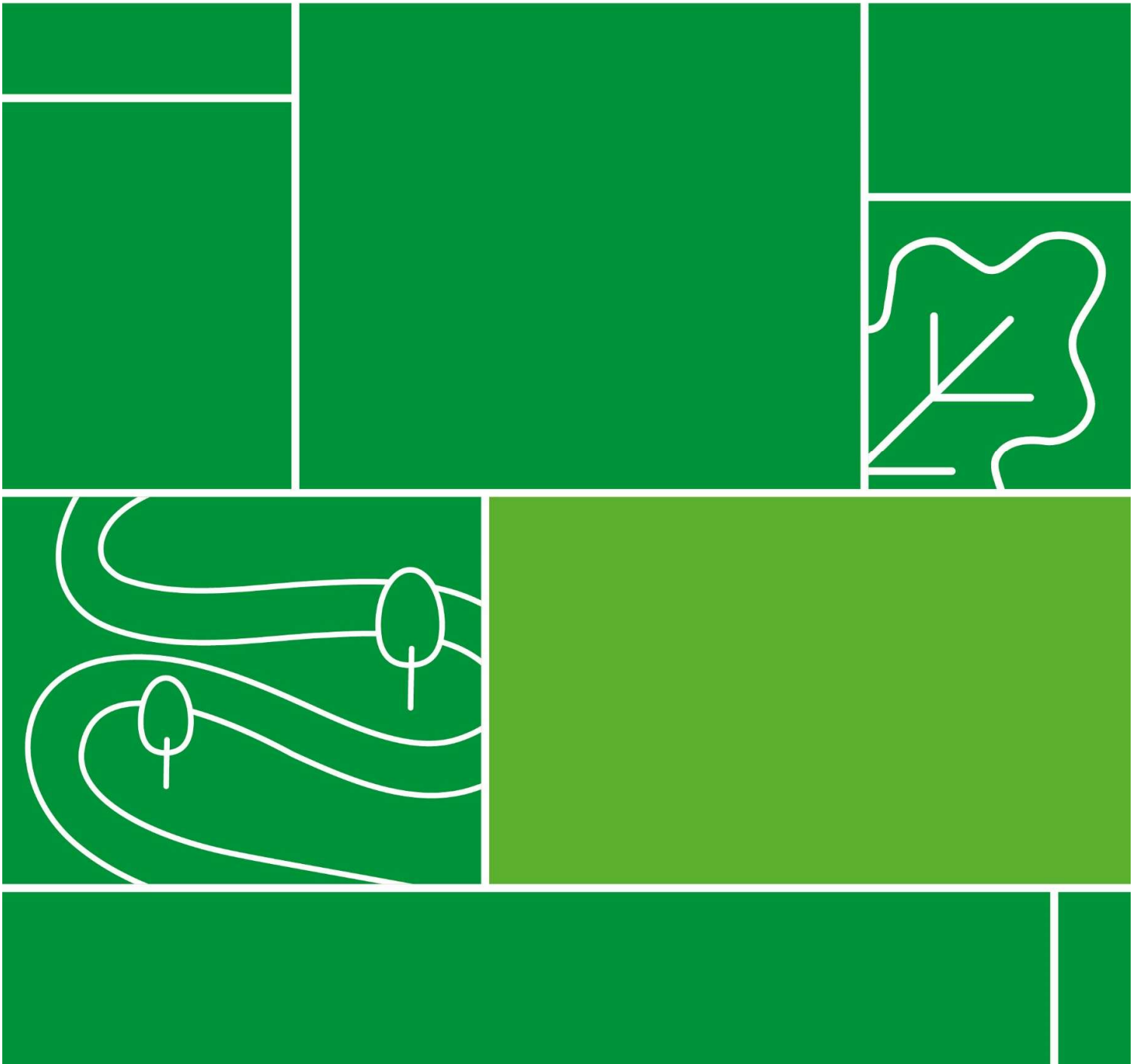




Kristiansand  
kommune

# Utbyggingsprogram 2025-2028

## Våren 2024 Høringsutkast



# Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal ha oppmerksomhet på bærekraftig utvikling og støtte opp om klimasatsingen for bolig- og næringsutviklingen. 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 i forhold til private parter.

Ny arealdel for Kristiansand kommune ble vedtatt i 2024, noe som betyr at utbyggingsprogrammet nå vil følge den nye kommuneplanens føringer i stedet for de tre gamle planene. Konsekvensene av dette er at prioritering i den nye kommuneplanen vil gjøre seg gjeldende fra årets revisjon av utbyggingsprogrammet, som skal gjelde for 2025-2028.

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

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 vil med bakgrunn i utviklingen kunne komme med forslag til tiltak i 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. Oransje områder 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, som ikke er igangsatt regulert eller er vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid, på grunn av for eksempel omfattende rekkefølgekrav.

I kommuneplanens arealdel er det totalt satt av ca. 6300 dekar nåværende næringsareal og 2500 dekar fremtidig næringsareal (hovedsakelig på Støleheia, Mjåvann og Lohnelier). Det er noen områder (Lohnelier og Sørlandsparken Øst) som skal avklares i Kommunal- og distriktsdepartementet som kan få betydning for arealreserven i kommunen. Programmet viser geografisk plassering av arbeidsplasslokalisering og beