats	12
3.2	Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler	14
3.3	Klima- og miljøstrategi	15
4	BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND	17
4.1	Befolkningmengde	17
4.2	Fødselsoverskudd og netto innflytting	17
4.3	Faktisk boligbygging	19
4.4	Prognose for befolkning	23
4.5	Estimert boligbehov	24
4.6	Prognose for befolkning og boligbehov	26
4.7	Utleiemarkedet/boliger for studenter	27
4.8	Boliger til helse- og sosialformål	28
5	DAGENS BOLIGMARKED	31
5.1	Tradisjon med å eie	31
5.2	Boligpriser	31
6	KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET	34
6.1	Kommunens sentrale roller i utbyggingspolitikken	34
7	BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE	35
7.1	Fargekoding i tabell utbyggingsområder	35
7.2	Om tabell over utbyggingsområdene	36
7.3	Tabell over utbyggingsområder	38
7.4	Utbyggingsområdene sortert på status	49
7.5	Utbyggingsområder kommuneplan	49
7.6	Utbyggingsområdenes beliggenhet	50
8	NÆRINGSAREALER	51
8.1	En felles bo- og arbeidsregion	51
8.2	Infrastruktur	52
8.3	ABC-prinsippet	53
8.4	Dagens situasjon	53
9	KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR	61

9.1	Sone vest	61
9.2	Sone nord	69
9.3	Sone sentrum	76
9.4	Sone øst.....	81
9.5	Veien videre	91
10	TABELL- OG FIGURLISTE.....	92
11	VEDLEGG 1 PRINSIPPVEDTAK	93
12	VEDLEGG 2 OVERSIKT UTBYGGINGSPOLITIKK SØGNE, SONGDALEN OG KRISTIANSAND	96
13	VEDLEGG 3 KOMMUNEPLANER	100
14	VEDLEGG 4 NÆRINGSAKTØRER	102

Innledning

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2023 – 2025. Fjorårets politiske vedtak av utbyggingsprogrammet signaliserte at det ikke er ønskelig å gjøre endringer i utbyggingspolitikken før kommuneplanens arealdel foreligger. Årets utbyggingsprogram viderefører derfor gjeldende politikk fram til ny arealdel foreligger. Programmet legger ikke føringer for utbygging i 2026. Programmet er for øvrig oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på infrastruktur, boliger til formål innen Helse og mestring og status i leiemarkedet og predikerte utleiepriser på bolig. I tillegg er det ny struktur på næringskapitelet og gjort oppdateringer i forhold til klima og miljø aspektet.

Utbyggingsprogrammet viser oversikt over kommunens utbyggingsområder til bolig og næring, og kommunens boligreserve sett i forhold til befolkningsutviklingen.

Utbyggingsprogrammet vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold private parter.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer, slik at vi åpner for at det kan komme endringer som følge Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2034.

Vi ser at boligaktiviteten ser ut til å være høy, særlig i begynnelsen av perioden. For enkelte områder er utbyggingstakten nedjustert, til en mer realistisk igangsetting/takt.

På bakgrunn av utbyggingsprogrammet fastsettes et felles overordnet prinsippvedtak som skal gjelde for Kristiansand.

Etter høringsperioden er programmet oppdatert for innspill og oppdatert status i tabell Utbyggingsområder. For øvrig er figurer og tabeller oppdatert i forhold til nye befolkningsprognoser og ny informasjon. Det er gjort mindre justeringer av teksten enkelte steder.

1 BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND

1.1 Boligpolitikk for Kristiansand

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for utviklingen av kommunen. For at utviklingen skal være bærekraftig er det i tillegg til plassering av utbyggingsområdene nødvendig at områdene vurderes ut fra tilstrekkelig sosial og teknisk infrastruktur, eller ligger i et område hvor kommunen prioriterer å tilrettelegge for infrastruktur (f. eks senterområder).

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. Pbl. § 17-2:

- a. Inntil det foreligger ny arealplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder de «gamle» kommunenes arealplan.
- b. Kommunen skal for perioden 2023-2025 tilrettelegge for et byggevolum på ca.750 boliger pr. år.
- c. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- d. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres tilrettelegging av infrastruktur.
- e. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med dagens gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- f. Kommunen skal søke å avsette næringsarealer for å ivareta grønn vekst.

Se de gjeldende prinsippvedtakene for de tre gamle kommunene i vedlegg 1, og hovedtrekkene i utbyggingspolitikken i vedlegg 2 Oversikt utbyggingspolitikk Søgne, Songdalen og Kristiansand.

Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommunedelplaner og kapasitet på infrastruktur i området.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommunedelplaner.

1.1.1 Vedtak Utbyggingsprogram 2022-2025

I forbindelse med vedtak av Utbyggingsprogrammet 2022-2025 ble det gitt politiske signaler på at det ikke er ønskelig å prioritere igangsetting av reguleringsplaner og utbyggingsområder etter kriterier i kommuneplanens samfunnsdel. Ved revisjon av programmet hensyntar vi dette.

2 POLITISKE FØRINGER

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Gjeldende nasjonale og regionale føringer ligger til grunn for utbyggingspolitikken i kommunen og i utbyggingsprogrammet.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020.

Det ble vedtatt tre satsningsområder med retningsmål:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

For å styre utviklingen i ønsket retning før det foreligger ny arealdel, vil kommunen benytte utbyggingsprogram for bolig- og næringsområder og egen planlegging mer aktivt. Avsatte utbyggingsområder som er i strid med overordnede arealstrategi, eller har vanskelig realiserbare rekkefølgekrav, vurderes tatt ut i kommuneplanens arealdel. Kilde Sterkere sammen -Kristiansand mot 2030 s. 19. I dette avsnittet omtaler vi prinsippene for utbyggingspolitikken som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

2.2.1 Overordnet arealstrategi

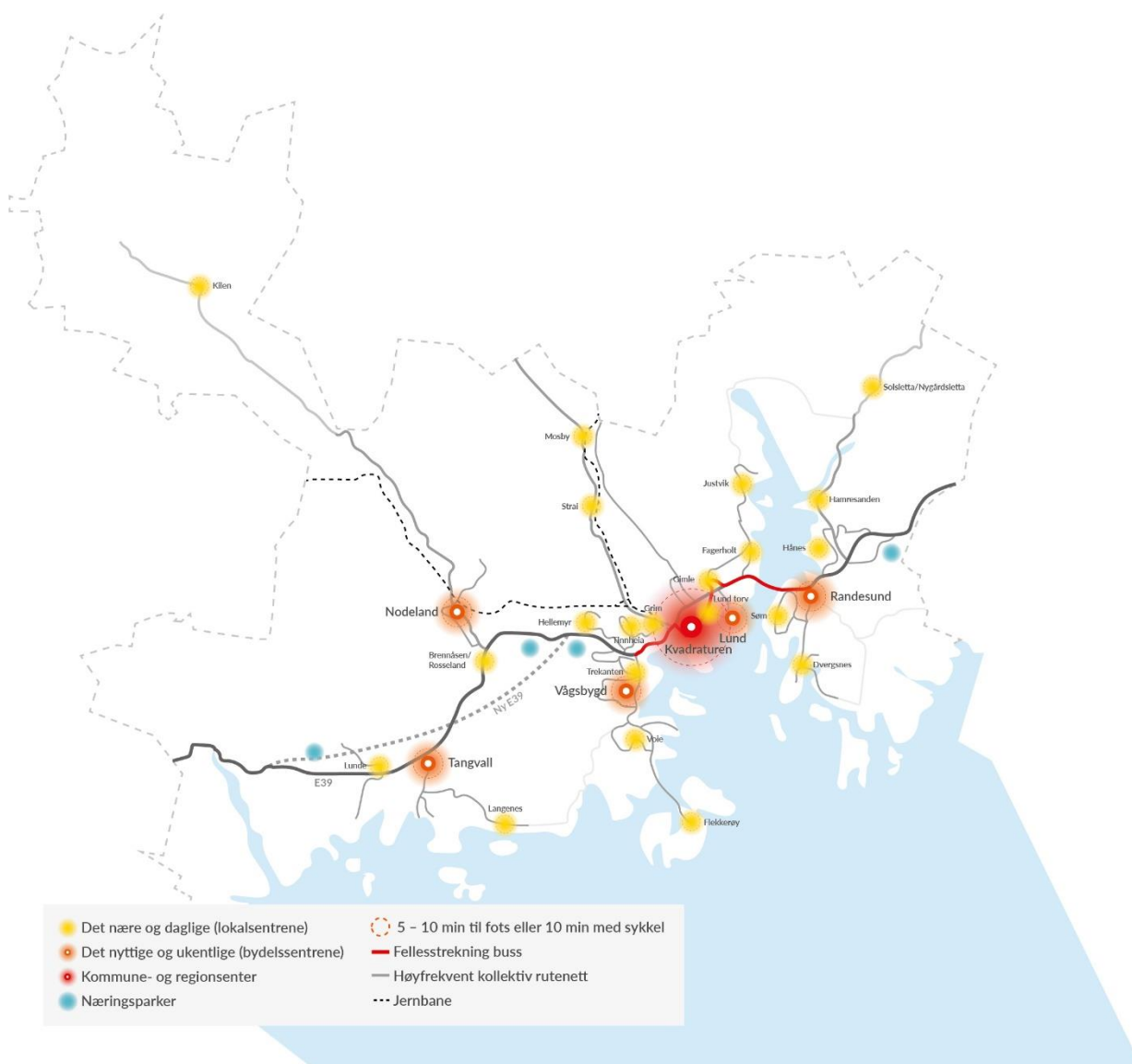
Arealstrategien er avledet av og bygger opp under samfunnsdelens mål og strategier. Den gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Hovedgrepet følger opp momenter fra alle de tre bærekrafts prinsippene:

- Utvikling av senterområdene i hele kommunen med bolig, tjenester, møteplasser og gode nærmiljøer, imøtekommer blant annet målsettingene om reduserte klimagassutslipp, og et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn. Lokale steds kvaliteter fremheves for å lykkes i arbeidet med senter- og stedsutvikling, tilpasset mangfoldet av steder i kommunen.
- Sikring av landbruksarealer og naturområder, med vann og sjø, legger til rette for å nå målsettingene knyttet til ivaretagelse av naturmangfold, helsefremmende byutvikling og begrense de negative konsekvensene av klimaendringene.
- Mindre transportkrevende tjenestetilbud, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, bedre grunnlag for å utvikle kollektivtransporten, og prinsippene for lokalisering av arbeidsplasser bidrar til økonomisk bærekraft.

Lokaliseringsprinsippene skal bidra til å løfte Kristiansand som regional drivkraft, styrke kompetansemiljøer, redusere transportbehov og gi levende senterområder.

Det ble vedtatt 13 overordnede strategier for arealplanlegging i Kristiansand kommune.

Illustrasjonen nedenfor viser vedtatte prinsipper for senterutvikling.



Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Senterområdene skal styrkes med funksjoner tilpasset det omlandet det skal betjene. Boligbygging prioriteres i form av fortetting og transformasjon, i og rundt eksisterende senterområder i hele kommunen, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Kilde: Overordnet arealstrategi i Sterkere sammen - kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.

2.2.2 Overgangssak

I Bystyre sak 225/2020, vedtatt 9.12.2020 ble det vedtatt prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og ny arealdel.

Følgende ble vedtatt:

1. Bystyret viser til vurderingene i saken og fastsetter slike prinsipper for oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, inntil ny arealdel til kommuneplanen foreligger:

a. Planinitiativ for uregulerte områder med arealformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, som avviker fra kommuneplanens overordnede arealstrategi, skal kunne tas opp til regulering frem til arealbruken er vurdert på nytt i samlet arealdel for den nye kommunen jfr. Bystyrets vedtak i sak 128/20 av 23.09.2020, om å la vedtatte kommuneplaner gjelde til ny kommuneplans arealdel vedtas

b. Planinitiativ med foreslått utvikling i samsvar med overordnet arealstrategi, men i strid med arealformål i kommunedelplan Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, tas ikke opp til regulering før arealbruken er vurdert og avklart i en helhetlig sammenheng i arbeidet med ny arealdel. Unntatt er planinitiativ i og rundt senterområdene som skal vurderes i lys av arealstrategiens føringer.

Ved planinitiativ skal det vurderes hvorvidt dette er i henhold til gjeldende kommunedelplaner før det kan tas til videre behandling.

2.2.3 Kommuneplanens arealdel

Arbeidet med kommuneplanens arealdel pågår, og det forventes at kommuneplanens arealdel blir vedtatt i 2023.

Kommuneplanens arealdel vil foreslå en mer aktiv politikk for prioritering av utbyggingsområder for å løse målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel.

2.2.4 Kommuneplaner for Søgne, Songdalen og Kristiansand

Inntil det foreligger en ny kommuneplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner. Oversikt over hovedprinsipper i kommunedelplanene for Søgne, Songdalen og Kristiansand ligger i Vedlegg 3 Kommuneplaner.

2.2.5 Politiske føringer for næringsutviklingen

Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen, likelydende vedtatt i de tre kommunene i 2014. Den i tillegg til øvrige lokale og regionale planer har vært førende for utarbeidelsen av Handlingsplan for strategisk næringsplan som ble vedtatt mars 2022. I tilknytting til vedtaket ble det også vedtatt at det skal utarbeides en ny strategisk næringsplan.

Regional plan for Kristiansandsregionen, vedtatt av fylkestinget i 2011. Planen er revidert, og revisjonen ble vedtatt oktober 2020.

3 GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND

Det er flere likheter og noen ulikheter i utbyggingspolitikken for de tre kommunene. Det er lagt til grunn at dagens utbyggingspolitikk skal være gjeldende for områdene i de gamle kommunene inntil ny kommuneplan foreligger. De tre kommunene har mange felles boligpolitiske føringer. Gjennom den utøvende politikken er det felles for de tre kommunene at det tilrettelegges for utvikling i sentrum/senter og sentrumsnære områder. Oversikt over de boligpolitiske prinsipper i Søgne, Songdalen og Kristiansand ligger i Vedlegg 2 Oversikt utbyggingspolitikk Søgne, Songdalen og Kristiansand.

3.1 Kommunale bidrag/kommunal innsats

Dersom utbygging gjennomføres i tilknytning til kommunal hoved infrastruktur, og det kreves ny tilrettelegging/oppgradering av anlegg ifm. utbyggingen, vil kommunen måtte vurdere å yte et forholdsmessig bidrag til utbygger. Omfanget av bidrag/kommunens innsats vil måtte vurderes konkret i hvert tilfelle. Erfaringer er at et bidrag kan ligge i størrelsesorden 0 – 50 % av anleggets kostnad. For å få gjennomført utbygginger som betinger bidrag/innsats fra kommunen, er det en forutsetning at det blir avsatt midler til dette i kommunens budsjetter.

Kommunen må vurdere en økt egeninnsats, både innen planlegging og tilrettelegging, i de prioriterte områdene i kommuneplanen.

3.1.1 Tilrettelegging av infrastruktur

Når det bygges ut nye områder eller fortettes, krever det også tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur.

Prioriterte områder

Kommunal satsing på utbygging i senterområder medfører økonomiske forpliktelser for kommunen for etablering av infrastruktur. Samtidig aktivitet innenfor de store utbyggingsprosjektene gir utfordringer for god utvikling og drift av VA-systemene i bydel sentrum. Dette kan medføre prioritering mellom områder og tiltak det skal bidras til; grønstruktur og tekniske anlegg. Eksempelvis i områder som Kvadraturen, Marviksletta og Tangvall.

3.1.2 Teknisk infrastruktur

Gjeldende utbyggingspolitikk forutsetter at områdene i hovedsak selv må bekoste og etablere den tekniske og grønne infrastrukturen som må på plass. Kommunens økte satsning på transformasjonsprosjekter, og flere utbygginger innenfor eksisterende byggesoner, kan medføre at kommunen må gi økte bidrag til tilrettelegging. Dette vurderes for hvert enkelt utbyggingsområde.

Det store antall utbyggingsområder som videreføres og som søkes igangsatt, medfører utfordringer i forhold til kommunens utbygging og tilrettelegging av hovedløsninger for vann og avløp. Utbygging i flere områder samtidig kan gi kommunen økte investeringskostnader og medfører økt behov for drift/vedlikehold av VA anleggene. Det medfører behov for tiltak på store deler av det kommunale

ledningsnettene samtidig, noe som er ressurs og kostnadskrevenende. Det kan være nødvendig å stille rekkefølgekrav til vann- og avløp i enkelte utbyggingsområder.

På avløpsnettene kan utbygging av områder over lang tid medføre drift av overdimensjonerte anlegg over lang tid, noe som krever ekstra ressurser. Utbyggere må påregne å dekke kostnader knyttet til etablering/omlegging av vann, VA anlegg på egen eiendom, og andel av kostnader til nødvendig opprusting av eksisterende kommunale anlegg. Dette for å imøtekomme planlagte utbygginger.

Utbyggere må påregne å bli pålagt 3-trinns-strategi for håndtering av overvann:

1. Fortrinnsvis lokal håndtering av overvann.
2. Begrense påslipp til kommunalt nett.
3. Sikre trygge flomveier.

Eventuelt krav til brannvann kan medføre at utbygger må bidra med ekstra kostnader til VA, alternativt ordne dette ved egne løsninger.

Kristiansand kommune skal tilrettelegge for at byutviklingen støtter opp om overgangen til nullutslippskjøretøy, med blant annet oppmerksomhet ved nyoppføringer, renoveringer og avsetting av arealer til ladepunkter for innbyggerne.

I forbindelse med fortettingsplaner og transformasjonsområder er trafiksikkerhet og kollektivløsninger et viktig tema. Rekkefølgekrav til infrastruktur må være gjennomførbare.

3.1.3 Robusthet i utbyggingsområder

Hovedledningsnettene for vann er bygd opp med tanke på god forsyningssikkerhet og redundans i systemet. Dette betyr at et eventuelt ledningsbrudd skal medføre stopp i vannforsyningen til så få boliger eller næringsbygg som mulig. Dette sikres blant annet ved at det etableres ringledninger, tosidig forsyning til bydeler og områder eller dobling av ledningsstrekke (to parallelle vannledninger) til enkelte områder.

Samtidig er høydebassengene med på å sikre forsyning til nærområdet ved eventuelle ledningsbrudd på hovedstrekke. Kapasiteten til høydebassengene er varierende. Det avhenger både av størrelsen på høydebassenget og hvor mange boliger eller næring som er tilknyttet ledningsnettene til høydebassenget. Denne variasjonen betyr at enkelte høydebasseng vil kunne forsyne nærområdet i inntil ett døgn, mens andre høydebasseng vil kunne forsyne nærområdet i flere døgn.

Ledningsbrudd forekommer. Erfaringene fra Kristiansand kommune er at slike ledningsbrudd gir stopp i vannforsyningen for få abonnenter over få timer. Ved ledningsbrudd vil det også vurderes å opprette midlertidig vannforsyning til berørte boliger og næring.

3.1.4 Klimatiltak

Utbygging av VA-anlegg har som mål å tilpasse seg de klimaendringer som er pågående og som forventes for fremtiden. Kommunen forventer at utbyggere har et tydelig fokus på overvannshåndtering, som nevnt i 3-trinns-strategien over.

Ledningsnett for vann og avløp har både innlekk og utlekk. Dette skyldes blant annet at deler av ledningsnett er gammelt, men også at ledningsnett utsettes blant annet for støt og rystelser som kan forårsake innlekk og utlekk. Fremmedvann – vann som i utgangspunktet ikke skal renses på renseanlegget – er en betydelig andel av spillvannet i avløpsledningene. Kristiansand kommune har fokus på fjerning av fremmedvann i ledningsnett. Med økende klimaendringer vil fremmedvann kunne bli et økende problem for VA-anleggene. Reduksjon av fremmedvann i ledningsnett er derfor et fokusområde for Kristiansand kommune.

3.1.5 Grønn infrastruktur i tilknytning til planområder

I forbindelse med reguleringsplaner må utbyggingsområder påregne å opparbeide/bidra til små og store lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier. Den grønne infrastrukturen er viktig for folkehelse, trivsel og gode bomiljøer.

Kristiansand kommune har tradisjon for tilrettelegging av grønnstruktur fra hav til hei. Kommunen har føringen for arbeidet, men gjennomføringen skjer i samarbeid med utbyggere.

Når det skal opparbeides større områder kan kommunen enten ha lagd en plan for lek/park i forkant, eller sammen med utbygger utarbeide en plan for gjennomføringen. Dette gjør at gjennomføringen av lek/park blir lettere. I mindre områder hvor det er eksisterende lek har parkvesenet dialog med velforeninger om oppgraderinger. Det er i Kvadraturen behov for å se leke- og oppholdstilbudene i byens uterom mer helhetlig. Det utarbeides et byromsprogram for alle offentlige uterom som går på tvers av formål.

3.1.6 Endringer i kommunens normaler

For Kristiansand kommune foreligger det normaler for utforming av utomhusanlegg og veianlegg. Det vil i forbindelse med kommuneplanprosessen bli foretatt revisjon av kommunens normaler. Det er utarbeidet en grundig revisjon av kommunens normaler, som følger kommuneplanens arealdel ut på høring

3.2 Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler

3.2.1 Utbyggingsavtaler

Kommunen skal iht. gjeldende politikk tilby inngåelse av utbyggingsavtale for private utbyggingsområder, som er angitt i utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområder og som er i tråd med vilkår for utbyggingsavtaler. Drøftelsene skal gjennomføres så tidlig som mulig. Planforslag eller vedtatt plan med bestemmelser, skal gi utgangspunkt og forutsetninger for drøftelsene av utbyggingsavtaler.

Utgangspunktet er at den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i tilknytning til et

utbyggingsområde. Etter at utbyggingsavtale er inngått og utbyggingen er gjennomført vil overtakelsesavtale bli inngått. Deretter påtar kommunen seg drift- og vedlikehold av de offentlige arealer og anlegg.

3.2.2 Momskompensasjon ved utbygging av områder

Ved utbygging av et utbyggingsområde kan utbygger be om momsrefusjon for de anlegg som kommunen overtar. Momskompensasjonsavtaler er for mange utbyggere et viktig incitament for inngåelse av utbyggingsavtale.

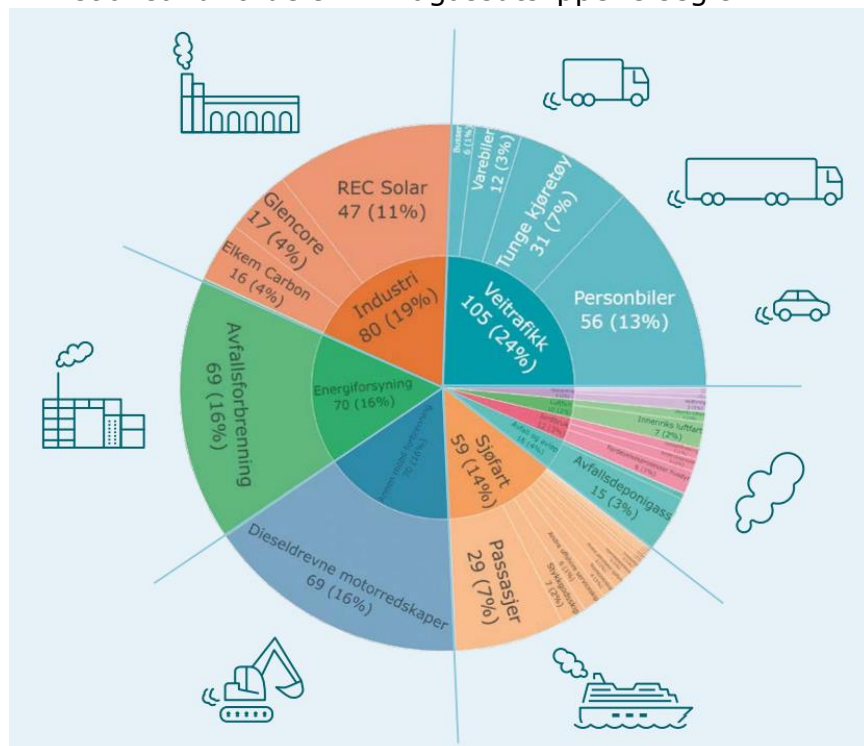
Kommunen har pågående sak angående momskompensasjon for opparbeidelse av offentlige anlegg. Dagens retningslinjer er høsten 2022 sendt ut til parter kommunen samarbeider med ift. utbyggingsavtaler/momsavtaler. Etter høringen vil administrasjonen oppsummere høringsuttalelser og samtale med partene som har avgitt uttalelse, før det fremlegges sak for nye retningslinjer. Inntil denne saken er ferdig behandlet skal dagens ordning gjelde.

3.3 Klima- og miljøstrategi

Stortinget har vedtatt klimaloven som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven er forpliktende på nasjonalt nivå og setter som mål at klimagassutslippene skal reduseres med minst 40% innen 2030 og med 80 til 90% innen 2050.

Kristiansand kommune har utarbeidet Klima- og miljøstrategi; Omstilling av Kristiansand til et bærekraftig lavutslippssamfunn Denne er nå under behandling, og vil bli fremmet for politisk behandling. Når denne er vedtatt vil den bli innarbeidet i Utbyggingsprogrammet.

I Kristiansand fordeler klimagassutslippene seg slik:



Figur 2 Fordeling av klimagassutslipp i Kristiansand mellom sektorer og utslippskilder i 2019. Kilde: Kristiansands direkte klimagassutslipp mot 2030. Miljødirektoratets kommunefordelte utslippsregnskap for 2019 Cicero (2021).

For å møte utfordringsbildet og sikre overordnet måloppnåelse har kommunen dette fokusområdet i forhold til arealbruk:

Arealbruk og biologisk mangfold

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
Kommunen bruker areal- og transportplanlegging aktivt til å utvikle et sosialt rettferdig lavutslipps-samfunn.	Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
	Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
	Hindre omdisponering av dyrket mark og fastsette langsiktig grense for utbygging mot utmark og jordbruksområder, for å ivareta friluft- og landbrukshensyn og motvirke byspredning
	Sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder. Bevare 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen og elvebredder.

Figur 3 Klima- og miljøstrategi, Omstilling til et bærekraftig samfunn s. 13

For å sikre måloppnåelse er det viktig at kommunen i så liten grad som mulig tar i bruk ubrukte arealer, og har arealplanlegging som reduserer transportbehovet. Kommunen må framover tørre å prioritere fram utbygger som bygger opp under målsettingen om reduksjon av klimagasser. Punktene i figuren foran må være styrende for prioriteringen av utbyggingsområder.

For å sikre måloppnåelse har kommunen innført klimabudsjett som styringsverktøy, ett verktøy som er under utvikling.

Utbyggingsprogrammet er et overordnet dokument for å følge opp vedtatt arealutvikling i kommuneplanens arealdel, som er under utarbeidelse. Programmet skal medvirke til at kommunens bolig og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føring i kommuneplanen, og mål og retningslinjer i Klima- og miljøstrategien.

4 BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND

4.1 Befolkningsmengde

Registrert befolkningsmengde pr. 1.1.2022 i Kristiansand var på 113 737 personer.

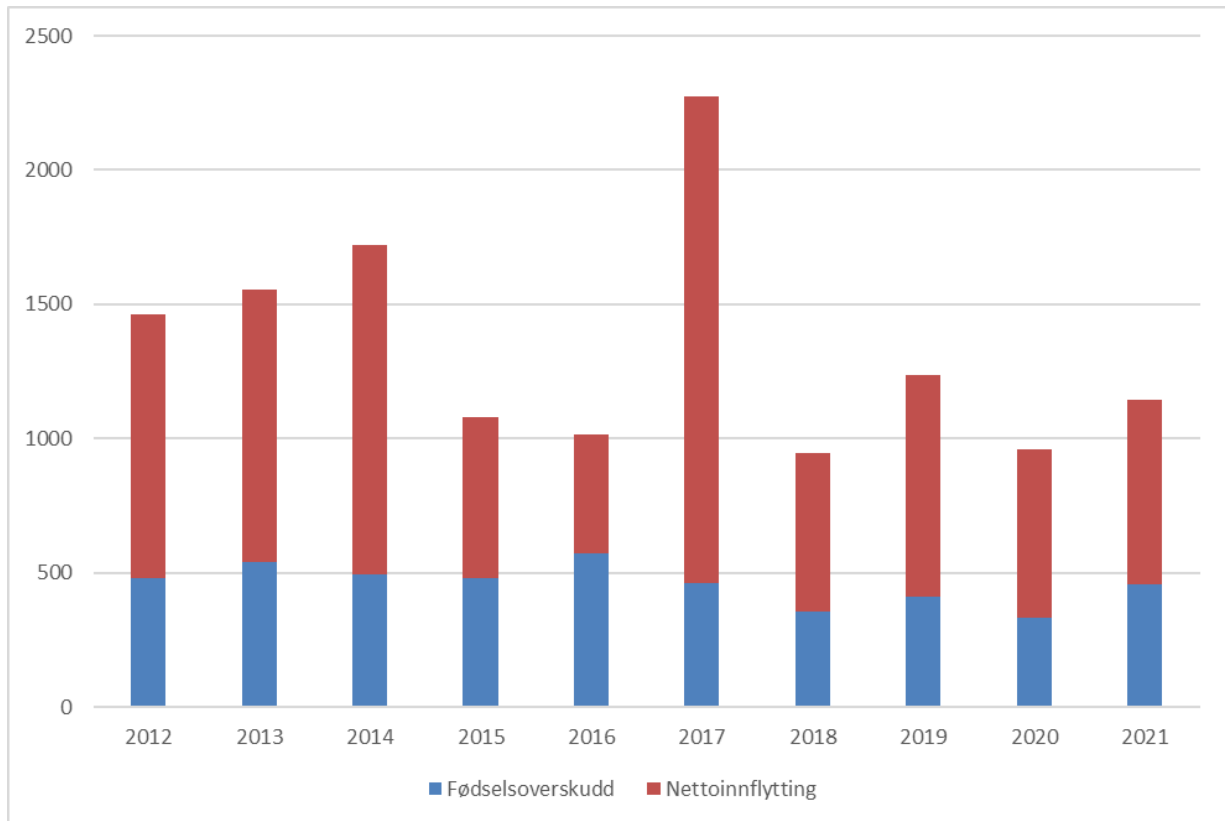
År	Befolkning	Befolkningsvekst
2010	97 744	1,4 %
2011	99 102	1,2 %
2012	100 263	1,5 %
2013	101 721	1,5 %
2014	103 291	1,7 %
2015	105 017	1,1 %
2016	106 126	1,0 %
2017	107 157	2,1 %
2018	109 438	0,9 %
2019	110 391	1,1 %
2020	111 633	0,9 %
2021	112 588	1,0 %
2022	113 737	

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB)

4.2 Fødselsoverskudd og netto innflytting

Utviklingen i befolkningen skyldes to faktorer; fødselsoverskudd (antall fødsler minus antall døde) og tilflytting (antall som flytter til kommunen minus antall som flytter ut av kommunen). Det er variasjon i flyttingen gjennom året. Som i andre studentbyer er det negativ netto innflytting i andre kvartal fordi studenter flytter ut når de er ferdig med studiet. Tredje kvartal viser ofte stor positiv netto innflytting, pga. studenter som flytter til Kristiansand ved studiestart.

Innflyttingen har i perioden vært den viktigste faktor i befolkningsøkningen i Kristiansand, men med store variasjoner fra år til år. Fødselsoverskuddet derimot har vært stabilt med mellom 400 og 600 i perioden 2012 – 2021. De siste ti årene var gjennomsnittlig fødselsoverskudd på 458 personer. Fallende fødselstall og økende gjennomsnittlig fødealder, som vi ser i Norge, gjelder også for Kristiansand. Dette vil ha betydning for og må vektlegges ved planlegging av barnehager, skoler og helsestasjoner i Kristiansand. Gjennomsnittlig nettoinnflytting for den samme perioden var 881. For 2017 var det en betydelig økning i innenlands innflytting til Kristiansand på grunn av belønningsordningen med gratis busskort til studenter som melder flytting.



Figur 4 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2012 – 2021 (SSB)

Innflytting kan brytes ned til innenlandsk og utenlandsk flytting. Volumet på innenlandsk flytting er som regel større enn utenlandsk. De siste 10 årene har det flyttet gjennomsnitt 5100 personer per år til Kristiansand fra resten av Norge. Fra Kristiansand har det i samme periode flyttet i gjennomsnitt 4700 personer til andre kommuner i Norge. Netto innenlandsk flytting i Kristiansand er i gjennomsnitt +380 personer. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1100 personer pr år. Til utlandet flyttet i gjennomsnitt 550 personer. Netto utenlandsk flytting for Kristiansand er i gjennomsnitt +500 personer.

4.3 Faktisk boligbygging

4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

År	Fullførte boliger	Igangsatte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
2010	418	634	44 204
2011	681	930	44 966
2012	735	687	45 407
2013	739	974	46 294
2014	768	525	46 932
2015	753	994	47 545
2016	852	681	48 378
2017	754	930	49 170
2018	614	848	49 923
2019	693	596	50 612
2020	816	677	51 217
2021	789	897	52 115
2022			53 036

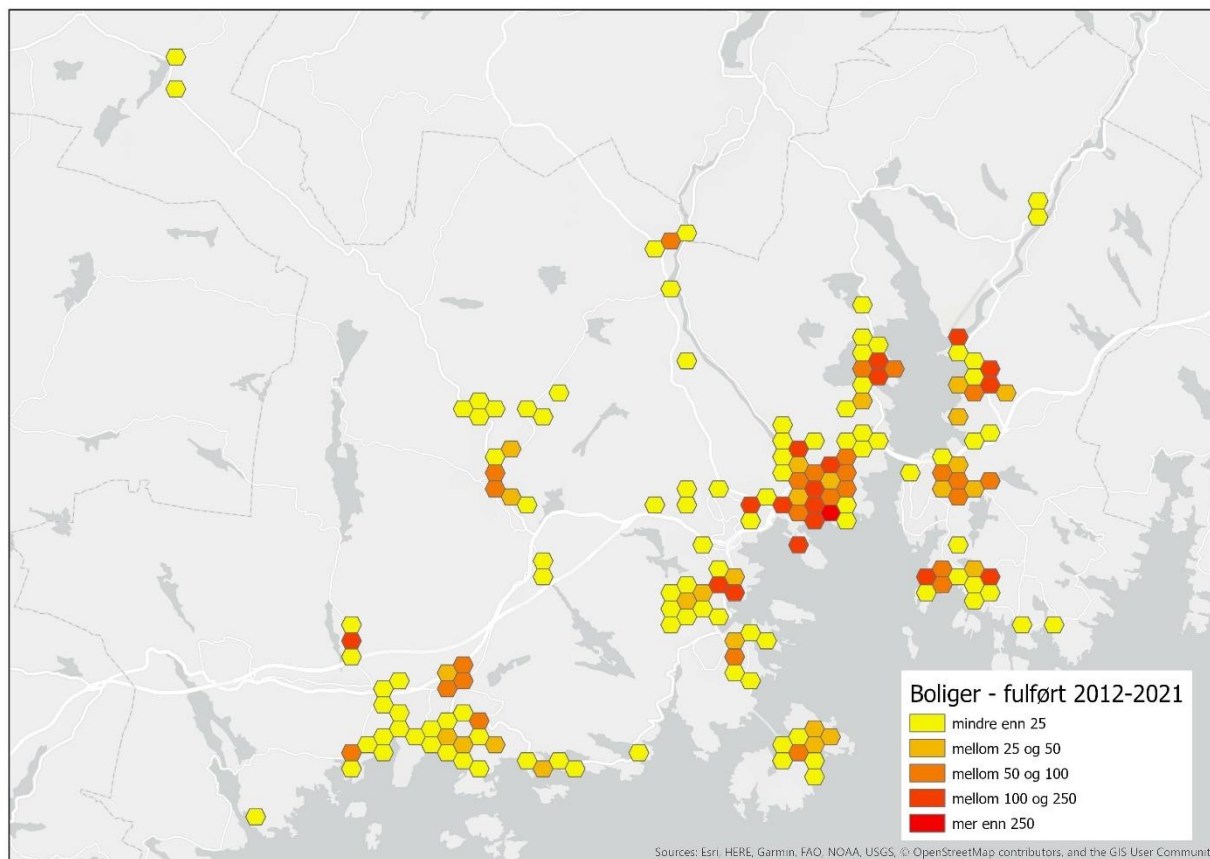
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB).

Antall igangsatte boliger variere fra år til år. Dette skyldes blant annet at et høyt antall boliger blir registrert som igangsatt når et leilighetsprosjekt igangsettes. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt i underkant av 800 boliger pr. i år.

Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det fullført om lag 750 boliger pr. år.

I Kristiansand er det pr. 1.1.2022 registrert til sammen 53 036 boliger.

4.3.2 Geografisk plassering nye boliger



Figur 5 Antall igangsatte boliger i perioden 2012-2021 (Kristiansand kommune).

Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartene.

Kartene viser at det de senere årene er igangsatt flere boliger i området i og rundt Kvadraturen og Nodeland, økning i Søgne, og feltutbyggingene på Justneshalvøya, Strømme, Dvergsnes, Tømmerstø og Lauvåsen og kommer tydelig fram.

De siste 10 årene har det vært boligetablering over hele kommunen. En stor del av boligene er etablert i tilknytning til senterområder.

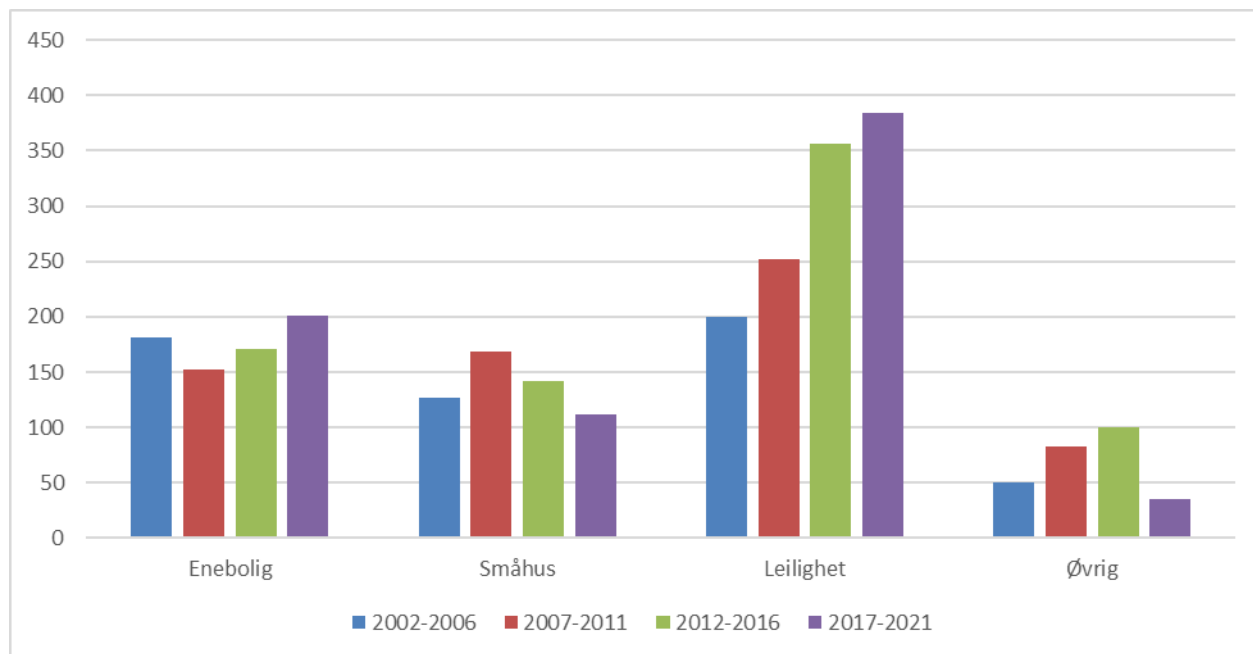
Det er konsentrasjon av store boligbygg på Nodeland, Tangvall og i sentrum av Kristiansand. Litt over halvparten av store boligbygg i Kristiansand er plassert i Kvadraturen/Lund.

4.3.3 Boligtype

Antall igangsatte eneboliger og småhus (tomannsbolig og rekkehus) har vært relativt stabilt de siste 20 årene. Antall igangsatte eneboliger pr. år har vært mellom 150 og 200 siden 2000. Antall igangsatte småhus har variert mellom 100 og 200.

Antall igangsatte leiligheter derimot har steget mye. Antall leiligheter per år er nesten doblet. I perioden 2001-2005 var gjennomsnitt igangsatt antall leiligheter på litt over 200. De siste fem årene har det steget til nesten 400 per år. Dette er en utvikling som er i tråd med ønsket om variert boligstruktur, den generelle

utviklingen (velstandsøkning, flere enpersons husholdninger mm) og et aldrende samfunn som er omtalt i kapittel 3.3.2.



Figur 6 Gjennomsnittlig antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB)

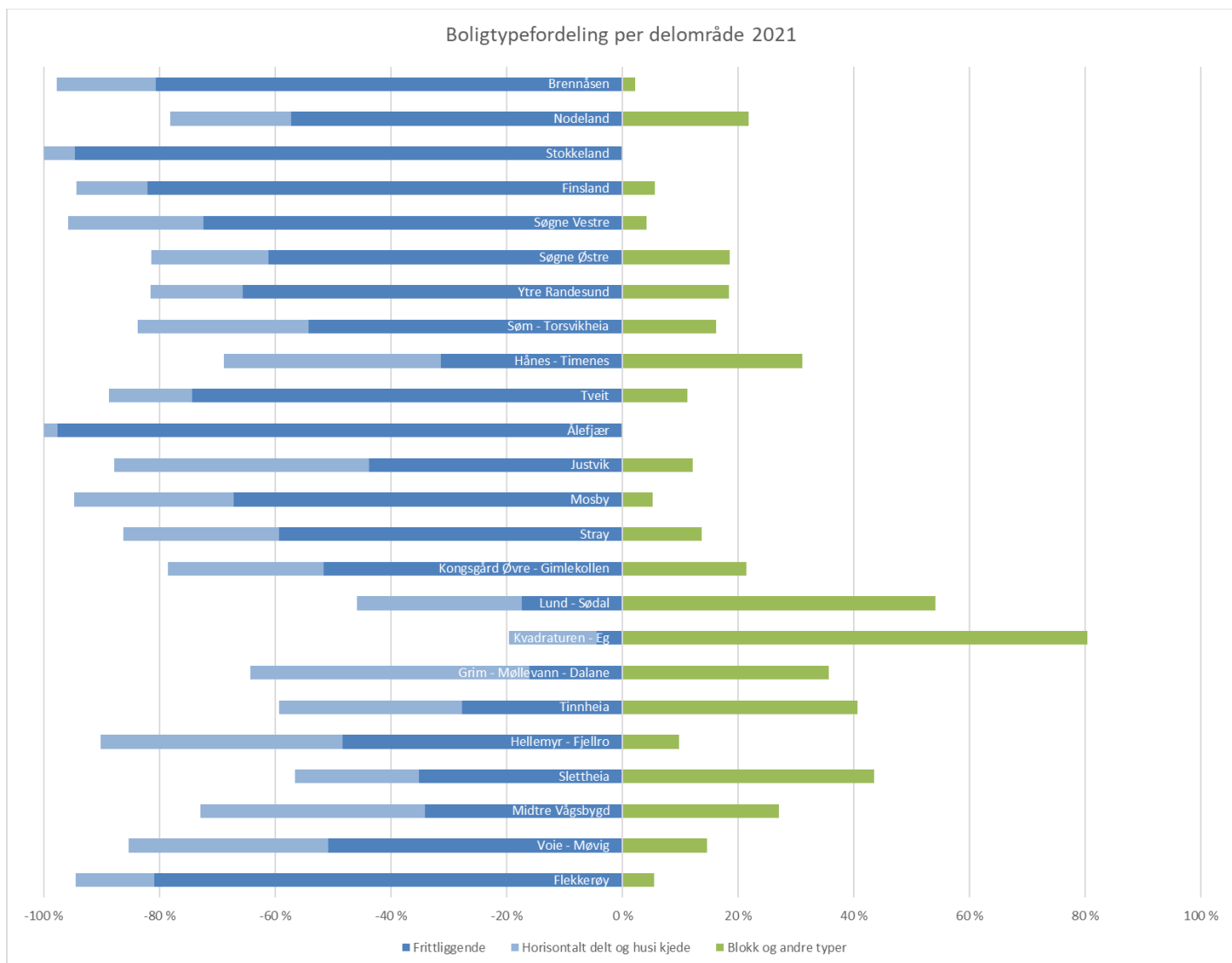
	2012		2022	
	Antall	Andel	Antall	Andel
Enebolig	19 761	44%	21 465	40%
Tomannsbolig	4 792	11%	5 341	10%
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	7 606	17%	8 538	16%
Boligblokk	10 597	23%	14 168	27%
Bygning for bofellesskap	1 679	4%	1 948	4%
Andre bygningstyper	972	2%	1 576	3%
Sum	45 407	100%	53 036	100%

Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2012 og 2022 (SSB).

Tabellen over viser hvordan endringen har vært i boligsammensetningen fra 2012 og fram til i dag. Det er igangsatt en betydelig andel leiligheter de siste årene, og %-andelen leiligheter har økt. Men pga. stor boligmasse totalt sett utgjør økningen i andel leiligheter kun 4 prosentpoeng. Tabellen viser at det er høyest andel eneboliger i kommunen, med 40% av den totale boligmassen. 27% av boligmassen er leiligheter i boligblokk, og utgjør den nest høyeste andelen av boligmassen¹.

¹ Bygningstype er fastlagt etter hvilken funksjon bygningen skal ha. Kombinerte bygninger, for eksempel kombinerte bolig- og forretningsbygninger, lager- og produksjonsbygninger o.a. er gruppert etter den funksjonen som har størst del av bruksarealet i bygningen. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger. Bofellesskap inneholder bo- og servicesenter og studenthjem. Definisjon boligblokk/store boligbygg.

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene



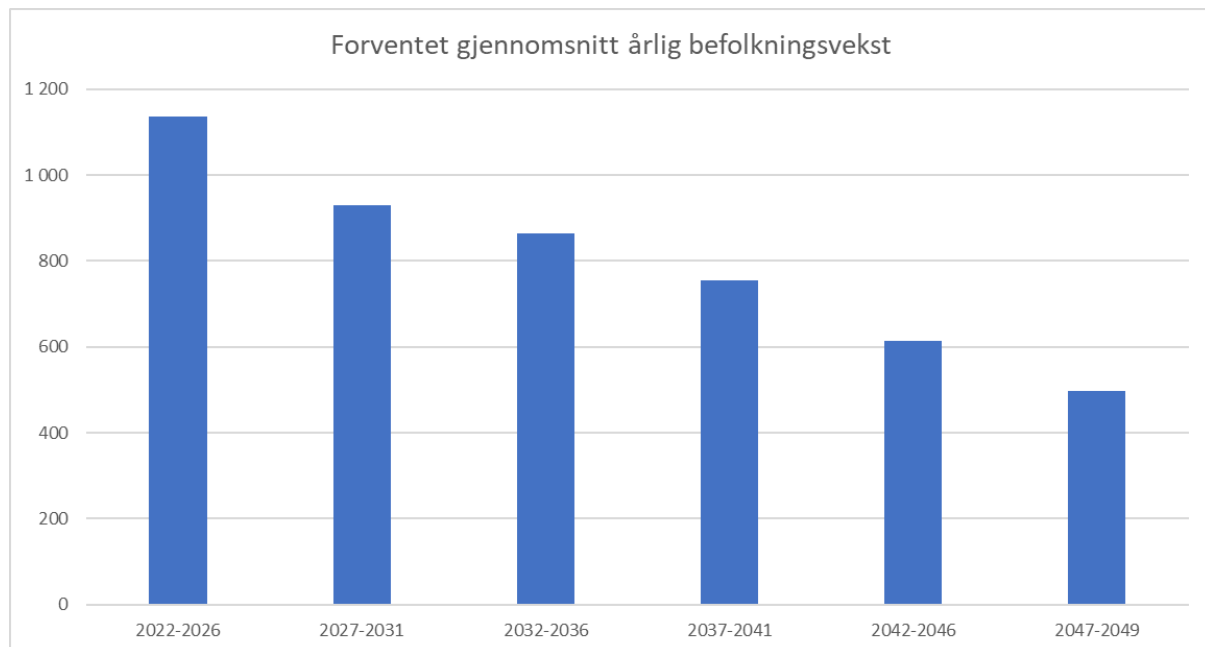
Figur 7 %-vis fordeling på boligtype pr. bydel/område (Kristiansand kommune)

Tallene viser at det er store ulikheter på boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene. Dette er naturlig med bakgrunn i de ulike områdenes beliggenhet og når de ble bygd ut. Når det skal igangsettes nye prosjekter er tabellen over nyttig for å få bedre innblikk i hva slags type boliger det bør tilrettelegges for, for å kunne oppnå en mer optimal boligtypefordeling innenfor et område.

4.4 Prognose for befolkning

4.4.1 Befolkningsvekst

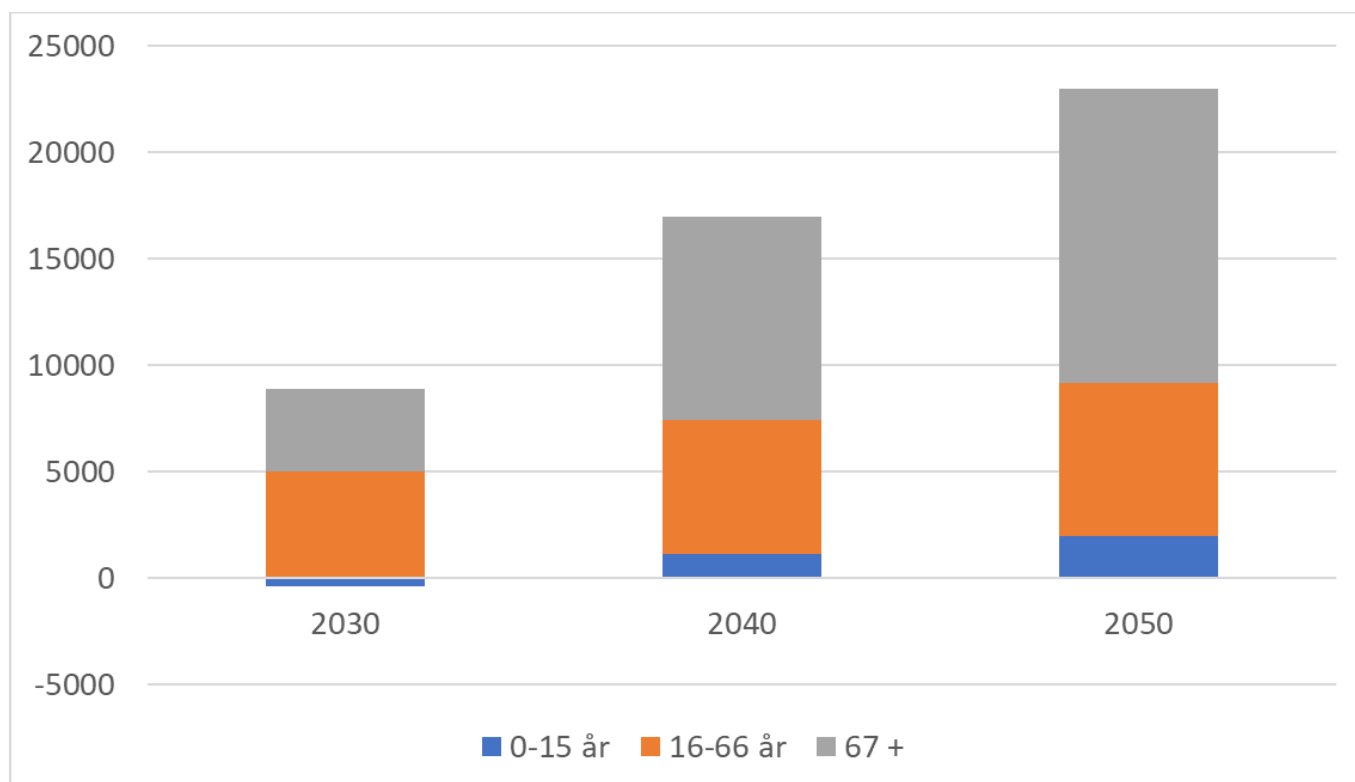
Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 18%. Dette er betydelig høyere enn forventet vekst for hele Norge. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11%. Det kom nye befolkningsprognoser sommeren 2022. I de nye prognosene er det angitt at Kristiansand vil ha en litt høyere økning i befolkningen enn i 2020-prognosene. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren 2022.



Figur 8 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB).

Det er forventet at det vil være befolkningsvekst i Kristiansand, men at veksten over tid vil være avtakende. Kristiansand skal fortsatt øke i antall innbyggere, men den årlige veksten går ned til 0,4 % i perioden 2047-2049. Kristiansand følger her nasjonal trend, men ligger litt **over** det nasjonale gjennomsnittet. Nedgangen i prognosene for befolkningsveksten skyldes blant annet lavere innvandring, lavere fødselstall og store kull i de eldre aldersgruppene som gir forventet økning i antall døde, tross økt levealder.

4.4.2 Befolknings sammensetning



Figur 9 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2022, MMMM alternativ).

Befolknings sammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alders sammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren viser økningen per alders kategori for årene 2030, 2040 og 2050. Fram til 2050 øker antall som er 67 eller eldre med 13800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 85%. Antall i yrkesaktiv alder vokser sannsynligvis med 7200 personer. Dette tilsvarer en vekst på 9%. Den forventede befolkningsveksten i prognosen fra 2022 er større enn det var i 2020.

4.5 Estimert boligbehov

4.5.1 Personer per bolig

Utviklingen siden 2005 har vært med færre antall personer per bolig. Fortsetter den samme utviklingen vil vi få:

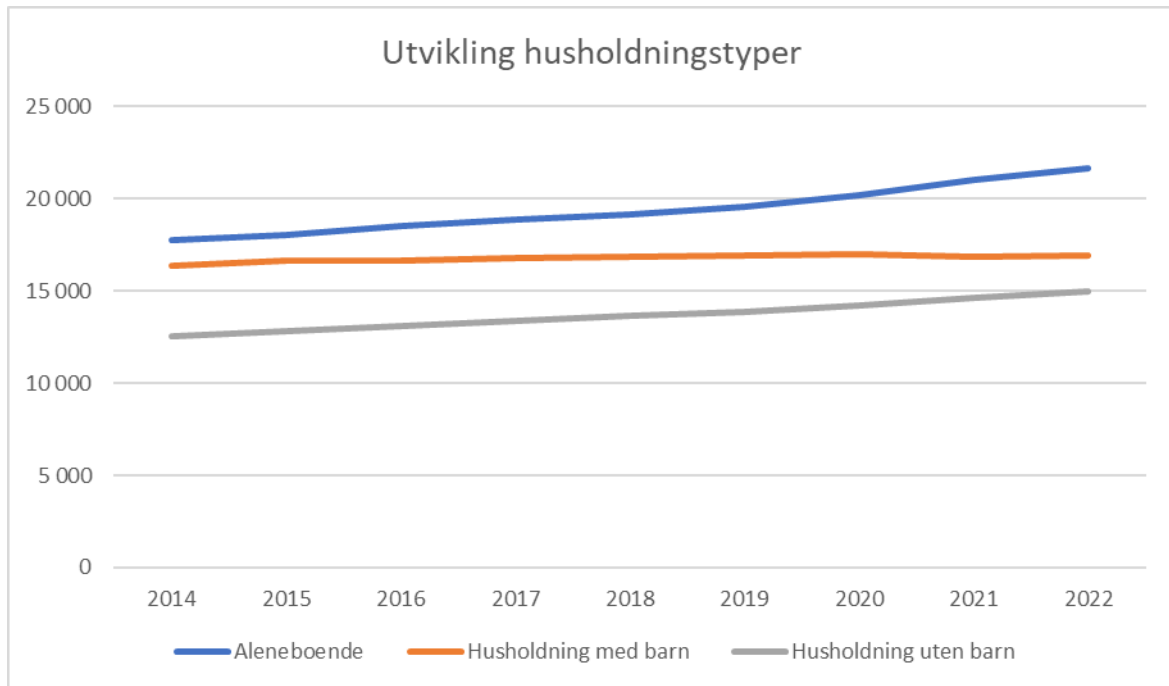
År	Personer pr. bolig
2022	2,14
2040	2,10
2050	2,07

Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.

Prognosene fra SSB tilsier at befolkningen i Kristiansand vil øke med 19600 fram til 2050. Ved 2,14 personer per bolig i 2050 tilsvarer dette et behov 10 900 boliger.

Legger vi til grunn den nedadgående trenden med færre antall personer per bolig, vil boligbehovet være om lag 13 000 boliger fram mot 2050. Forskjellen i boligbehovet i disse to alternativene er begrenset i forhold til svingningene i antall

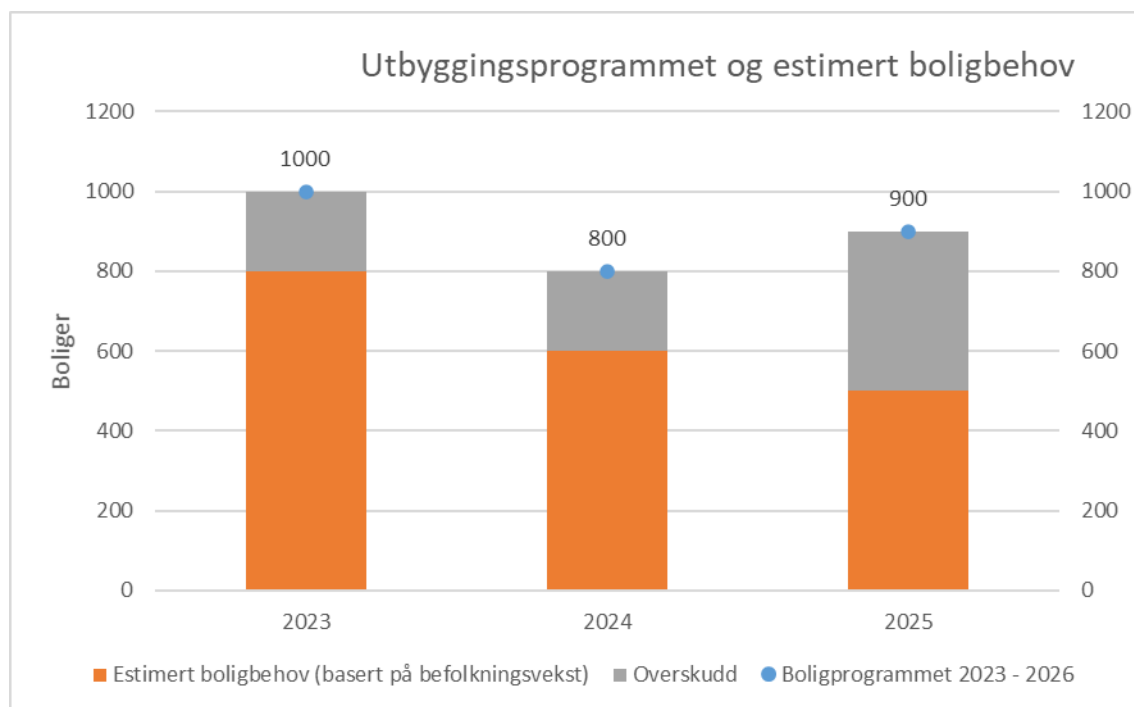
igangsatte og fullførte boliger over en så pass lang periode. Utviklingen overvåkes imidlertid nøye, for å eventuelt avdekke store endringer. Ved behov endres variablene, og behovet for boliger. Trenden er at det er økning i en personshusholdninger og par husholdninger (flere par lever lenger). I dag er det 40% aleneboende husholdninger i Kristiansand.



Figur 10 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022, kilde SSB.

4.6 Prognose for befolkning og boligbehov

4.6.1 Kortsiktig reserve



Figur 11 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).

Figuren viser at det er forventet igangsatt høyere antall boliger pr. år enn hva prognosene for boligbehov tilsier. Det er forventet igangsatt et høyere antall boliger for de første årene. Usikkerheten øker utover i perioden, og det pleier å igangsettes lavere antall boliger enn det som blir lagt inn i utbyggingsprogrammet. Det er god grunn til å anta at kommunen vil kunne ha tilstrekkelig utbud av boliger i perioden.

Utbyggingspolitikken skal legge til rette for vekst, og skal legge til rette for flere boliger enn boligbehovet tilsier. Vi har gjort en vurdering og har kommet fram til at det i snitt i perioden bør tilrettelegge for et boligbehov på ca. 750 boliger pr. år.

En del av utbyggingsområdene som ligger inne på lengre sikt er beheftet med en viss usikkerhet knyttet til realisering. I tillegg tilsier erfaringen at det fortløpende kommer nye fortetningsprosjekter, som reduserer behovet for nye feltutbygginger.

4.6.2 Langsiktig boligbehov

Befolkningsprognosene tilsier at befolkningsøkningen er avtakende både i % og i antall personer. Dette gjør at estimert boligbehov mot 2050 vil være lavere enn de første årene som kommer.

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan utgjør ca. 19 500 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på 15 800 boliger. Dette tilsier at kommunen har god reserve på lang sikt. Reserven sier dog ikke noe om hvor bærekraftig denne er med tanke på områdenes plassering i forhold til prioriteringskriterier i kommuneplanens

samfunnsdel. God reserve kan tillate at områder prioriteres og likevel opprettholde en god arealreserve.

4.7 Utleiemarkedet/boliger for studenter

Finn.no pr. 09.05.2022 viser 198 boliger til leie i Kristiansand. Leieprisene henger sammen med boligprisene, så det er grunn til å anta at leieprisene generelt er lave i Kristiansand, leienivået har vært uendret i mange år, og har lenge ligget langt under de andre store byene.

Etablering av flere studentboliger medfører lavere press på det ordinære leiemarkedet. Student samskipnaden i Agder (SiA) har 977 boliger med til sammen 1345 sengeplasser i Kristiansand i dag. De planlegger for å bygge 450 nye sengeplasser de nærmeste årene. I 2023 vil ca. 184 leiligheter med 271 sengeplasser stå ferdig. SiA jobber også med planlegging av nye studentboliger på Lund Torv og har et håp om at dette kan åpne til studiestart i 2025. (plass til ca 400 studenter)

Antall studenter på søkerlisten til SiA de siste årene:

SiA AKTIVE SØKNADER							
DATO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01.aug	421	404	386	478	531	647	490
15.aug	138	200	194	211	159	321	229

SiA melder videre inn 2 endringer til årets program:

1. UiA melder om rekordmange nominerte internasjonale studenter fra august 2022. Disse har fortrinnsrett på SiA sine leiligheter, det ble etter vedtak om høring av programmet, endret til at 100 leiligheter skulle gå til ordinære førsteårsstudenter. Det gjorde at noen internasjonale studenter måtte på privatmarkedet
2. Under pandemien flyttet det inn flere norske studenter enn normalt (pga. reiserestriksjoner for internasjonale studenter) og mange av disse bor fortsatt på campus.

Utleieaktører i Kristiansand viser til at utbudet av boliger til leie er relativt konstant, sesongene tatt i betraktning. Videre at leieprisene ikke har økt spesielt de siste årene, ikke mer enn KPI-justering. Tilbakemeldinger viser også til at markedet oppleves som veldig balansert.

Studentene utgjør den største gruppen av leietakere, i tillegg er det mennesker med endring i livssituasjonen og med annen etnisk bakgrunn som de siste årene har økt.

Det er leiligheter i alle størrelser som leies ut, men inntrykket er at leiligheter med et og to soverom er mest ettertraktet. Som i boligmarkedet ellers er det behov for ulike typer boliger i ulik størrelse.

Utleiepriser i Kristiansand:

	2019	2020	2021
1-roms 15 kvm	4900	5100	5000
1-roms 40 kvm	6900	7000	6700
2-roms 30 kvm	6700	6800	6900
2-roms 60 kvm	8400	8600	8500
3-roms 60 kvm	9300	9400	9300
3-roms 90 kvm	10600	10800	10500
4-roms 80 kvm	11100	11200	11000
4-roms 120 kvm	12700	12800	12400
5-roms eller flere 100 kvm	12900	13100	13000
5-roms eller flere 160 kvm	15200	15300	14900

Tabell 5 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (Kristiansand kommune).

Flere eiendomsutviklere gir tilbakemelding på at de satser på å bygge flere boliger til utleie i tiden fremover. Det har blitt etablert kombinasjon av salg og leie i flere store eiendomsprosjekt den siste tiden.

4.8 Boliger til helse- og sosialformål

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for boliger i det ordinære boligmarkedet. Et godt boligmarked i det ordinære markedet med stabile boligpriser, godt utbud av boliger og en variert boligmasse bidrar til et kjøpers marked. Et slikt marked gjør at færre trenger kommunal bistand til å skaffe seg bolig. I den offentlige boligpolitikken defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd»

4.8.1 Kommunal boligmasse

Kristiansand kommune eier boliger, av ulike slag, til ulike formål. Tabellen under viser den kommunale boligmassen.

Boliger fysisk tilrettelagt (FT)	721
Boliger for vanskeligstilte (V)	682
Boliger med bemanning for rus/psykiatri (ROP)	204
Boliger med bemanning for utviklingshemmede (UH)	284
Omsorgsbolig for eldre – heldøgns omsorgsplasser (O)	187
Totalt	2078
Langtids sykehjemsplasser	576

Tabell 6 Kommunal boligmasse (Kristiansand kommune)

4.8.2 Framtidige behov for boliger til helse- og sosialformål

For perioden er det beregnet og framskrevet behov for boligmasse innfor disse hovedområdene:

1. Heldøgns omsorgsplasser – omsorgsboliger og sykehjemsplasser
2. Bemannede boliger

Det er i tillegg et behov for kommunale utleieboliger til familier. Det er per i dag flere barnefamilier på venteliste til boliger. Det er behov for å framskaffe flere større familieboliger.

4.8.3 Robuste utleieboliger

I forbindelse med vedtak av Utbyggingsprogrammet for 2022-2025 ble det fattet følgende vedtak:

2. Behovet for snarlig anskaffelse av de tidligere vedtatte 10 robuste, enkeltstående utleieboligene til vanskeligstilte på boligmarkedet er prekært, og må tas tak i omgående.
(Enst.)

Det er i tidligere budsjett vedtatt investeringsmidler til anskaffelse av 10 robuste, enkeltstående utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er per mai 2022 anskaffet 4 slike boliger. Av disse 4 er 2 tatt i bruk og ei tomt med to enheter er under prosjektering. Videre er det anskaffet 1 bolig som er under ombygging til formålet.

Det har vist seg krevende å anskaffe disse utleieboligene. Dette skyldes flere forhold, bl.a. at boligene skal ligge litt skjermet for naboer, skolevei mm, samtidig som boligen skal ligge i nærheten av offentlig kommunikasjon. I tillegg så har det den siste tiden vært ett presset boligmarked med lite utbud av boliger og mange som ønsker å kjøpe.

Det er også avsatt investeringsmidler til to boenheter til midlertidig botilbud, såkalt nødbolig. Behovet knyttet til disse boligene er fortsatt prekært. Det er utfordrende å finne rett beliggenhet for denne type bolig.

4.8.4 Omsorgsboliger

I 2021 ble det ferdigstilt 64 omsorgsboliger i Søgne. Disse planlegges innflyttet i perioden 2022 - 2025. Det er gjennomført et analysearbeid som viser hvordan den demografiske utviklingen påvirker behovet for heldøgns omsorgsplasser fremover. Framskrivningene ligger til grunn for rullering av økonomiplan for 2023-2026. I tida framover er det et betydelig behov for heldøgns omsorgsplasser. Framskrivning tilsier ett nytt omsorgssenter hvert andre år fra 2026 og frem mot 2040. Dette vil utgjøre omfattende arealbehov, i tillegg til utvikling av noe eksisterende bygningsmasse. I økonomiplan 2022 - 2025 er det vedtatt oppstart og gjennomføring av byggeprosjektene Omsorgssenter 2026 (72 plasser fordelt mellom Randesund omsorgssenter og Strømmehaven) og Omsorgssenter 2028 (84 plasser, lokalisering ikke avklart).

4.8.5 Boliger innenfor habiliteringsfeltet/rus/psykisk helsefelt

Kristiansand kommune må sikre volumøkning på boliger innenfor habiliteringsfeltet og rus og psykisk helsefeltet for å oppfylle kommunens forpliktelser når det gjelder bolig og nødvendig helsehjelp til befolkningen. Følgende byggeprosjekter er vedtatt i økonomiplan 2022-2025:

- Bolig med 5 boenheter rus og psyk helse, ferdigstilling 2023 (Midtheilia byggetrinn II)
- Bemannet bolig med 6 boenheter habiliteringsfeltet, ferdigstilling 2023. Inkluderer erstatning for 4 boenheter som er kondemnert. (Harald Gilles vei).

- Bemannet bolig med 6 boenheter psykisk helse, ferdigstilling 2024 (Dvergnesveien)
- Oppstart av prosjektering for bemannet bolig med 6 boenheter rus og psykisk helse, oppstart prosjektering 2025, ønsket ferdigstilling 2026.

4.8.6 Boligsosial handlingsplan

Grunnet pandemien er flere av kommunens større planarbeid forsinket; det gjelder også boligsosial handlingsplan. Arbeidet med denne planen blir startet opp i løpet av 2022, og hovedtyngden av arbeidet vil foregå i 2023. Planen utgjør kommunens samlede innsats rettet mot innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. Planen omfatter målsettinger, strategier og tiltak hvor hovedvirkemidlene er boliger og tjenester, som kan bidra til å redusere utfordringene en del innbyggere har når det gjelder å skaffe seg bolig og beholde et boforhold over tid.

Det er viktig med et tett samarbeid mellom Helse og mestring og By- og stedsutvikling både når det gjelder det operative og det strategiske arbeidet knyttet til bolig- og arealutvikling. Når det gjelder å lykkes med gode framskrivninger og behovsvurderinger er det viktig for kommunen at det foreligger:

- Gode planer for vedlikehold og oppgradering av boligmassen. som rulleres jevnlig og danner grunnlag for prioriteringer
- Plan for utvikling av bygningsmassen mht. tilstand og egnethet, i tråd med behov i målgruppene, slik at man vet hvilke bygg som planlegges sanert/renovert når.

Det er fattet politisk vedtak om at kommunen skal utarbeide en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen innen 2022. Det er viktig at systematisk arbeid med langsiktige behovsframskrivninger og vurderinger videreføres og at tilstrekkelig og hensiktsmessig arealavsetning til tjenesteyting prioriteres videre i Kristiansand kommune. Utviklingen av boligmassen forutsetter økonomiske midler til vedlikehold og kjøp av boliger/tomter.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal det vurderes om kommunen har behov for boliger i området, og evt. sikre dette ved avtale om forkjøpsrett av tomter eller boliger. En eventuell benyttelse av forkjøpsrett forutsetter tilgjengelig budsjett til kjøp av boliger.

4.8.7 Utjevning av geografiske forskjeller i sosioøkonomiske forhold

Levekårsdataene viser at det er store forskjeller mellom bydeler. Det er en målsetting i kommunen å utjevne geografiske forskjeller. Dette er fokusområde innen boligutbygging. Oppvekst er opptatt av at det skjer en sosial utjevning i forhold til elevsammensetningen på skoler. Et viktig grep vil være å få en mer variert boligsammensetning i områder som har ensidig dårlige/billige boliger. Tilsvarende bør det aktivt plasseres kommunale utleieboliger i bydeler der det er få tilgjengelige boliger for mennesker med dårlig økonomi. Det boligsosiale arbeidet blir nå fulgt opp og lagt til rette for gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det følges blant annet videre opp i Boligsosial handlingsplan og nye retningslinjer for planarbeid.

5 DAGENS BOLIGMARKED

5.1 Tradisjon med å eie

Vi har en lang tradisjon i Norge for å eie egen bolig. Gjeldende boligpolitikk i Norge favoriserer fortsatt det å bo i egen bolig. Det er dermed fortsatt slik at det for de aller fleste er mer økonomisk lønnsomt å eie egen bolig enn annen boform.

5.2 Boligpriser

Boligprisene i Norge har de senere år økt, sett i forhold til konsumprisindeks og lønninger

Flere forhold påvirker prisnivået:

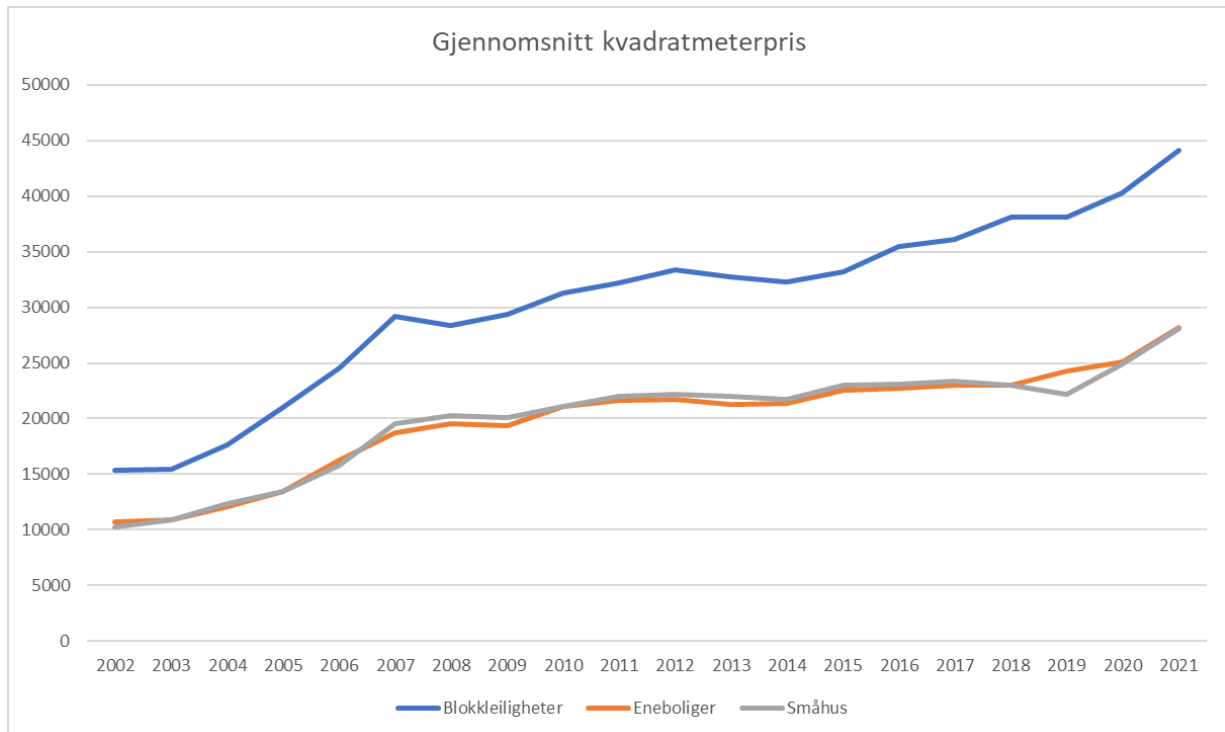
- internasjonal økonomi
- lønnsutvikling
- arbeidsledighet og arbeidsmarked
- rente og tilgang på lån
- byggevarepriser
- tilgang på byggevarer
- boligpreferanser til kjøpere
- krav til teknisk standard og sosial infrastruktur
- tilgang/etterspørsel på boliger sentralt/lokalt

I boligmarkedet slik det fremstår i dag med fri prisdannelse, vil det være husstander med liten egenkapital og eller lav/usikker inntekt som vil ha problemer med å etablere seg i en egen bolig. Særlig i pressområder i byer er det vanskelig å legge til grunn et balansert boligmarked med harmonisk prisutvikling.

På finn.no sine sider får en oversikt over det som tilbys av både eksisterende og nye boliger. Oversikten viser at det medio mai 2021 viser at det tilbys ca. 690 enheter i Kristiansand. Det er nedgang i antall enheter sammenlignet med samme tid i fjor.

Ustabile forhold utenfor landets grenser påvirker tilgangen på byggevarer og fører til økte priser på flere byggevarer. Fortsatt vurderes de ustabile forholdene å skape usikkerhet i byggebransjen og dermed også i boligmarkedet.

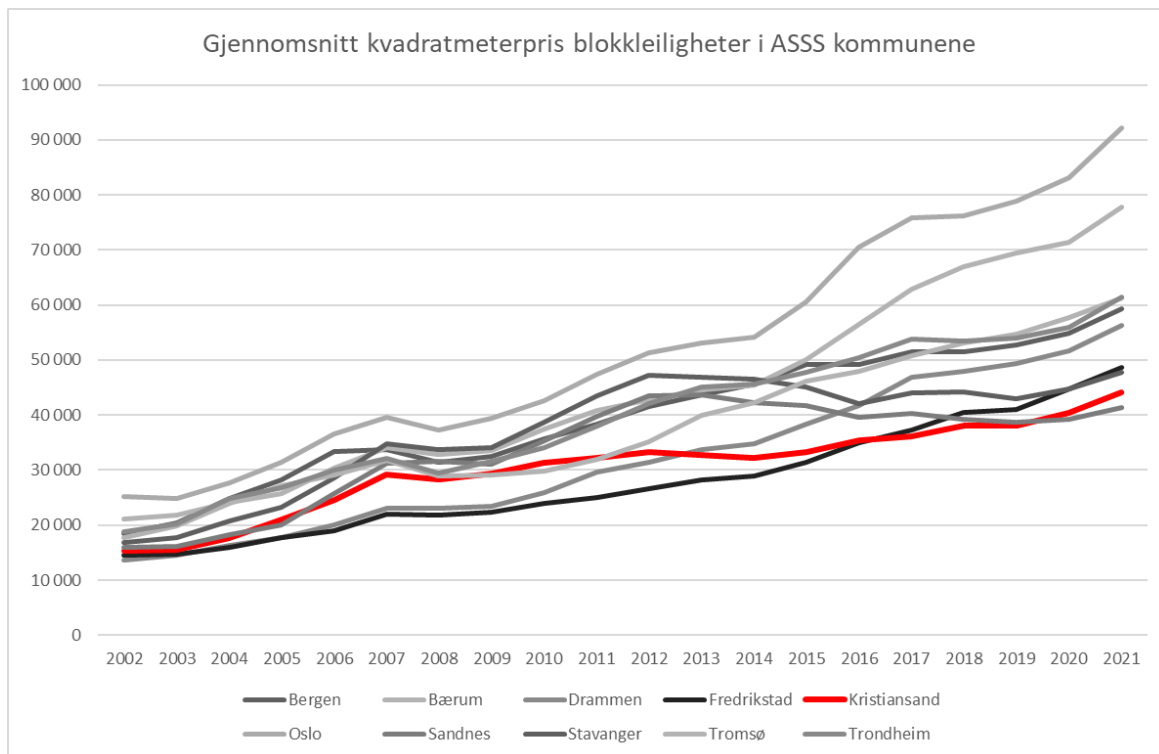
Den siste tiden har Norges bank hevet styringsrenta. Norges bank har uttalt at boligprisene på landsbasis vil falle med om lag 4% kommende år, og at de forventer at boligprisveksten vil ta seg noe opp igjen de kommende årene. Det gjenstår å se hvordan dette blir, og hvordan dette vil slå ut lokalt for Sør-Norge og Kristiansand.



Figur 12 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en moderat prisstigning sammenlignet med andre byer. Men det siste året Kristiansand hatt høyere stigning enn landssnittet og andre større byer. Stigningen synes tilfeldig, men er vurdert til å ha sammenheng med færre bruktboliger i markedet, økte materialkostnader og lavere tilgang på utenlandsk arbeidskraft. Det er ventelig at Kristiansand framover vil ha en viss prisutvikling, men det viktigste er at Kristiansand har en politikk som sikrer en sunn prisutvikling.

Selv om prisstigningen i Kristiansand har vært høyere enn andre steder ligger boligprisene fortsatt lavere enn i andre storbyer. Prisnivået i Kristiansand ligger vesentlig lavere enn for de 4 største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Nivået ligger også lavere enn Tromsø og Drammen. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende, og på bakgrunn av en utvikling/trend vil kunne komme med forslag til tiltak til utbyggingspolitikken.



Figur 13 Prisutvikling pr. m² på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene pr. 2020 (SSB).

Det har vært høyere prisutvikling for blokkleiligheter. Hvis forskjellen mellom pris på blokkleiligheter og småhus/eneboliger fortsetter å øke betyr det overgangen fra enebolig til leilighet blir mer og mer vanskelig.

6 KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET

For å oppnå de politiske målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og i boligpolitikken må kommunen ta en aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingspolitikken.

6.1 Kommunens sentrale roller i utbyggingspolitikken

For at kommunen skal lykkes med å gjennomføre ønsket utbyggingspolitikk kan kommunen ta i bruk ulike virkemidler. Kommuneplanens arealdel vil legge føringer for kommunens utbyggingspolitikk, og i hvilken grad kommunen skal engasjere seg.

Kommunen har tre viktige virkemidler for å bidra til å få gjennomført vedtatt politikk:

- Reguleringsplaner
- Økonomi
- Grunneierrollen/aktørrollen

Gjennom behandlingen av private reguleringsplaner vil kommunens stille krav om tiltak som er i henhold til overordnet politikk. Dette kan være type bolig, antall og størrelser. Ved behandling av reguleringsplaner gjør Plan- og bygning en vurdering av blant annet boligtype og boligstørrelser. Det blir stilt krav til opparbeidelse av møteplasser utendørs i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

Kommunen bør vurdere å være mer aktiv med regulering av de områdene som er prioritert i kommuneplanens arealstrategi.

Ved realisering av utbyggingsområder kan kommunen gjennom økonomiske bidrag bidra til gjennomføring av prioriterte områder. Bidragene kan gis som rene økonomiske bidrag til opparbeidelse av offentlig infrastruktur, eller gjennom egen opparbeidelse og tilrettelegging av infrastruktur.

Kommunen har vært og er grunneier til eiendommer og utbyggingsområder i hele kommunen. Kommunen kan gjennom utvikling av eiendommer, eller gjennom oppkjøp av eiendommer bidra til gjennomføring av ønsket politikk. Det pågår arbeid med utarbeidelse av Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune.

Bruk av virkemidlene blir omtalt i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

7 BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE

Utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområdene viser en oversikt over boligområder som er planlagt eller som er under planlegging, og som bygges ut i privat eller kommunal regi. Det er stort sett områdene på mer enn 10 boenheter som er omtalt. Tabellen er dermed ikke fullstendig ift. den aktiviteten som vil være i kommunen.

Utbyggingsavtalen for det enkelte område vil ta utgangspunkt i den enhver tid gjeldende utbyggingspolitikk, kommunens budsjett og handlingsprogram og vedtatt kommunedelplan og reguleringsplan med bestemmelser for det konkrete område.

Utbyggere har meldt inn forventet tidspunkt for igangsetting og utbyggingsaktivitet for det enkelte utbyggingsområdet i perioden. For de områdene hvor utbyggere ikke har sendt inn innspill har kommunen vurdert igangsettingstidspunkt og utbyggingstakt. Vi ser at den innmeldte boligaktiviteten er høy, særlig i begynnelsen av perioden. Etter høringen vil det gjennomføres ytterligere vurdering av tabellen, og innmeldt boligaktivitet.

Den årlige boligproduksjonen varierer både mht. volum og type bolig. Det viktige for kommunen er at det over tid vil være et tilfredsstillende produksjonsnivå.

7.1 Fargekoding i tabell utbyggingsområder

7.1.1 Grønn fargekoding

De områdene som er gitt grønn fargekoding er de som er ferdig regulert og hvor utbygging er igangsatt, og/eller det er inngått utbyggingsavtale, eller som er forventet igangsatt i henhold til vedtatt politikk (kommunale områder). Disse områdene kan gjennomføres i henhold til de gitte forutsetningene i vedtatt plan og utbyggingsavtale.

7.1.2 Oransje fargekoding

Oransjeområder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Disse områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. De fleste av disse områdene i denne fargekategorien kan likevel gjennomføres med den infrastruktur som er der i dag, eller uten bidrag fra kommunen til utbedring av infrastrukturen. Kommunen skal for disse områdene i KPA danne politikk for hvor det legges til rette for infrastruktur eller ytes midler for gjennomføring av utbygginger.

7.1.3 Rød fargekoding

Rød fargekode er lagt på utbyggingsområder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert. Før igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om området er i henhold til kommunedelplaner, og om det foreligger tilstrekkelig infrastruktur, for å sikre en bærekraftig utvikling, som er i samsvar med dagens politikk.

Administrasjonen har gjort vurdering av utbyggingsområdene det er gjennomført eller pågår reguleringsarbeid for, i forhold til særlig omfattende rekkefølgekrav og

gjennomføringsevne. Dersom planene ikke er realiserbare i nærmeste framtid, har de fått status ikke realiserbare p.t. Disse er også gitt fargekode rød, for å få fram at disse sannsynligvis ikke er en reell boligreserve på kortere sikt. I forbindelse med kommuneplanens arealdel vil det bli vurdert om noen av disse planene skal oppheves.

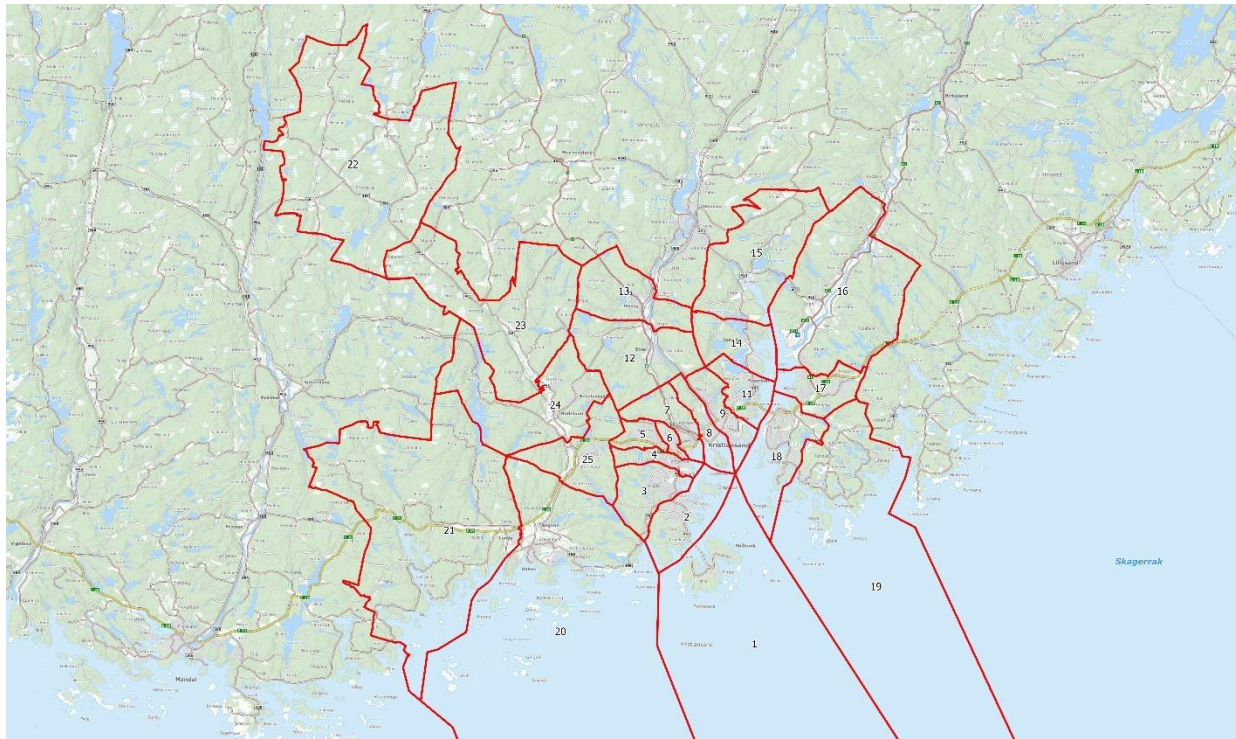
7.2 Om tabell over utbyggingsområdene

Tabellen viser oversikt over utbyggingsområder i hele den nye kommunen. Tabellen baserer seg på administrasjonens kjennskap til utbyggingsområdene, og utbyggernes innspill til aktivitet. Utbyggingstakten som ligger i tabellen, vil fortsatt være optimistisk i forhold til hva som blir realisert.

7.2.1 Sone- og områdeinndeling

Kommunen er delt opp i 4 soner: vest, nord, sentrum og øst. Hver sone er igjen delt opp i delområder. Disse delområdene er i henhold til SSB sin inndeling av kommunen i delområder. Inndelingen er vist på kart og tabell under.

Kart nr.	Delområde	Sone
1	Flekkerøy	Vest
2	Ytre Vågsbygd (Voie - Møvig)	Vest
3	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	Vest
4	Slettheia	Vest
5	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Nord
6	Tinnheia	Nord
7	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Sentrum
8	Kvadraturen - Eg	Sentrum
9	Lund (Lund - Sødal)	Sentrum
11	Gimlekollen - Kongsgård (Kongsgård Øvre - Gimlekollen)	Øst
12	Strai (Stray)	Nord
13	Mosby	Nord
14	Justvik	Øst
15	Ålefjær	Øst
16	Tveit	Øst
17	Hånes (Hånes - Timenes)	Øst
18	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)	Øst
19	Ytre Randesund	Øst
20	Søgne Østre	Vest
21	Søgne Vestre	Vest
22	Finsland	Nord
23	Stokkeland	Nord
24	Nodeland	Nord
25	Brennåsen	Nord



Figur 14 Oversikt over de ulike delområdene (SSB).

7.3 Tabell over utbyggingsområder

7.3.1 Vest

Flekkerøya

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	5	14
Flekkerøy 1/4	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	2	2	2	31	37
Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	16	0	0	0	16
Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	4	11	23
Hattesteinen	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	4	5	0	9
Jenteheia, Alsviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	7	7
Kilura - Flekkerøya	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	34	34
Kjeldeviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	14	14
Lindebø brygge	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	14	11	11	0	36
Lindebø/Skålevik B	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	6	6	6	28	46
Mæbø Gnr 1 bnr 5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	2	2	4	8
Paulen gnr 2 bnr 8 del 3	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	10	10	4	34
Revemyrveien 30 m.fl.	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	2	4	0	10
Sildenestangen - felt A	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	9	9
Sum			59	44	47	147	297

Indre Vågsbygd

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Bosmyrveien 13/124	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	20	0	30	80
Bråvann B4	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	4	0	2	0	6
Bråvann B5, B6, B7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	100	100
Jaktoddveien	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	17	17
Kirsten Flagstadsvei 2 til 22	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	10	0	11	31
Lumber	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	50	0	150	200
Nordre Hovedgårdsvei 4	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	34	0	0	0	34
Orelia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	6	6
Vågsbygd bydelssenter, delområde SS3	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	20	20	20	90	150
Vågsbygd Ringvei - Broveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	6	0	44	50
Vågsbygd senterområde SS6 (BF-1, BF-2, BFK-2, B-1)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	185	185
Vågsbygd senterområde SS6 (BFK-1)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	23	23
Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	48	48
Sum			98	106	22	704	930

Ytre Vågsbygd

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Kroodden	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	30	728	758
Sagmyrlia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	170	170
Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	35	13	48
Voie gård 11/749	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	8
Sum			2	2	67	913	984

Slettheia

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Svanedamsveien/Fiskåtangen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	75	0	50	535	660
Trekanten, Vågsbygd	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	84	84
Sum			75	0	50	619	744

Søgne vestre

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Ausviga (B100 - B101)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	15	10	0	40
Ausviga (B102 - B109)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	430	430
Dalsheia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	30	30
Dvalås syd	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	2	2	2	6	12
Indre Trysnes	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	24	24
Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	200	200
Kjellandsheia Syd (B301 - B302)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	5	10	125	140
Kjellandsheia vest	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	15	15	113	158
Leireheia (B202 - B208, B211)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	10	15	215	250
Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	0	0	6
Norrdalsheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	5	5	11	26
Skalleråsen	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	10	10	60	80
Tangheia og Osebakken	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	20	26
Tånevik - Olstø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	5	4	5	22	36
Ålo Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	10	10
Åsafjellet øst	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	19	19
Sum			57	71	74	1285	1487

Søgne østre

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Braneset 420/6	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	10	10	18	48
Fuglemyra	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	10	10
Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	50	50
Kommunedelplan for Tangvall felt B1 - B3	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	300	300
Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	290	290
Kossevigheia nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	5	0	0	10
Nymoen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	90	90
Pålsneset	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	23	32
Rådhusveien 36 og 38	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	0	30	30	90
Stausland	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	30	30
Stifjellet	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	10	10	15	45
Stokkeland	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	20	20
Tangvall sentrum nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	0	0	50	100
Tangvallheia	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	250	250
Øygardsheia nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	20	20	83	133
Åros felt C	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	2	2	2	12	18
Sum			120	50	75	1271	1516

Sum sone vest

	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Sum sone vest	411	273	335	4939	5958

7.3.2 Nord

Brennåsen

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Brennåsen Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	100	100
Rosseland Park	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	10	275	285
Rosselandsveien 5	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	19	0	19
Sum			0	0	29	375	404

Finsland

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Finsland barnehage og boligfelt	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	16	16
Kilen Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	25	25
Neset	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	50	50
Songdalsv. 750	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	10	10
Sum			0	0	0	101	101

Hellemyr

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Bydalstjønnå	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	6	6	0	0	12
Hellemyr E1 (BA3)	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	10	10	10	13	43
Sum			16	16	10	13	55

Mosby

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Høietun felt E (2D)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	34	34
Ravnåsveien 5	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	9	9
Sum			0	0	0	43	43

Nodeland

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Mebakken	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	39	48
Midtheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	35	41
Nodelandsheia øst	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	457	457
Områdeplan for Nodeland sentrum	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	20	0	90	110
Porsmyr - 578/15 mfl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	10	10
Songdalsvegen 224-228	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	4	2	4	10
Vestmoen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	100	100
Sum			5	29	7	735	776

Strai

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Straismoen 5 og 7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	4	4	12	20
Sum			0	4	4	12	20

Tinnheia

Plannavn	Plannavn	Status regulering	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Skogen borettslag	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	20	20	62	102
Sum			0	20	20	62	102

Sum sone nord

	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Sum sone nord	21	69	70	1341	1501

7.3.3 Sentrum

Grim

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Grim torv	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	271	271
Kobberveien (B35)	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	132	132
Møllevannsveien 16	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	14	0	0	0	14
Sum			14	0	0	403	417

Kvadraturen - Eg

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Fergefjellet	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	11	11
Kvartal 1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	0	0	116	126
Kvartal 15 - vestre del	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	30	30
Kvartal 48	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	10	0	29	49
Kvartal 49 (Teaterkv)	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	15	15	15	0	45
Kvartal 7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	20	0	20	71	111
Kvartal 71	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	400	400
Kvartal 72 Nybyen A	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	30	30	0	60
Kvartal 8 - vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	50	50
Setsdalsveien 24a - Frobusdalen	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	34	34
Silokaia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	0	50	400	500
Solbv.12/14-Sykeplskole	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	50	30	20	0	100
Tangen 52 (NAV-bygget)	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	75	75
Tangen B1-del av - Tangen - 1-11 (Tangen torv)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	150	150
Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	80	80
Vestre Strandgt 49	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	100	100
Sum			155	85	135	1546	1921

Lund

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Bjørndalen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	30	150	240
Blomsbukta	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	14	0	0	0	14
Klynga	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	1	0	7	8
Lund torv	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	25	25	25	200	275
Marviksletta BFT1 og V1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	35	0	0	55	90
Marviksletta BKH6	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	106	106
Marviksletta BKHF2+BKHF3	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	200	200
Marviksletta KILH1 og KILH2	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	200	200
Marviksletta senterområde	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	30	350	380
Marviksletta områdeplan	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	200	200
Marviksveien 43	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	9	0	0	0	9
Oddernes Tun	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	25	26	40	91
Sigyns vei 3-5, 44/247	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	7	7
Torridalsveien - Bernt Holmsvei	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	12	12
Torridalsveien/Ringlebekkveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	20	10	79	129
Sum			133	101	121	1606	1961

Sum sone sentrum

	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Sum sone sentrum	302	186	256	3555	4299

7.3.4 Øst

Gimlekollen – Kongsgård

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Gjenstår	Sum
Lindtjønn	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	16	16
Sum			0	0	0	0	16	16

Hånes

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Gjenstår	Sum
Hånes senter	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	190	190
Lauvåsen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	35	35	35	35	330	435
Randesund planteskole	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	100	100
Sum			35	35	35	35	620	725

Indre Randesund

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Gjenstår	Sum
Benestad	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	50	50	1450	1600
Dvergsnes B sørlig del 96/26	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	12	0	0	0	0	12
Dvergsnes felt B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	25	0	0	25	50
Rona senter delomr. 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	10	10
Strømme felt N 9	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	35	35
Strømme N1-N2	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	10	10	0	80	100
Strømme/K felt N4-N5	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	50	50
Strømme/Korsvik felt O3-O7 (Randesund hageby)	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	25	25	25	0	0	75
Strømsheia (BA13)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	20	0	270	290
Vardåsveien 67-75	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	35	35
Vardåsveien/Haumyrveien	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	6	6
Ødegård / Dvergsnes	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	25	25	25	125	175
Sum			87	135	130	75	2086	2438

Ytre Randesund

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Kongshavn Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	5	5	5	0	15
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	13	7	0	30
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 2	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	13	217	230
Tømmerstå Fidge B8	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	25	25
Sum			15	18	25	242	300

Justvik

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Eidet B10	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	12	12	0	0	24
Grostølveien øst	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	6	6
Justneshalvøya - B2	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	25	25	0	0	50
Justneshalvøya - felt C4	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	40	40
Justvik B33	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	0	20	0	40
Sum			57	37	20	46	160

Tveit

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Hamresanden senterområde	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	20	0	0	40	60
Hamrevann (B 34)	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	3010	3010
Hamrevann felt 1d	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	500	500
Hamrevann, felt 1A og 1B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	30	190	280
Solsletta (B37)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	10	10	0	50	70
Solsletta felt B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	39	39
Tingveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	15	15
Sum			60	40	30	3844	3974

Ålefjær

Plannavn	Status regulering	Status utbyggingsavtale	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Ålefjær brygge	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	100	100
Sum			0	0	0	100	100

Sum sone øst

			År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Sum sone øst			254	265	240	6954	7713

Tabell 7 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt i perioden.

7.3.5 Totalt

Totalt for hele kommunen

Sone			År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Vest			411	273	335	4939	5958
Nord			21	69	70	1341	1501
Sentrum			302	186	256	3555	4299
Øst			254	265	240	6954	7713
Sum			988	793	901	16789	19471

Tabell 8 Summert boligreserve pr. sone med forventet utbyggingstakt i perioden.

7.4 Utbyggingsområdene sortert på status

På bakgrunn av de foreliggende reguleringsplaner for utbyggingsområder i Kristiansand kan vi anslå boligarealreserven. Fordelt på status på de ulike utbyggingsområdene får vi oversikt over antall boliger som kan være mulig å igangsette i perioden og på lengre sikt.

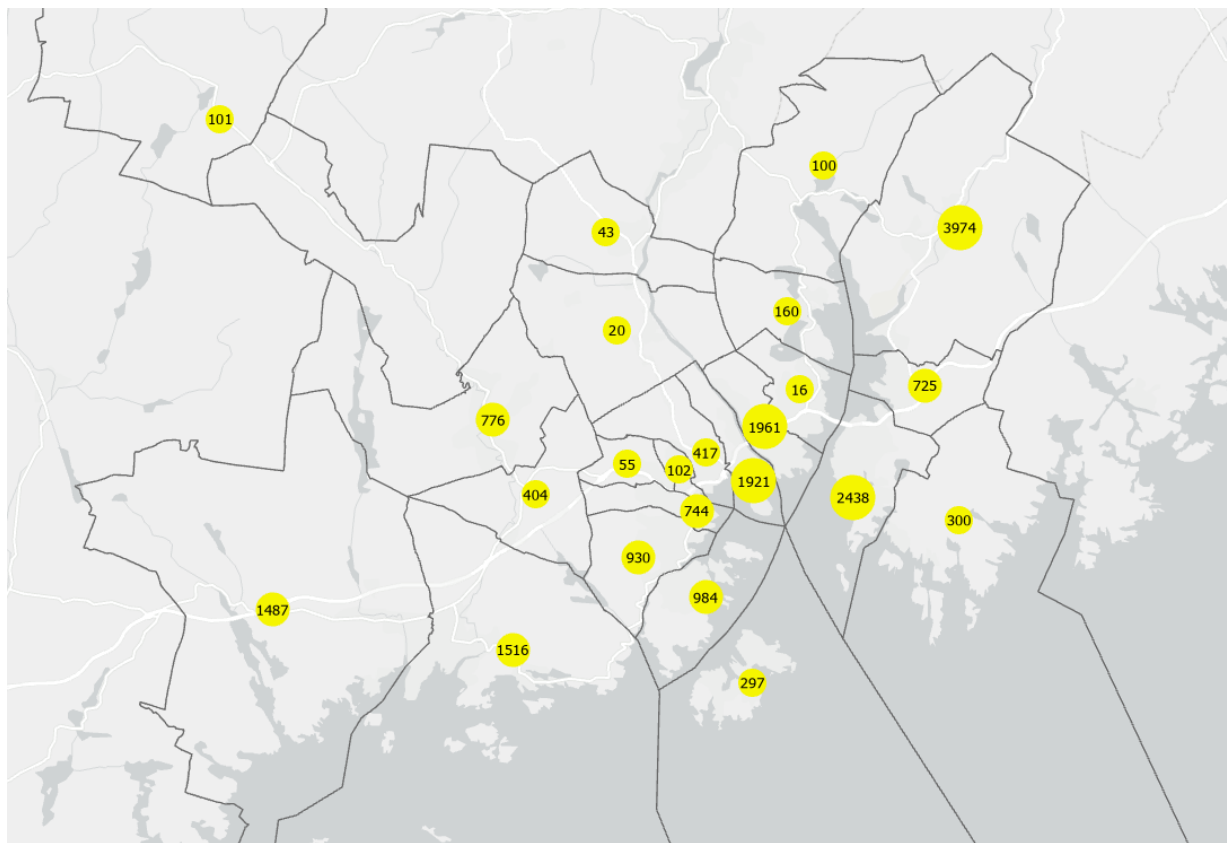
Reguleringsstatus	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Sum
Regulert, utbygging igangsatt	529	472	424	4133	5558
Regulert, utbygging ikke igangsatt	390	223	350	5672	6635
Under regulering	69	98	127	3284	3578
Totalsum	988	793	901	13089	15771
Ikke realiserbare p.t.	0	0	0	639	639
Sum uten ikke realiserbare p.t.	988	793	901	12450	15132
Vedtatt kommuneplan/ kommunedelplan	0	0	0	3700	3700
Totalsum	988	793	901	16789	19471

Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune).

7.5 Utbyggingsområder kommuneplan

Utbyggingsområder med status vedtatt kommuneplan/kommunedelplan har totalt en boligreserve på om lag 4200 boliger. Det vil si at det ikke er utarbeidet en reguleringsplan, eller er igangsatt arbeid med reguleringsplan for disse områdene. Områdene i tabellen er gitt en rød fargekategori i tabellen over utbyggingsområder. Oversikten er ikke uttømmende. I forbindelse med kommuneplanens arealdel skal det vurderes om noen av disse områdene tas ut.

7.6 Utbyggingsområdenes beliggenhet



Figur 15 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner pr. oktober 2022 (Kristiansand kommune).

Figuren viser at det er boligarealreserve i hele kommunen, dog med variasjon i størrelsen på reserven.

Tabellen viser hvor det er planer for igangsetting av boliger på kort sikt i Kristiansand. Det er planlagt boliger i nesten hele kommunen. En høy andel av boligene er planlagt igangsatt innenfor bebygde området og i tilknytning til sentrumsnære områder.

8 NÆRINGSAREALER

8.1 En felles bo- og arbeidsregion

Høy sysselsetting er en forutsetning for høy verdiskaping. For å få til regional utvikling er et område avhengig av befolkningsvekst og vekst i antall arbeidsplasser. Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandsregionen. Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2021 var det 60 328 personer som arbeidet i Kristiansand. Samtidig var 55 900 innbyggere i Kristiansand kommune i arbeid. Slik det kommer frem av tabellen under er netto innpendling til Kristiansand på i størrelsesorden 4 400 personer.

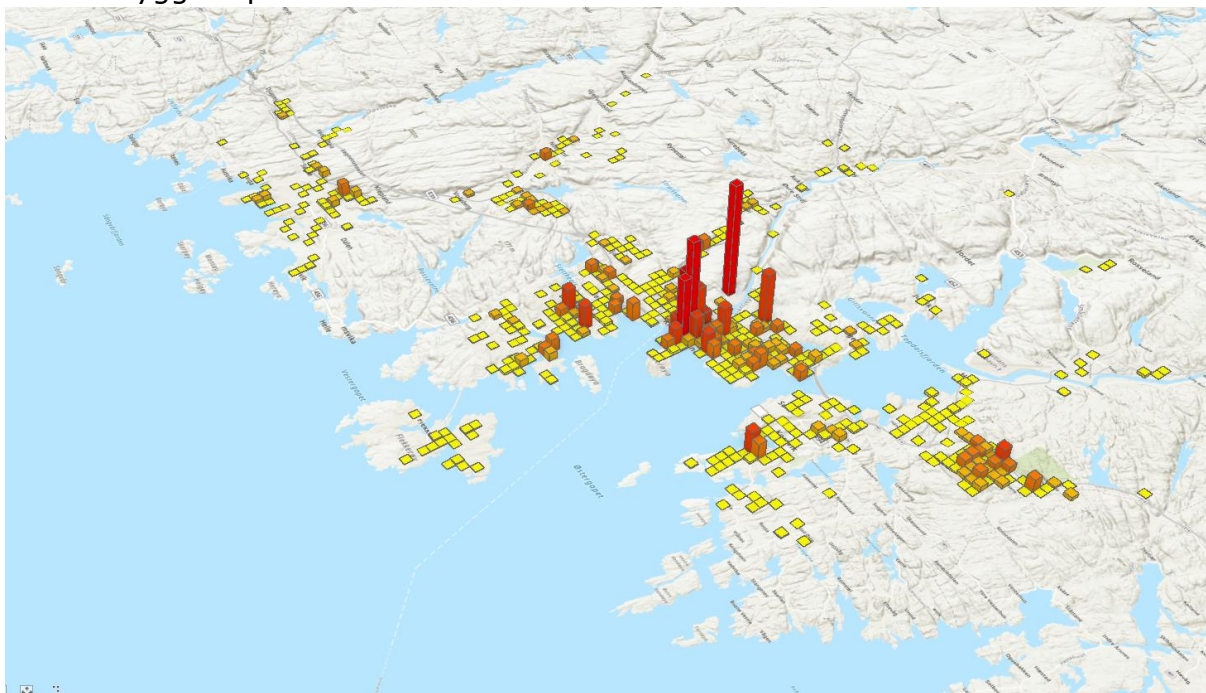
Arbeidssted Kristiansand		
Bosted Kristiansand	46 880	78 %
Bosted Øvrig	13 448	22 %
SUM	60 328	100 %

Tabell 10 Antall og andel sysselsatte med arbeidssted i Kristiansand etter bosted (SSB).

Bosted Kristiansand		
Arbeidssted Kristiansand	46 880	84 %
Arbeidssted Øvrig	9 020	16 %
SUM	55 900	100 %

Tabell 11 Antall og andel med bosted i Kristiansand etter arbeidssted (SSB).

Tabell 10 og Tabell 11 viser at 46 880 innbyggere i Kristiansand har sitt arbeidssted innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at 13 448 personer arbeider i Kristiansand, men bor utenfor kommunen. Tabellene viser også at 9 020 innbyggere pendler ut av Kristiansand kommune for å arbeide.



Figur 16 Lokalisering av arbeidsplasser i Kristiansand kommune (SSB – Rutenettstatistikk 2021).

Bildet viser hvor arbeidsplassene er lokalisert i Kristiansand kommune og søylene representerer antall arbeidsplasser. Det er en konsentrasjon av arbeidsplasser i Kvadraturen/ Kjøita med nærmere 19 000 arbeidsplasser, Eg har om lag 3800 arbeidsplasser, 5600 er sysselsatt i Sørlandsparken mens nærmere 1900 arbeider fra Gimlemoen.

Arbeidsplasser kommer av vekst i eksisterende virksomheter eller etablering av nye bedrifter. En region kan også øke antall arbeidsplasser ved å tiltrekke eksisterende virksomhet fra andre regionen. Enhver virksomhet er avhengig av tilrettelagte arealer for å etablere seg eller utvikle seg. Derfor er det viktig at kommunen til enhver tid har næringsareal tilrettelagt for ønsket utvikling i næringslivet. Det innebærer at næringsarealer er klargjort for potensielle investorer/utbyggere. Tidsaspektet er kritisk, en utbygger er opptatt av å ha så kort tidshorisont som mulig fra beslutning om investering til innflytting og eventuell produksjonen kan starte. Dette innebærer at næringsarealer må være byggeklare.

8.2 Infrastruktur

Kommunen leverer infrastruktur i form av vei, vann og avløp noe som er viktig for etablering av næringsområder. I tillegg er infrastruktur knyttet til blant annet kraft og fiber avgjørende for omstillingen næringslivet nå står overfor.

Vann og avløpskapasiteten i de ulike delene av kommunen varierer, og behovet for tilgang på vannforsyning og avløpskapasitet varierer mellom ulike typer næringsvirksomhet. Industrien er den næringen som varierer mest, og det må gjøres beregninger ut ifra hva slags virksomhet som skal etableres. Prosessindustri og annen industri som krever store vannmengder har ofte egne forsynings- og eller avløpsanlegg. Brannvann må også beregnes og legges til rette for. Næringsområdene i Kristiansand har for det meste god vann- og avløpskapasitet, med enkelte unntak. Linnegrøvan har eksempelvis ikke kapasitet til større utslipp, på Rige er det noe begrenset avløpskapasitet og på Mjåvann er det liten restkapasitet, men her pågår det en utredning. Lohnelier har noe kapasitet på avløp, men har ikke kapasitet til større vannforbruk, mens Støleheia og Strømsheia har verken offentlig vannforsyning eller avløp.

Når det kommer til kraft, er det i dag ikke nok kapasitet i kraftnettet for å imøtekomme et voksende behov. Det betyr at bygging av kraftlinjer med god kapasitet og transformatorstasjoner på strategiske steder er viktig fremover. Investeringer i kraftnettet er kostbart, og det er tidkrevende. Nå planlegges det oppgradering og omlegging av kystlinja 132-kV kraftlinje vestover (motorveien for kraften vestover) noe som gir muligheter for næringsområdene vest for Kristiansand sentrum.

Dersom Mjåvann skal kunne nyttiggjøre seg omlegging av kystlinja må det bygges en større transformatorstasjon i nærheten. Det vil gi mulighet for omstilling av den stedlige nyttekjøretøysparken og ladeinfrastruktur for kjøretøy på E39. Arealmessig er Lohnelier Nord et område som har potensiale for å kunne tiltrekke kraftforedlende industri under forutsetning av forsyning av elektrisk

kraft og øket kapasitet på vann- og avløpsnettet. Dette kan sikres ved oppgradering og forsyning fra Leire transformatorstasjon eller bygging av ny transformatorstasjon på Lohnelier.

Støleheia sin beliggenhet er unik når det kommer til krafttilgang da Statnett sitt anlegg ligger i umiddelbar nærhet. På bakgrunn av ønsket om økt kapasitet er det besluttet å bygge ny transformatorstasjon på Støleheia. Hvis alt går som planlagt vil det nye anlegget være klart i 2025 og 2026.

For virksomheter som skal frakte varer inn/ut av egen virksomhet er tilgang til veinettet, jernbanelinjer, gode havnefasiliteter og flyplass viktig. Kristiansand har en velfungerende havn, og en flyplass med flyforbindelser til knutepunkt. Flytilbudet har ikke tatt seg opp etter korona-pandemien, og er i hovedsak etterspørselsstyrt. For mennesker som skal forflytte seg inn/ut av regionen vil sentral beliggenhet til jernbanen være viktig (Kvadraturen og Nodeland), mens terminalen på Langemyr er viktig for varer inn/ut av landsdelen. Europaveien går sentralt gjennom kommunen, og en ny ringvei rundt sentrum vil bidra til å styrke næringsarealene litt utenfor sentrum.

8.3 ABC-prinsippet

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 legger til grunn at vi har en tilstrekkelig næringsarealreserve i regionen, men anbefaler en tydeligere lokalisering av næringsvirksomheter etter antall ansatte og besøkende. Eksisterende og fremtidige områder klassifiseres som A-, B- eller C-områder etter hvor tilgjengelige de er med bil, kollektivtransport og for gående og syklist. I A-områder planlegges det for virksomheter som tiltrekker mange mennesker, høy intensitet av ansatte og besøkende. Området skal ha høy kollektivfrekvens, og strenge parkeringsrestriksjoner. Tilrettelagt for bruk av sykkel. Virksomheter i C-områder kan ha færre ansatte eller besøkende, og høyere avhengighet av bil. Området er avhengig av parkeringsmuligheter siden det ikke er krav til kollektivtransport. Beliggenheten er langs hovedtransportaksene. B- områder er en mellomkategori mellom A- og C-områder.

8.4 Dagens situasjon

I arbeidet med ny kommuneplanens arealdel har det blitt analysert nærmere 100 næringsarealer i kommunen. Kristiansand har en total arealreserve for næring, forretning og tjenesteyting på 1,41 millioner kvm BRA. Arealreserven er fordelt på kontor, industri, lager, tjeneste og forretning. Reservene er fordelt på flere etablerte næringsområder, og noen områder som ikke er tatt i bruk. For etablerte virksomheter er det en bekymring knyttet til å bli bygget inne og miste muligheten til å vokse. En annen bekymring er det å få boliger for tett på eksisterende virksomhet.

Næringsmegleren sin rapport som er utarbeidet i forbindelse med arealdelen avdekker også at det er etterspørsel etter kontorlokalteter av høy kvalitet med sentral beliggenhet. Den avdekker også at enkelte av kontorarealene sentralt i Kristiansand i dag ikke imøtekommer den høye kvaliteten som etterspørres. De

videre avsnittene presenteres næringsarealer og reserver etter næring/regulering.

8.4.1 Handel

Basert på opplysninger i matrikkelen er det 906 000 kvm forretningsareal i Kristiansand. Sørlandsparken har mest forretningsareal med omtrent 330 000 kvm. Av dette utgjør Sørlandssenteret 112 000 kvm. I Kvadraturen er det omtrent 200 000 kvm forretningsareal. Det kartlagt en arealreserve på 89 400 kvm med forretning i Kristiansand kommune. Arealene er primært lokalisert i og rundt kommune/ bydelssentrene i tråd med ABC-prinsippene. De siste 20 årene er det blitt bygget mye forretningsareal i Kristiansand, og ligger på nivå med Oslo.

Varehandelen er en dynamisk næring der grensene mellom ulike bransjer og forskjellige handelskonsepter er stadig i endring. I tillegg til butikker og ordinær netthandel, finnes det også "hybridbutikker" som tilbyr begge deler - tilpasset endrede forbruksmønstre og trender. Fysiske butikker tilbyr stadig oftere netthandel, hvor kunden kan bestille en vare på internett og hente den fysisk i butikken ("klikk og hent"). Nettbutikker etablerer også fysiske visningsrom, «showrooms», der kunder kan se, prøve og teste varer før eventuelt kjøp. Varene leveres deretter fra et eget sentralt lager.

De største næringsområdene med arealkrevende handel:

- Sørlandsparken
- Linnegrøvan, totalt 13 daa arealreserve
- Lumber, totalt 10 000 kmv regulert til arealkrevende handel
- Sagmyra, varierte næringsarealer
- Rige, ikke et utpreget handelsområde
- Mjåvann, industri, lager og logistikk

Kommuneplanens samfunnsdel har som målsetting å styrke senterområdene, og fortetting og transformasjon i og nær senterområder. Det er store arealer avsatt til handelsområder i kommunen, og for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder tilsier det at det ikke er behov for nye arealer for handel utenfor senterområdene.

8.4.2 Kontor

Ifølge Næringsmegleren og kommunens egne erfaringer synes det klart at etterspørselen etter kontorarealer i sentrum øker relativt til alternative beliggenheter utenfor sentrum. Denne trenden ventes å forsterkes fremover, og man ser samme mønster både nasjonalt og internasjonalt. Nærhet til offentlig kommunikasjon og "byliv" prioriteres høyere enn tidligere, denne trenden ventes også å fortsette og forsterkes.

Bedrifter vektlegger bærekraft og miljø sterkere enn tidligere, herunder ønsket om miljøsertifiserte bygg (Breeam). Miljøsertifisering av bygg (Breeam) er i praksis ikke mulig for bygg uten svært god tilgang til offentlig kommunikasjon og svært sentral beliggenhet. Det vil derfor være spesielt viktig for Kristiansand å tilrettelegge for denne typen kontorbygg, spesielt i Kvadraturen med randsone,

dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for og tiltrekke seg nye større kontoretableringer i tiden fremover.

Plannavn/ Område	Hovedformål	Delområde	Eksisterende M2 bebygd kontor BTA	ABC- Klasse
Kvadraturen m/randsoner	Kontor	Kvadraturen m/randsoner	334 000	A
Sørlandsparken	Kontor/ forretning	Hånes	52 000	C
Rige	Kontor/ forretning	Vågsbygd	40 000	B
Korsvikfjorden	Kontor/lager /industri/ sjørettet næring	Ytre Randesund	26 000	D1
Andøya	Kontor/lager /industri/ sjørettet næring	Ytre Vågsbygd	25 000	D1

Tabell 12 De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser.

Kommunens regulerte arealreserve for kontor er på 564 000 kvm BRA. Arealreserven har imidlertid en annen plassering enn dagens etablerte bygningsmasse. Mesteparten er plassert i B- områder (214 000 kvm) og C- områder (133 000 kvm) definert som sentrale byområder (unntatt Kvadraturen) og områder langs fjernvei. Dette er i strid med en gunstig plassering i henhold til ABC-prinsippene, og forutsetninger for BREEM-sertifisering.

Plannavn	Hovedformål	Delområde	Kvm kontor BTA	ABC- klasse
Marviksletta områdeplan	Bolig/næring tjenesteyting	Lund	100 000	A
Lauvåsen næringsareal – felt N1, N4 og N5	Kontor/lager/ industri	Hånes	90 000	C
Strømsheia	Bolig/næring	Indre Randesund	50 000	B
Kommunedelplan for Havneavsnitt nord, Kongsgård Vige	Havn/næring	Kongsgård Gimlekollen	41 650	B

Tabell 13 De største arealreservene for kontor utenfor sentrumsområdene pr. i dag.

Arealbehov for kontor i sentrum med randsoner har de senere 10 årene vært dekket godt ved utbygginger og utvikling av bl.a. Elvebredden øst/Kjøita, Sandens, Torvkvartalet, Gyldengården m.fl. For tiden foregår en betydelig

utbygging og oppgradering av kontor i sentrum knyttet til bla. prosjektene Quadrum, Baneheia Park og Kvartal 14.

Ved første øyekast kan det synes som Kristiansand har en tilfredsstillende arealreserve innenfor kontor. Utfordringen er imidlertid at en (for) stor del av denne ligger utenfor de mest sentrale sentrumsområdene. Bare 119 000 kvm (21 pst) av reserven ligger i A- områder, hvorav ca. 100 000 kvm i Marvika.

For å imøtekomme utviklingstrender om etterspørsel etter attraktive kontorlokaler med sentral plassering er det behov for at kontorarbeidsplasser plasseres sentralt i Kvadraturen og i bydelssentre. Kommunens prioriteringer mellom kontor og bolig i Kvadraturen m/andsone er derfor svært viktig for å sikre nok tilgang på attraktive, sentrale kontorarbeidsplasser. I bydelssentrene kan det være svært vanskelig å tilrettelegge for kontor da det økonomiske utbyttet fra næringsbygg ofte er veldig lavt sammenlignet med bolig. Ved transformasjon og regulering innen Kvadraturen og bydelssentrene bør det stilles krav til minimum kontorandel og det bør stilles krav om egen næringsutredning slik dette anbefales i retningslinje i forslag til ny arealplan for Kristiansand kommune. For C- og D-områder bør en kunne vurdere omregulering fra kontor til annen næringsvirksomhet.

8.4.3 Lager, logistikk

Nasjonalt og internasjonalt er det store endringer og stor vekst innen lager og logistikk. De viktigste driverne er økt netthandel og automatiserte lager som ofte krever nye eller oppgraderte bygg. Det er også en trend at butikker flytter fra næringsparker til mindre lokaler i sentrum, for visning eller salg av varer, og samtidig etablere lagerbygg for henting av varer i såkalte «pick up point». Det er også en trend at kontorfasilitetene knyttet til f.eks. lagervirksomhet oftere skilles fysisk fra lagervirksomheten. For virksomheter med litt størrelse ønsker «administrasjonen» attraktive kontorer med sentral beliggenhet for å tiltrekke seg arbeidskraft. Selve lagerfunksjonen blir da liggende fysisk separat fra kontorvirksomheten. Lagrene har få arbeidsplasser og bør etter ABC-prinsippet lokaliseres i C-områder.

For logistikkvirksomhet prioriteres nærhet til miljøvennlig transport som jernbane og havn høyere enn tidligere. Ellers er nærhet til markeder, Europavei og tomt- og leiepris fortsatt viktigste kriterier for valg av lokasjon. Kristiansand må fremover vurdere behovet for å tilrettelegge arealer for lagerbygg for henting «pick up points» i og nært sentrum og bydelssentrene. Dette kan fremover bli en viktig konkurransefaktor om kommunen vil tilrettelegge for utvikling av handel i sentrum og bydelssentrene.

8.4.4 Industri

Mjøvann er kommunens største næringsområde for industri og lager med om lag 1 700 sysselsatte fordelt på ca. 100 bedrifter. Området har en profil som tradisjonelt industriområde, med store innslag av produksjons- og logistikkbedrifter. Nyere reguleringsplaner gir rom for videre etablering av lett industri, renovasjon, lager, distribusjon og håndverksbedrifter.

Andre større næringsområder for industri er Sørlandsparken, Kolsdalen/Hannevika, Rige/Kartheia og Fiskå industripark og Lohnelier. Regulert areal er på om lag 562 000 kvm hvorav 300 000 kvm er lokalisert til de største næringsområdene Mjåvann, Rige og Sørlandsparken, og 260 000 kvm utenfor de store eksisterende industriområdene (C/D-områder).

Videreføres samme gjennomsnittlige utbyggingstakt som i de siste ti årene, sikrer dagens arealreserve tilstrekkelige utbyggingsarealer de neste 20 årene. Arealreserven er imidlertid fordelt på mange områder slik at kommunen bare i begrenset grad kan tilby arealer til nye større enkeltetableringer.

Plannavn	Arealreserve dekar	ABC-Klasse
Støleheia	1000	C
Lohneleier Nord	560	C
Mjåvann 2 & 3	223	C
Lauvåsen	92	B,C
Marviksletta	42	A2,B
Holskogen	30	D2
Spjotneset	25	B
Langemyr	20	B
Andøya	13	D1
Hagen 2	11	D1
Høllen Vest	4	D2

Tabell 14 Arealreserve lager, logistikk og produksjon.

Det er imidlertid store arealreserver både øst og vest for Kristiansand kommune (Agder Næringspark i Lillesand og Jåbekk i Mandal). Ny E18/E39 gjør at avstanden til disse næringsområdene er redusert og områdene blir i betydelig større grad del av et felles arbeidsmarked.

For blant annet å unngå overinvesteringer i offentlig tilrettelegging og annen kommunal infrastruktur, bør det være en ambisjon å utvikle et tett regionalt samarbeid hvor kommunene sammen kan tilby et godt utvalg av egnede tomter. Økt samarbeid over kommunegrensene der tilgang på egnede arealer ses samlet, vil også være nødvendig for å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for framtidens næringsutvikling. Et godt samarbeid i regionen, vil styrke potensialet for nye fremtidige etableringer som helhet.

Næringsarealer med tilrettelagt infrastruktur er avgjørende for å sikre etablering av ny industri. En mulig utbygger vil alltid være opptatt av hvor lang tid det tar fra valg av lokalitet til oppstart av produksjon. Den lokalitet som kan garantere rask gjennomføring av en etablering vil alltid ha et konkurransemessig fortrinn.

8.4.5 Energiforedlende industri

Norges industrialisering og velstandsutvikling er historisk nært knyttet til utnytting av våre energiresurser. Vannkraften har gitt Norge et nærmest utslippsfritt og svært fleksibelt kraftsystem som har gitt industrien i Norge et konkurransefortrinn, og vil være avgjørende for å realisere fremtidens nullutslippssamfunn.

Kristiansand kommune har i dag to store industrikonsern som benytter store mengder elektrisk kraft i sin produksjon. Som del av det grønne skiftet vokser det også frem nye virksomheter som krever kraft i sin produksjon eller bidrar til energiomstilling, eksempelvis havvind, batterier, hydrogen, CO₂-fangst og lagring.

Energiforedlende virksomheter kan i tillegg til behov for kraft være svært arealkrevende. Bare kommuner som kan tilby byggeklare industritomter med tilrettelagt infrastruktur for slike etableringer vil kunne delta i kampen om lokalisering av disse nye næringene.

Aktuelle arealer for ny kraftintensiv industri forutsettes tilrettelagt med tilknytning til 132 kV spenningsnivå, og med effektuttak på inntil 200 til 300 MW med redundant nettilknytning for de største etableringene. Støleheia Sør, Kristiansand Energipark, reguleres for energiforedlende virksomhet. Området ligger i umiddelbar nærhet til Statnetts anlegg, og har potensiale til å få tilgang til store mengder kraft.

8.4.6 Sjørettet næringsvirksomhet

Kristiansand kommune har ikke tilgang på store sjønære næringsarealer som kan ta imot ny næringsvirksomhet. Lumberområdet har dypvannskai, men området er under transformasjon til boligutvikling. Næringsområde på Stødden er det største sjønære næringsområdet i kommunen med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling. Området er imidlertid regulert til kontor og det er etablert en stor småbåthavn på yttersiden. Dybdeforholdene er begrenset, og området er ikke egnet til tilrettelegging med dypvannskai.

Fiskerne har behov for kaiområder med områder på land hvor de kan oppbevare utstyr og klargjøre fangst for videre foredling. På Langenes er et gammelt nedlagt fiskemottak og en del mindre områder regulert til fiskeri. Geiderøya på Flekkerøy er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager og har store utviklingsmuligheter.

Det frarådes å omdisponere/transformere eksisterende næringsområder ved sjøen til andre formål. Kristiansand kommune har svært begrenset tilgang til næringsområder ved sjøen og har begrensede muligheter til å kunne tilby arealer til små og store næringsvirksomheter som har behov for å ligge ved sjøen. Strandsonen er en begrenset ressurs med mange brukerinteresser. Dette innebærer at det kan bli vanskelig å finne nye sjønære næringsområder dersom eksisterende sjønære områder omdisponeres til andre formål.

8.4.7 Reiseliv

Sørlandet er en av Norges største turistdestinasjoner, og tiltrekker seg mange besøkende spesielt gjennom sommersesongen. Kystområdene, skjærgården og kulturminner er en sentral del av regionens identitet og viktig for reise- og opplevelsesnæringen i landsdelen. Dyreparken er regionens/landsdelens største reiselivsaktør med tilbud både innenfor opplevelse og overnatting. Kristiansand har også reiselivsaktører som driver med båtutleie, fisketurisme og guida turer mm.

Kommunen har flere viktige kulturminner som kan tilrettelegges og tilgjengeliggjøres på en bedre måte. Skjærgårdsparken kan tilrettelegges for bedre adkomst med turistbåt/badebåt og allment tilgjengelige kystledsbygg, brygger og toaletter utvides der det er behov. Økt synlighet og tilgjengeliggjøring av kystområdene knyttet til friluftsliv, skjærgård og kulturarv kan bidra til utvikling av reise- og opplevelsestilbudet i kommunen.

9 KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR

9.1 Sone vest

9.1.1 Utbyggingsaktivitet

Sone vest omfatter delområdene: Søgne øst, Søgne vest, Flekkerøy, Ytre Vågsbygd, Indre Vågsbygd og Slettheia.

I sonen ligger det inne at om lag 1000 boliger i perioden 2023-2025 kan igangsettes. Den langsiktige reserven etter år 2025 er på om lag 4900 boliger.

9.1.2 Sosial og grønn infrastruktur

		Skole	Barnehage	Kultur/idrett	Helse og mestring	Park
Vest	Flekkerøy	Tilfredsstillende skolekapasitet ved jevn utbyggingstakt.	God barnehagekapasitet.			Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder.
Vest	Ytre Vågsbygd (Voie-Møvig)	God skolekapasitet. Mulighet for utvidelse av Torkelsmyra skole ved behov. Skolebehovet påvirkes på sikt av utbygging på Kroodden.	God kapasitet totalt sett i bydelen, men likevel press sentralt i Vågsbygd. Pågår mulighetsstudie for området	Idrett: Torkelsmyra er i dag en 7'er bane, og denne må oppgraderes til 11'er bane og trenger således økte arealer.	Avsatt areal til bemannet bolig med 6 enheter i Voielia.	Kommunen ved parkvesenet har lagd reguleringsplan for ny park ved Vågsbygd skole og kirke. Utbygginger i nærområdet skal bidra til finansiering og gjennomføring av bydelsparken. Planen blir gjennomført i trinn.
Vest	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	Arbeid pågår for utvidelse av Vågsbygd skole. Åsane skole blir nedlagt i 2023.	Voietun barnehage. Skårungen barnehage har mulighet for utvidelse ved behov.	Vågsbygd kultursenter på 7000m2 har god beliggenhet i bydelen og kan utvikles innholdsmessig.		

Vest	Slettheia	Tilfredsstillende skolekapasitet.			Aktivitetscenter for utvikingshemmede i Gislemyrveien er nedslitt og har for lite kapasitet. Senteret må erstattes med et nytt bygg et annet egnet sted vest i byen	
Vest	Søgne Østre	God skolekapasitet. Ungdomsskole ferdig des. 2022 (300 elever). Videregående skole ferdig høsten 2023 (630 elever).	God barnehagekapasitet. Spiren barnehage har fått mulighet til å reetablere sine lokasjoner.	I og i forbindelse med nytt skolesenter på Tangvall blir det etablert kulturskole, fritidsklubb, ulike idrettsanlegg/-baner og eksisterende friidrettsanlegg skal reetableres. Idrett: Innspill det må settes av areal til svømmehall.		I området Tangvall er det forutsetning om bidrag fra utbygginger til torg med lekeområde. Det er fastlagt bidrag på 650 bolig og 100 kr/m ² BRA næring (indeksreguleres). Behov for areal til kvartalslek på Tangvall øst for Hølleveien. I kommuneplanen ligger elvestien som grønnstruktur, evt. gjennomføring må avklares senere.

9.1.3 Teknisk infrastruktur

Sone	Del-område	Status Teknisk infrastruktur vann	Status Teknisk infrastruktur avløp	Status Teknisk infrastruktur vei	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Vest	Flekkerøy	<p>Ledningssystemet på østre del av Flekkerøya har de siste årene vært gjennom omfattende utbedringer og forsterkninger, dette for å sikre god kapasitet for videre utbygging. Det er plan for videre utbedring på vestre del av Flekkerøya i 2023.</p> <p>Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging.</p>	<p>De siste årene har det vært utført oppgradering og kapasitetsøkning på hovedsystemene for avløp. Dette gir god kapasitet for de utbygginger som er planlagt.</p> <p>Ved utbygginger må det forventes enkelte tiltak på lokale deler av systemet.</p>	<p>Både nye og eksisterende utbyggingsområder beliggende syd og sydvest for Kjoskrysset er ifm. planbehandling forutsatt å måtte vurderes ut fra kapasitet på Vågsbygdveien, hvor Kjoskrysset gjenstår som tiltak. For at utbyggingsområdene ikke skal stanse opp tilbys utbygger av private utbyggingsområder inngåelse av utbyggingsavtaler med innbetaling av bidrag til videre planlegging og kapasitetsutbedringer (fast beløp kr 70.000 pr. boenhet).</p>	<p>Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger.</p> <p>Avløp: De tiltak som er gjennomført de siste årene gir mulighet for den planlagte og godkjente utbygging. Utbygginger ut over det må vurderes for hvert tilfelle.</p>
	Ytre Vågsbygd (Voie - Møvig)	<p>Utbygging på Kroodden krever en større overføringsledning for vann til og gjennom området. Som en del av VA systemet på Kroodden er det derfor</p>	<p>Den innmeldte boligutbyggingen vil medføre en betydelig økning av belastningen inn mot Kjosbukta pumpestasjon. Systemet er allerede overbelastet</p>		<p>Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.</p> <p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>

Vest	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	<p>planlagt en overføringsledning gjennom området. Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Kroodden og Flekkerøya til fremtidig utbygging.</p> <p>Lumberområdet har god kapasitet på vannforsyning.</p>	<p>og en økt belastning i området vil medføre økt kloakkutslipp via overløp i området. Det vil bli betydelig belastningsøkning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Utbyggingene vil kreve tiltak på Lumber pumpestasjon. Det er pågående vurdering/utredning for ny løsning for Lumber pumpestasjon. Økt utbygging vil medføre hyppigere utslipp via overløp, med mindre fremmedvanns mengde i eksisterende nett reduseres. I 2022 legges ny sjøledning fra Lumber til Odderøya renseanlegg. Dette vil noen år frem i tid gi vesentlig forbedring av avløpskapasiteten på Lumber. Ombygging av pumpestasjonen og</p>	<p>Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til Gang og sykkelvei langs Fylkesveien. Fylket vil om kort tid sette i gang arbeid med reguleringsplan som skal sikre gjennomføring av gang og sykkelvei. Finansiering er delvis sikret.</p>	<p>Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer Avløp: Kapasitet på avløp er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
------	----------------------------------	--	--	---	---

			driftssetting av sjøledningen er foreløpig ikke finansiert. Utbygging på Kroodden vil kreve ny spillvannsløsning fra dette området. Det er pågående vurdering/utredning for avløpsløsning for Kroodden.		
Vest	Slettheia				Som indre Vågsbygd.
Vest	Søgne Østre	<p>Det vil i løpet av de nærmeste årene bli etablert ny vannledningsforbindelse fra Monan til Lohnelier høydebasseng. I samme prosjekt inngår etablering av ny pumpestasjon på Monan. Arbeidet skjer i samarbeid med Nye Veier.</p> <p>Lohnelier næringsområde har kapasitet for noe utbygging.</p> <p>Det planlegges det ny vannledning fra</p>	<p>Det arbeides med løsning for nytt kloakkrenseanlegg for Søgne og Songdalen eller å erstatte dette med annet tiltak, og det arbeides med forbedret fordrøyning for Trysnes kloakkrenseanlegg.</p> <p>Lohnelier næringsområde har kapasitet for noe utbygging.</p> <p>S og denne ja ja men så bra det var godt du hadde noen som kunne hjelpe deg og han har glemt noe det var</p>	<p>Tangvall: Gjøres mye arbeid som tilrettelegger for videre utvikling av området. Samarbeid mellom private og kommunen. Kommunen påtar seg oppgradering. Finansiering via bidrag fra utbyggere og kommunens egne budsjetter.</p> <p>Rundkjøring Tangvall/Hølleveien ivaretas av FK, midlertidig løsning skal være på plass innen frister. Kommunen er invitert til workshop sammen med FK ift bla</p>	<p>Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p> <p>Leireheia: Noe utbygging er mulig. Utbygger bør fremlegge overordnet VA-plan, slik at kapasitet for vann og avløp kan bli vurdert og fastslått.</p> <p>For Tangvall: Noe mer utbygging enn det som er planlagt/godkjent er mulig.</p>

		Rossevann mot Søgne / Songdalen gjennom Rossevann / Rossedalen. Denne vannledningen vil		kollektivterminal, fylkesveger, gange/sykkel i området Tangvall.	
Vest	Søgne Vestre	sannsynligvis etableres i løpet av perioden 2024-2027. Disse tiltakene kommer til å gi både bedre kapasitet og tosidig vannforsyning i området med flere nye utbyggingsområder (bolig og næring). Utbygging av flere større boligområder vest i Søgne i Kjellandsheia og Leireheia har startet opp, og det er behov for å øke/ forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. For Leireheia vil det være behov for å etablere ny pumpestasjon i Eikeveien. Det er for øvrig ikke konkretisert prosjekter for dette, og videre arbeid må	Kommunen planlegger å gjennomføre en utredning av hovedstrekke Ausviga - Solta og Leire – Solta, med tanke på kapasitet på grunn av den planlagte utbyggingen av 2000 boliger i Leireheia. Næringsområdet Høllen Vest har god kapasitet til videre utbygging.	Kryss E39 Kjelland: Krav til kryss i gjeldende kommuneplan. Pågår avklaring av krysset. Foreligger ikke finansiering.	Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.

		<p>definere prosjekter, samt sikre finansiering av dette.</p> <p>I forbindelse med utbygging på Tangvall er det pågående omfattende forsterkning av vannledningsnettet i området. Arbeidet på Tangvall er ferdigstilt i 2023.</p> <p>Tangvall: se vei.</p> <p>Næringsområdet Høllen Vest har god kapasitet til videre utbygging.</p>			
--	--	--	--	--	--

9.2 Sone nord

Sone nord omfatter følgende delområder: Finsland, Nodeland, Brennåsen, Stokkeland, Hellemyr, Tinnheia, Mosby og Strai.

9.2.1 Utbyggingsaktivitet

Totalt ligger det inne at det kan igangsettes om lag 160 boliger i perioden i sonen. Etter perioden er den langsiktige boligreserven på om lag 1300 boliger.

Nodeland

Områderegulering for Nodeland sentrum er vedtatt. Planen åpner for betydelig antall boenheter i feltutbygginger og fortetting i og rundt Nodeland sentrum.

9.2.2 Sosial og grønn infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Nord	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i på Hellemyr. Tinnheia har god skolekapasitet.	Hellemyr har underdekning på barnehageplasser. Tinnheia har også underdekning.	Innspill fra idrett: det må settes av arealer til to tennisbaner		
Nord	Tinnheia			Innspill fra idrett: Dagens grusbane nord for Porsveien (og vest for Nikkelveien), bør reguleres inn til en 7'er-kunstgressbane.		
Nord	Strai (Stray)	God skolekapasitet.	Tilfredsstillende barnehagekapasitet.			
Nord	Mosby	God skolekapasitet.	God barnehagekapasitet.	7'er-bane og delanlegg friidrett er etablert på Mosby oppvekstsenter.		
Nord	Finsland	Kapasiteten er god, men den bygningsmessige kvaliteten på Rosseland skole er dårlig. Skolestrukturen i området er uavklart.	Det ok kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene da barnehagene har			Det er behov for å klarlegge hvor det skal etableres nye grøntiltak.
Nord	Stokkeland					

Nord	Nodeland		en uhensiktsmessig plassering og ingen av barnehagene er plassert langs pendleraksen. Kommunen har avsatt ei tomt "Nodeland syd" der det på sikt kan bygges barnehage.	Sygnakultursenter er etablert og ferdigstilt i 2021. Det er vedtatt bygging av innendørs fotballhall på Hortemo	Bemannet bolig med 5 boenheter for rus/psykisk helsefeltet ferdigstilles 2023 på Midtheila.	Det skal etableres tursti fra Svarttjønn og opp til Gratjønn, i henhold til kommuneplanen for Songdalen. Det er behov for å se på sammenheng mellom grønnstruktur og sentrumsformål.
Nord	Brennåsen			Innspill friidrett: Birkelid gressbane ønskes opprettholdt til Idrett		

9.2.3 Teknisk infrastruktur

Nord		Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei og fortau	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Nord	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen.	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet.	Kryssløsning E18/Breimyrveien er ikke på plass. Sak om kommunal finansiering behandles våren 2021	Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Tinnheia	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen.	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet.		Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Strai (Stray)	I løpet av de senere år er hovedvannledning til Høietun-området skiftet ut med større kapasitet. Dette sikrer god kapasitet for planlagt utbygging i dette området. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre	Hovedledningen for avløp fra Vennesla mot Odderøya går gjennom området. Det antas at mindre utbygginger ikke gjør store utslag i forhold til kapasiteten på denne. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.		Vann: god kapasitet. Avløp: Mulig med mindre nye utbygginger.
Nord	Mosby	Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre			Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.

		<p>oversikt over status for området.</p> <p>For Støleheia næringsområde er det pågående utredning for å sikre god kapasitet for utbygging av området.</p>	<p>Saneringsplanen vil bli ferdig i løpet av 2023.</p> <p>For Støleheia næringsområde er det pågående utredning for å sikre god kapasitet for utbygging av området.</p>		<p>Avløp: Mulig med mindre nye utbygginger.</p>
Nord	Finsland	<p>I Finsland har kommunen to vannverk; på Vatneli og Lauvslandsmoen. Kilen er forsynt fra Vatneli vannverk, og har i tillegg eget høydebasseng. Det er kapasitet til utbygging av flere boliger, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet. I Vatneli og Askekjerran er det også kapasitet for utbygging av boliger, men brannvannskapasiteten er dårlig. Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget. Kommunen har per dags dato ikke planer om å gjøre større tiltak på</p>	<p>I Finsland er det kommunalt avløpsnett i Kilen- og Vatneli-området. Det er god kapasitet for videre utbygging, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid. I 2019 ble det bygget nytt renseanlegg for området, og det har kapasitet for omtrent en fordobling av antall tilknytninger.</p>		<p>Vann: God kapasitet for utbygging. Med unntak av områder tilknyttet Lauvslandsmoen vannverk.</p> <p>Avløp: God kapasitet for utbygging.</p>

		vannforsyningen i Finsland.			
Nord	Stokkeland	Stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring. Nodeland: Stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring.	Ved en større utbygging i området nord for Hortemo bør dette arbeidet samordnes slik at en kan eventuelt kan utvide avløpsnettet nord for Hortemo på en mest mulig hensiktsmessig måte. Det er ikke planlagt noen nærmere utredning for dette området.		Vann: god kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Nodeland	og god kapasitet for både boliger og næring. Nodelandsheia er forsynt fra Nodeland via Strosdalen pumpestasjon. Denne har behov for totalrenovering, noe som er planlagt ferdigstilt i 2023. Stokkeland: Ny vannledning på Brennåsen ble ferdigstilt i 2020. Kommunen er i ferd	Avløpsnettet i Nodelandsområdet er relativt nytt, godt utbygd og det er allerede stor tilknytningsgrad. Hovedledningene har god kapasitet for fremtidige utbygginger. Fra 2016 og til i dag er det blitt skiftet ut mange pumpestasjoner på hovedledningen, og de nye stasjonene har også god kapasitet.		Vann: god kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Brennåsen	med å etablere ny forbindelse fra ledningen og opp til Mjøvann industriområde med ny pumpestasjon (tosidig forsyning og	For Mjøvann industriområde er det lite kapasitet på avløpsnettet. Det er planlagt en utredning rundt kapasiteten på		Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.

		<p>kapasitetsforbedring), noe som gir tilfredsstillende kapasitet til fremtidig utvidelse av Mjøvann-området. Det er også pågående arbeider med total omlegging av vannforsyningsystemet i industriområdet (planlagt ferdigstilt 2023). Etter 2023 vil kapasiteten på vannforsyningen i Mjøvann næringspark være betydelig forbedret og gi god kapasitet til nye etableringer.</p> <p>I Rosseland-området er det store utbygginger med både næringsområder og boliger under planlegging. Området har begrenset kapasitet og kravet til brannvann i næringsområder er ikke tilfredsstillende. Hvilke tiltak som må gjennomføres er under utredning. Finansiering for tiltak er ikke bevilget.</p>	<p>hovedledningen. De siste årene har det vært stor utbygging på industriområdet og det er usikkerhet rundt restkapasiteten på ledningen ut av området. Dersom det etableres flere bedrifter som slipper ut mye spillvann er det sannsynlig at det må gjøres oppgraderinger.</p>		<p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
--	--	--	--	--	--

9.3 Sone sentrum

Sone sentrum omfatter delområdene: Grim, Kvadraturen-Eg og Lund.

9.3.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden 2022-2025 er det innmeldt at det igangsettes ca. 700 boliger. Reserven etter 2025 vil utgjøre et volum på ca. 3500 boliger

9.3.2 Sosial og grønn infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Sentrum	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Tilfredsstillende kapasitet på skole.	Ok kapasitet. Det er planlagt 50 nye barnehageplasser på Grim torv i Læringsverkstedet barnehage, avdeling Grim, høsten 2024.			Grimsbekken og mulig forlengelse vurderes i forb. med utvikling Grim Torv, samt gangvei videre opp langs Møllebekken.
Sentrum	Kvadraturen - Eg	Det er for liten kapasitet på barnetrinnet. Det pågår utredning med tanke på å utvide kapasitet, håndtere støv/støykrav og det bygningsmessige på Todda.	Ok kapasitet. Det kan på sikt bli aktuelt å utvide Trollhaugen barnehage på Eg.	Kommunal andel kr. 1 mill. er avsatt i HP til Kongsgårdbane 2 i 2021. Områdene Bjørndalen og Marviksletta vil bidra i finansiering / etablering av ny bane. Det er avsatt 5 mill til Gimleprosjektet i 2023. Kulturskolen flytter fra Kongens gate til Silokaia i 2022. Ved fortettinger over tid vil det bli økt press på dagens idrettsanlegg og kultur- og fritidsarenaer for barn		Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen. Kommunen jobber med en byroms plan som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen. I forbindelse med utbygging av Silokaia etableres nærmiljøpark og badeanlegg på Odderøya. Kvartalslek Solbergveien ferdigstilles i forbindelse

				og unge. For å dekke framtidige behov vil det være aktuelt å vurdere økt samlokalisering av nye arenaer og anlegg. Innspill idrett: Ved økt utbygging i og i tilknytning til Kvadraturen må det settes av arealer til idrettsformål.		med utbyggingen i området. Kjærlighetsstien utvikles trinnvis parallelt med sykehusutbyggingen. Elveparken; et kvartal under etablering, behov for videreføring Elvepromenaden. Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og realiseres i henhold til ny utomhusplan og utbyggingsavtaler.
Sentrum	Lund (Lund - Sødal)	Det er dårlig kapasitet i bydelen på barnetrinnet. På barnetrinnet løses det ved utvidelse av Wilds Minne skole. Skolen bygges med idrettshall. Wilds Minne skole forventes å stå ferdig i 2024.	God barnehagekapasitet.	Idrettshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wildsminne skole forventes ferdig 2024. Idrett: Innspill: Med økende utbygging av Marviksletta må stadionfeltet beholdes til idrettsformål.		Utbyggingen på Marviksletta utløser gjennomføring av grønne forbindelseslinjer og kvartalsleksopparbeidelse. I forbindelse med reg. plan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark.

9.3.3 Teknisk infrastruktur

Sone	Del-område	Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei og fortau	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Sentrum	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Tiltak i området kan komme som følge av nylig ferdigstilt saneringsplan Grim-Suldalen-Strai-Mosby.	Tiltak i området Grim og Dalane kan komme som følge av nylig ferdigstilt saneringsplan Grim Suldalen-Strai-Mosby.		Vann: God kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Sentrum	Kvadraturen - Eg	Kommunen har i flere år arbeidet med å oppgradere vann- og avløpssystemet i kvadraturen. Dette arbeidet gjennomføres systematisk og vil pågå i mange år framover, anslagsvis 15-20 år.	Avløpsnettet i Kvadraturen og på Lund består fortsatt av en god del fellessystem (overvann og spillvann i samme rør). Det er vedtatt å separere fellessystemet. Arbeidet for separering er pågående. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Kvadraturen om ca. 15-20 år.	Det pågår reguleringsarbeid for ny busstrase i Kvadraturen.	Vann: God kapasitet. Avløp: God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.
Sentrum	Lund (Lund - Sødal)	Sentrale områder, som Kvadraturen og Lund, er dominert av robust, men relativt gammelt vannforsynings-nett. Fornyelse av ledningsnettet kombineres med rehabilitering av avløpssystemet.	Flere store separeringsprosjekter innenfor området er initiert av utbyggingsplaner. Marviksletta (pågående) og flere kvartaler i vestre del av	Det planlegges gangsykkelveietablering i forbindelse med utbygginger på Kogleheia og Ringlebekk. I forbindelse med utbyggingene på Marviksletta er det planer for deletablering ny rundforbindelse	Vann: God kapasitet. Avløp: God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.

		<p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund. Av de store prosjektene som er initiert av utbyggingsplaner er Marvikssletta (pågående) og Tordenskjolds gate (utført), som fortsetter i Vestre Strandgate (utført). Samtidig er det utført arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen.</p>	<p>Kvadraturen er også under arbeid. Tordenskjolds gate (utført) som fortsetter i Vestre Strandgate (utført). Samtidig er det utført arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen. Det arbeides for at septiktanker skal kunne fjernes etter tiltak på hovedledningene. Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kokleheia og Ringlebakkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes.</p>	<p>Kvadraturen, Lund, UiA og sykehuset.</p>	
--	--	---	--	---	--

9.4 Sone øst

Sone øst omfatter delområdene Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Ålefjær, Tveit, Hånes, Indre Randesund og Ytre Randesund.

9.4.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden planlegges det utbygd ca. 750 boenheter. Etter perioden antas sone øst å ha en reserve på ca. 7000 enheter, inkludert reserve i kommuneplan.

9.4.2 Infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Øst	Tveit	Det er tilfredsstillende skolekapasitet.	Det er tilfredsstillende barnehagekapasitet.	Innspill fra idrett: Tveit feltrittklubb ønsker å få etablert seg i området Idrettsarealer på Kjevik bør overføres til Idrett dersom Forsvaret flytter ut.		Gjennomføring av overordnet utomhusplan for Hamresanden. Bidrag fra utbyggingsområder i områder er en forutsetning for gjennomføring av tiltak i senterområdet
Øst	Hånes (Hånes - Timenes)	Skolene på Hånes får store kapasitetsutfordringer de nærmeste årene. På ungdomstrinnet blir det særlig kritisk fra 2023 når de store barne-skolekullene kommer inn i ungdomsskolen. All utbygging i området vil forsterke problemet	Det er tilfredsstillende kapasitet i dag, men det kan det bli behov for flere barnehageplasser på litt lengre sikt. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen.	Bydelshusløsning inngår i utredningen av skolestruktur for Hånes/Lauvåsen. Flerbrukshall må etableres i området, men ses sammen med utbygging av skole.		

		ytterligere. Ved igangsetting av nye reguleringsplaner kan det bli stilt krav om skole- kapasitet til barne- /ungdomsskole, inntil permanent løsning for skolesituasjonen er valgt og er realisert. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen. Pågår arbeid med ny skolestruktur.				
Øst	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i området i dag, og de kommende årene hensyntatt utviklingen på Benestad. Skoletomter er regulert i	Det er underdekning på barnehageplasser på Søm. Det er planlagt ny barnehage på Drangsvann fra høsten 2023.	Det vil bli etablert 7'er bane og nærmiljøpark i forbindelse med delutbyggingen av Benestad som pågår. Det må i tillegg reguleres inn 11'er bane og hall og bydelshus (i tilknytning til skole) på	Randesund omsorgssenter og Strømme har gammel bygningsmasse . Utbyggingen «omsorgssenter 2026» etableres todelt med 44 nye sykehjemsplasser	Sukke vann: Det skal etableres rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges gjennomført i 2020. Bidrag til grønnstruktur rundt Sukkevann. Det skal på sikt tilrettelegges for tiltak i friområdene rundt Sukkevann. Dette forutsettes etablert trinnvis i forbindelse

		området Benestad.		<p>oppveksttomta. Utbygger vil i tillegg regulere inn egne idrettsanlegg sammen med RIL. Et kultursenter øst har lenge vært på idéstadiet med lokalisering i Rona. Kommunen har avsatt midler til tomtekjøp, men er ikke kommet til enighet med grunneier. Det skal utarbeides områdeplan for Randesund bydelscenter. Svømmehall og bibliotek er de høyest prioriterte funksjonene som det er et stort behov for i øst.</p>	<p>på Randesund og 28 nye plasser i Strømmehaven. Plassene erstatter totalt 30 plasser i gammel bebyggelse som skal rives. 2028 på østsiden av byen.</p> <p>Det er avsatt areal til en bemannet bolig med 6 enheter (Dvergsnesveien). Arealet er prioritert for bebyggelse med ferdigstilling i 2024.</p>	med utbygginger som gjennomføres i området.
--	--	----------------------	--	---	---	---

Øst	Ytre Randesund	Tilfredsstillende skolekapasitet. Skole og idrettsanlegg på Kringsjø er nettopp utbygd og har god kapasitet.	Tilfredsstillende barnehagedekning.	Idrettshallen ferdigstilt høsten 2020. 11'er bane og delanlegg friidrettsanlegg ferdigstilt 2021.		
Øst	Justvik	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men noe utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt, Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.	God kapasitet totalt sett. Underkapasitet på Justvik, men barn får plass innover mot sentrum.	Oppgradering av bane er prioritert.		
Øst	Ålefjær					
Øst	Gimlekollen - Kongsgård			Se kommentar på sentrum-Sødal	Bemannet bolig med 6 boenheter rehabiliteringsfeltet ferdigstillet 2023 i Harald Gilles vei. Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter planlegger utvidelse til totalt 100 plasser. Fremdriften for	

					utvidelse er ikke spesifisert. I første omgang tas det sikte på utvidelse med 10 plasser.	
--	--	--	--	--	---	--

9.4.3 Teknisk infrastruktur

	Del-område	Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Øst	Angår hele øst-området	<p>Kapasiteten på vannforsyningen i bydel øst er begrenset. Før det kan igangsettes utbygginger som ennå ikke er regulert må vannforsyningsanleggene være forsterket. Det pågår arbeid med å øke kapasiteten på eksisterende hovedanlegg for vannforsyning gjennom å oppgradere og bygge høydebasseng, pumpestasjoner og ledningsanlegg.</p> <p>Av de store tiltakene som er under planlegging / utførelse nærmeste tre til fire år kan nevnes ledning Justvik - Kjevik med pumpestasjon. Dette sikrer tosidig vannforsyning og bedre kapasitet for områder Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Kjevik, Tveit.</p>	<p>I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnett er begrenset. Pumpestasjonene Søm, Korsvik og Hånes har betydelige overløpsutslipp.</p> <p>Hånes pumpestasjon ble utbygd og oppgradert og ny pumpestasjon ble tatt i bruk i 2020. Deler av pumpeledning fra denne er ferdig oppgradert i 2022. Resterende del av pumpeledning skal utbedres med oppstart i 2023. Med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes vil en oppgradering av kapasitet på Hånes-Søm medføre at overløpsutslipp øker på Korsvik. Overføringsledning herfra til Tangen er ikke dimensjonert for å ta høyde for de fremmedvann</p>	<p>Utbygging for mer enn 200 boliger i området Benestad forutsetter utbedring av kryssløsningen Høvågveien – Dvergsnesveien. Begge veien er fylkesveier. Flere av de større utbyggingsprosjektene i bydelen har krav til denne og andre tiltak / kryssløsninger på fylkesveinettet.</p> <p>Behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet</p> <p>Det arbeides med å inngå tilfredsstillende avtale mellom utbygger, kommune og fylkeskommunen ifm. etablering av disse trafikk-løsningene.</p>	<p>Vann: Kapasitet må vurderes for hvert tilfelle. Dette gjelder for hele sone ØST.</p> <p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>

	<p>Det skal etableres ny vannledning fra krysset Hånesveien/Vigvollåsen – Lian krysset- ca. 3,5 km totalt i flere etapper. Deler av strekket er utført og deler er pågående. Dette sikrer tilstrekkelig overføringskapasitet for planlagte utbygginger (uten Hamrevann området). Dersom en skal optimalisere dette fullt ut er det behov for ytterligere finansiering til andre tiltak.</p> <p>Det er under utførelse av ny hovedledning fra Korsvik til Fidjeåsen høydebasseng, ca. 3 km, som sikrer tilstrekkelig vannforsynings kapasitet for videre utbygging av Ytre Randesund Dette nye ledningsstrekket skal være ferdig i 2023.</p> <p>Krageboen HB er tatt ut av drift og skal erstattes av nytt høydebasseng.</p>	<p>mengdene som i dag tilføres avløpsnett i bydel øst.</p> <p>Før det kan igangsettes større utbygginger som ennå ikke er regulert, må det i utgangspunktet bygges ett nytt overføringsanlegg fra østsiden til Odderøya renseanlegg. Det er ikke bevilget finansiering til utredning av dette. Det er ingen reservekapasitet på eksisterende avløpsanlegg i dag.</p> <p>Hovedspillvannsledning fra Dvergsnes skole til Korsvik skal oppdimensjoneres grunnet utbygging i området.</p> <p>Det er pågående arbeid med oppgradering av avløpsledning fra Korsvik til Fidjeåsen. Dette vil også sikre mer kapasitet for videre utbygging i Ytre Randesund.</p>	<p>Det legges opp til at utbyggingsområdene må bidra med sine forholdsmessige andeler av tiltakene.</p>	
--	---	--	---	--

		<p>Det skal på sikt etableres ny hoved vannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Kostnadene for overføringsledning og nytt vannverk er svært usikre, men er anslått i størrelsesorden 900 mill. kr. Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt og deler av strekket er utført (sammen med Lillesand). Når ledningsanlegg og vannbehandlingsanlegg er ferdig og i drift vil det sikre tilstrekkelig vannforsyning for Kristiansand kommune til år 2100.</p>			
Øst	Tveit				
Øst	Hånes (Hånes-Timenes)		<p>Det er gjort tiltak på Hånes pumpestasjon, som øker kapasiteten på enkelte deler av området.</p>		<p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
Øst	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)		<p>Det er rehabilitert mye ledninger i området.</p>	<p>Ønsker om gang og sykkelvei langs Sømsveien (Fylkesvei)</p>	<p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>

Øst	Ytre Randesund		Det krever kostbare tiltak for å utvide kapasitet	Se innledningsvis for øst.	Avløp: Det er svært begrenset kapasitet for utbygginger.
Øst	Justvik				Avløp: Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.
Øst	Ålefjær	På Ålefjær er det ingen kommunale VA-anlegg i dag. Det er ingen planer om dette			Utbygginger må løses ved private VA-anlegg.
Øst	Gimlekollen - Kongsgård				Avløp: Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.

9.5 Veien videre

Når kommuneplanens arealdel er vedtatt vil det bli vurdert prinsipp for prioritering av utbyggingsområder både til næring og bolig.

Kommuneplanens arealdel vil bli førende kommunens framtidige utbyggingspolitikk både for det ordinære boligmarkedet og i forhold til det boligsosiale. Kommuneplanens arealdel vil si noe om hvordan kommunens satsning på virkemidler skal være. Utbyggingsprogrammet skal bidra til å koordinere og samkjøre prioriteringene i de ulike ansvarsområdene.

Det har vært en større økning i boligprisene enn tidligere. Utviklingen følges og eventuelle tiltak vurderes.

10 TABELL- OG FIGURLISTE

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB).....	17
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB).	19
Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2012 og 2022 (SSB).....	21
Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.....	24
Tabell 5 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (Kristiansand kommune).	28
Tabell 6 Kommunal boligmasse (Kristiansand kommune).....	28
Tabell 7 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt i perioden.	48
Tabell 8 Sommert boligreserve pr. sone med forventet utbyggingstakt i perioden.	48
Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune).	49
Tabell 10 Antall og andel sysselsatte med arbeidssted i Kristiansand etter bosted (SSB).	51
Tabell 11 Antall og andel med bosted i Kristiansand etter arbeidssted (SSB).	51
Tabell 12 De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser.	55
Tabell 13 De største arealreservene for kontor utenfor sentrumsområdene pr. i dag.	55
Tabell 14 Arealreserve lager, logistikk og produksjon.	58
Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.	10
Figur 2 Fordeling av klimagassutslipp i Kristiansand mellom sektorer og utslippskilder i 2019. Kilde: Kristiansands direkte klimagassutslipp mot 2030. Miljødirektoratets kommunefordelte utslippsregnskap for 2019 Cicero (2021).....	15
Figur 3 Klima- og miljøstrategi, Omstilling til et bærekraftig samfunn s. 13.....	16
Figur 4 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2012 – 2021 (SSB)	18
Figur 5 Antall igangsatte boliger i perioden 2012-2021 (Kristiansand kommune).	20
Figur 6 Gjennomsnittlig antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB).....	21
Figur 7 %-vis fordeling på boligtype pr. bydel/område (Kristiansand kommune).....	22
Figur 8 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB).....	23
Figur 9 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2022, MMMM alternativ). .	24
Figur 10 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022, kilde SSB.	25
Figur 11 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).	26
Figur 12 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).....	32
Figur 13 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene pr. 2020 (SSB).	33
Figur 14 Oversikt over de ulike delområdene (SSB).	37
Figur 15 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner pr. oktober 2022 (Kristiansand kommune).	50
Figur 16 Lokalisering av arbeidsplasser i Kristiansand kommune (SSB – Rutenettstatistikk 2021).....	51

11 VEDLEGG 1 PRINSIPPVEDTAK

Gjeldende prinsippvedtak for den enkelte kommune

De tre kommunene har i dag prinsippvedtak som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler. Det foreslås et nytt tillegg til de gjeldende prinsippvedtak for alle de tre kommunene som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler, dette utbyggingsprogrammet og tabellen over utbyggingsområdene er grunnlag prinsippvedtaket.

Prinsippvedtak Søgne

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet som slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-Bra. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram (bl.a. utbyggingstakt), andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt generelle kommunale krav/standarder til teknisk utforming/utførelse.

Kommunen kan kreve tildelingsrett til en andel av tomtene. Kommunen kan videre stille krav til kostnadsnivået på tomtene.

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, o.l. skal som hovedregel være tomtedefeltets.

Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner, må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger etc.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg forberedes for vannbåren varme. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen. Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes av Planutvalget.

Prinsippvedtak Songdalen

Kommunestyret vedtok 30.11.06 prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler i henhold til plan- og bygningslovens § 64.

Prinsipper som gjelder

1. I samsvar med plan – og bygningslovens kap. XI-A skal det ved gjennomføring av arealplaner der private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område, inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbyggingen kan starte opp.
2. Krav om slik utbyggingsavtale gjelder for hele Songdalen kommune hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller utvikles et næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale.
3. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram, andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt oppfylle kommunale krav og standarder til teknisk utforming og utførelse.
4. Kommunen kan kreve tildelingsrett til en del av tomten til markedspris.
5. Kommunestyret forutsetter at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av intern infrastruktur (veg, parkering, vann/avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg, leke – og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger bekoster framføring av eksterne anlegg som veg, vann, avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg tilrettelegges for vannbåren varme.
6. Tekniske hovedanlegg, trafikkareal, friområder og lignende skal overdras vederlagsfritt og fritt for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Nevnte anlegg skal tilfredsstillende godkjente normer. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser og lignende skal som hovedregel være tomtefeltets.
7. Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger osv.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene.
8. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for å oppfylle sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
9. Rådmannen får fullmakt til å framforhandle utbyggingsavtaler. Disse vedtas av formannskapet.
10. Songdalen kommune ønsker at det skal være mest mulig like regler for utbyggingsavtaler i Knutepunkt Sørlandet – kommunene og anmoder om at dette emnet blir belyst i et felles formannskapsmøte.
11. Vedtektene skal evalueres av kommunestyre innen utgangen av 2008.

Prinsippvedtak gamle Kristiansand

Vedtak boligprogram 2019-2022:

- Kommunen skal for perioden 2019-2022 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 650 boliger pr. år

- Kommuneplanens samfunnsdel legger grunnlaget for prioritering av utbyggingsområder:
 - Prioritetsområdene for tilrettelegging av boligbygging og fortetting i kommuneplanens samfunnsdel, kapasitet på offentlig infrastruktur og boligbehov i bydelen skal vurderes før kommunen anbefaler/ikke anbefaler oppstart av regulering av et utbyggingsområde.
 - utbyggingsområdene som krever offentlig infrastruktur og som kommunen skal bidra til med tilrettelegging av, skal være i tråd med kommunens arealpolitikk
- Tabell 3 gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- Kommunen vurderer fortløpende ifm. revisjon av boligprogrammet prioriteringen av utbyggingsområder.

Prioritering av utbyggingsområder som ikke er igangsatt regulert
 For områder som ikke er igangsatt regulert må det foretas en vurdering av igangsetting ifm. ønske eller varsel om oppstart.

De områder hvor det ikke er igangsatt reguleringsplan må det ved igangsetting av regulering vurderes opp mot kriteriene:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

Dersom et område kommer dårlig ut ved en slik vurdering skal kommunen vurdere å ikke anbefale igangsetting av området. Området ansees da som ikke utbyggingsmodent.

I forhold til kommunens som utbygger/tilrettelegger av områder skal kommunen vurdere igangsetting, og kan velge å holde igjen kommunale utbyggingsområder dersom de ikke oppfyller prioriteringskriteriene over.

Prioritering av utbyggingsområder som er igangsatt regulert
 Områder som er igangsatt regulert har utbyggingshjemmel. Dersom det åpnes opp for utbygging i alle utbyggingsområder vil kommunen få store utfordringer med å kunne tilrettelegge for teknisk og sosial infrastruktur.

Dersom det skal prioriteres mellom områder som allerede er igangsatt regulert vil disse prioriteringskriteriene legges til grunn:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Teknisk infrastruktur - Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

For de områder som ikke får en prioritering ift. ovenfor omtalte kriterier kan dette bli konsekvensene:

- Utbygger blir tilbudt utbyggingsavtale, men uten kommunalt økonomisk bidrag

12 VEDLEGG 2 OVERSIKT UTBYGGINGSPOLITIKK SØGNE, SONGDALEN OG KRISTIANSAND

	gamle Kristiansand	Søgne	Songdalen
Kommunens overordnede boligpolitikk			
Kommunens målsetting for boligpolitikken	Godt utbud av boliger. Bidra til økt antall aktører i markedet. Hindre høy prisstigning på boliger Kjøpers marked Variert tilbud av boliger i alle bydeler. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages oversikt over boligtypesammensetningen i området.	Godt utbud av boliger. Det er et variert boligtilbud. Andelen leilighetsbygg skal øke. Søgne kommune har et inkluderende oppvekstmiljø som fremmer tilhørighet, trygghet, trivsel, læring og helse. Legge til rette for omsorgsboliger og leiligheter i sentrumsområder slik at flere kan bo tett på offentlige funksjoner og tjenestetilbud.	Kommuneplanens samfunnsdel: Allsidighet i boligtilbudet med vektlegging av positive bokvaliteter som funksjonalitet, kvalitet og nærhet til natur og kulturtilbud. Høy grad av utnytting i Nodeland sentrum. Generell vektlegging av prinsippene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Kommunens engasjement i boligmarkedet	20- 25 prosent av utbyggingsvolumet for boliger bør være i områder som kommunen disponerer. Kommunen skal delta aktivt i boligmarkedet. Ramme 200 mill. til å komme i grunneierposisjon, opparbeide og legge til rette for infrastruktur.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Søgne skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et mindre område i Åros, som er under utbygging, og deler av Tangvall sentrum hvor det planlegges nye leiligheter. Kommunen eier også et større fremtidig boligområde på Kjellandsheia.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Songdalen skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et større framtidig utbyggingsområde, Nodelandsheia øst, men en framtidig utbygging av dette området vil skje i privat regi. Kommunen utarbeider områdeplan for Nodeland vår 2019. Kommunen eier strategiske eiendommer i Nodeland sentrum.
Reguleringsplaner og gjennomføring av utbygging og utbyggingsavtaler			

Utbyggingsavtaler	Kommunen skal tilby utbyggingsavtale til private utbyggingsområder som er angitt i utbyggingsprogrammet	Kommunen inngår utbyggingsavtaler der hvor kommunen skal overta infrastruktur.	Ingen direkte kobling til utbyggingsprogrammet. Utbyggingsavtale i de utbygginger der kommunen skal overta infrastruktur.
Gjennomføring av utbygging	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur
Hva er offentlige anlegg?	Kom. plan best. § 14. Offentlig formål	Kommuneplan § 13 – strandsonen og sjøområder. Tangvall - torgområder	
Overføring av grunn til kommunen	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)

	Alle typer lekeplasser er normalt regulert til offentlig friområde Sandlekeplasser skal være offentlig eid, men privat drift.	Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.	Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.
Momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale, og området er i henhold til prioriteringskriteriene i utbyggingsprogrammet, kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale
Kommunalt bidrag til off. infrastruktur	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.
Kommunal forkjøpsrett	Kommunen har rett til kjøp av 10% av enhetene/tomtene (utbyggingsavtale)	Kommunen har ikke aktiv politikk for kommunal forkjøpsrett.	Dette framgår av kommunens prinsippvedtak om utbyggingsavtaler.
Kommunens satsningsområder for utbygging			
Prioriterte utbyggingsområder	Kvadraturen Bydelssenter Senterområder Nærhet til kollektivbetjening	Tangvall. Langs kollektivaksene: Tangvall – Høllen - Åros – Langenes. Tangvall – Kjellandsheia	Nodeland sentrum Nodeland syd For øvrig vektlegging av nærhet til kollektivtransport, skole, barnehage og senterfunksjoner.
Tilrettelegging av offentlig infrastruktur	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har

	prioritert de nødvendige investeringer	prioritert de nødvendige investeringer	prioritert de nødvendige investeringer
Rekkefølgekrav			
Krav til grønnstruktur/lekearealer i plan	Kom plan best. §6. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav.	Kommuneplan § 7. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	§ 3 i bestemmelsen til gjeldende kommuneplan viser til egen retningslinje for krav til uteoppholdsareal.
Krav til tekniske anlegg	Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Kommuneplan § 4. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Ingen spesifikke krav i bestemmelsen til kommuneplanen.
Funksjon og kvalitetskrav til offentlige anlegg			
Funksjonskrav/kvalitetskrav	Normaler for utomhusanlegg (kom. plan § 9), vegnormal, VA-normal.	Vedtatt veinormal og VA-norm for Søgne kommune. Har ingen normal for utomhusanlegg, benytter kristiansand sin.	Vegnormal basert på vegvesenets mal. VA-normal med utgangspunkt i Kristiansand sin. Ingen normal for utomhusanlegg p.t.

13 VEDLEGG 3 KOMMUNEPLANER

Kommuneplan for Søgne 2018 – 2030

Kommuneplanens arealdel for 2018 – 2030 ble vedtatt av kommunestyret i 2019. Samfunnsdelen *Søgne mot 2030* ble vedtatt i 2018.

Hovedtrekk og føringer i kommuneplanens arealdel:

- Tangvall skal være et regionsenter vest for Kristiansand. Det skal legges til rette for urban og variert bebyggelse inkludert boligbygging i sentrumsområder i Tangvall jf. KDP Tangvall. Park & ride i nærhet til planlagt kollektivterminal understreker Tangvall som et knutepunkt i Søgne.
- Større feltutbygging skal fortrinnsvis skje innenfor kommunedelplan for Kjellandsheia.
- Det skal legges til rette for fortetting og mindre feltutbygging i kollektivaksene Tangvall – Høllen – Åros – Langenes og Tangvall – Kjellandsheia-, samt en fremtidig forlengelse fram til Lohnelier.
- Arealene vest for Hølleveien, nord for Sangvikveien og sør for Tangvallveien er svært viktig jordbruksjord og skal ikke bygges ned. Fortetting og transformasjon skal i dette område hovedsakelig skje på østsiden av Hølleveien
- Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse utenfor allerede eksisterende hytteområder. Fortetting og utvidelse av hyttefelt kan vurderes der det ligger til rette for det.
- Næringsområder Linnegrøvan, Høllen Vest, Linneflaten og Lohnelier beholdes og evt. videreutvikles. Nye næringsområder skal ha god tilgang på overordnet veistruktur.
- Det legges til rette for utvidelse av Lohnelier næringsområde.
- Det åpnes for begrenset spredt boligbygging i eksisterende grender i kommunen for å ivareta eksisterende grendemiljø.

Kommuneplan for Songdalen 2012-2024

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt i september 2012.

Hovedtrekk og føringer i samfunnsdelen som vedrører utbygging:

- En av hovedmålsettingene i samfunnsdelen er at bolig-, nærings- og sentrumsområdene i Songdalen skal være kjent for sine positive kvaliteter.
- Nodeland skal framstå som et attraktivt kommunesentrum med gode handels- og kulturtilbud.
- Kilen skal framstå som et attraktivt bygdesentrum.
- Stor satsing på tilrettelegging av turveger og mulighet for uteaktiviteter, bl.a. gjøre Songdalselva mer tilgjengelig.
- Satsing på Mjåvann som regionalt næringsområde før plasskrevende og til dels støyende næringer.
- Ambisjon om årlig vekst i innbyggertallet på 1,5 – 2,0% årlig. Reell vekst i perioden fra kommuneplanen ble vedtatt i 2012 har vært lavere, gjennomsnittlig i overkant av 1%.

Utbygginger og arealstrategier siden kommuneplanen ble vedtatt i 2012:

- En stor andel av det som har blitt bygd siste årene er sentralt beliggende leiligheter, særlig på Nodeland. Dette er med på å styrke satsingen på Nodeland som kollektivknutepunkt.
- Ny områdeplan for Nodeland ble vedtatt i 2019. Denne planen tydeliggjør ytterligere utviklingen som kollektivknutepunkt og attraktivt tettsted med

konkrete satsinger på jernbanestasjonsområdet, gågate og fortetting. Dette vil medføre noe nedbygging av dyrka mark. Planen angir også en langsiktig grense mot dyrka mark, for å hindre at sammenhengende arealer med dyrka mark bygges ned.

- Utvidelsesområdene for boligbygging er særlig det nye området Nodelandsheia øst samt utvidelse av Nodeland syd.
- Rosseland er i gjeldende kommuneplan vist som næringsområde med vekt på handel. Ny kommuneplan vil ta stilling til om dette skal videreføres.
- Mjøvann med ca 1.500 arbeidsplasser blir enda mer velfungerende med ny atkomst fra Grauthellerkrysset som kommer på den nye E39.
- Omfang og lokalisering av spredt bebyggelse framgår av kommuneplanens arealdel. Mesteparten av spredt utbygging skjer i Finsland.
- Det er kun et fåtall enkeltstående hytter i Songdalen og ingen reiselivsvirksomhet.

Kommuneplan for Kristiansand 2011 – 2022

Kommuneplanen for 2011–2022 ble vedtatt av bystyret i 2011. Kommuneplanen angir detaljerte føringer som skal vektlegges i planlegging og utbygging av boligområder i kommunen. Av viktige hovedgrep nevnes: (hovedgrepet i planen er erstattet av overordnet arealstrategi i samfunnsdelen 2017)

- Prinsippene om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all planlegging i kommunen.
- Arealforbruket og transportbehovet skal søkes begrenset gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk, kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging.
- Det skal søkes en høy utnyttelse innenfor utbyggingsområdene i og rundt bydelsentrene, langs metroaksen og i knutepunkt.
- Offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i eller i tilknytning til, bydels- og områdesentre med god kollektiv dekning og gang- og sykkelveitilbud.
- Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og sammenhengende gang- og sykkelveinett. Arealer til nye skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjem mv skal sikres ved utbygging av nye utbyggingsområder.

Videre:

- Kommunens rolle som aktør i boligutviklingen skal styrkes. Kommunen skal ha hånd om 20-25 % av boligutbyggingspotensialet.
- Det skal utvikles et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Det skal etableres boliger i alle bydeler for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig.
- Legge til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endret boligbehov.

Ved utarbeidelse av kommuneplanen ble det besluttet ikke å angi noen utbyggingsrekkefølge.

14 VEDLEGG 4 NÆRINGSAKTØRER

Kristiansand kommune

Det er flere kommunalområder og enheter som arbeider for å tilrettelegge for næringslivet knyttet til areal.

Business Region Kristiansand

Business Region Kristiansand (BRKrs) er en enhet i kommunalområdet Samhandling og Innovasjon, og har ansvar for Kristiansand kommunes næringsarbeid. BRKrs er bindeleddet mellom næringsaktører og kommunen, og fungerer som en «døråpner» inn i kommunen. Det er viktig at det legges til rette for at virksomheter kan etablere seg i Kristiansand, eller at bedrifter som er lokalisert i kommunen ikke flytter ut. I denne sammenhengen er næringsarealer avgjørende for den enkelte virksomhet. Derfor skal BRKrs involveres i saker knyttet til næringsarealer, og spesielt næringsetableringer.

Klima og arealutvikling

Klima- og arealutvikling er en enhet under kommunalområdet By- og stedsutvikling. Enheten har blant annet ansvar for overordnet areal- og transportplanlegging. Enheten har ansvar for kommunens overordnede arealstrategi, herunder strategier for lokalisering av arbeidsplasser. Ansvar for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, som innebærer ivaretagelse av næringslivets behov for areal. I tillegg har enheten ansvar for forvaltning av vedtatt arealdel og bestemmelser med betydning for næringslivet og transportpolitikken som inkluderer næringstransport.

Utbyggingsstaben

Utbyggingsstaben er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Staben har ansvaret for å bistå private utbyggere når det gjelder gjennomføring av planer og prosjekter innen næring og bolig. Staben skal formidle hvilke rammer som må legges til grunn for arbeidet.

Utbyggingsprogrammet, med næringsdelen, blir utarbeidet av Utbyggingsstaben.

Plan- og bygg

Plan- og bygg er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Plan- og bygg har ansvar for saksbehandling av reguleringsplaner, planproduksjon, byggesaker og tilsyn. I tillegg har kommunalsjefen også ansvar for matrikkel, eiendom og seksjonering samt geodata.

Kristiansand Næringssselskap

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) er 100 % eid av Kristiansand kommune og utvikler næringsseiendom i Kristiansand og Lillesand (gjennom LINA). Utvikling av nye tomteområder for næring er det som vektlegges sterkest. Ved siden av å gi avkastning til eier skal KNAS ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger. Et viktig bidrag i et lengre perspektiv er å sikre fremtidige arealer til næringsutvikling. Det skal til enhver tid være tilgjengelige og byggeklare tomter med riktig kvalitet uavhengig av sektor og formål.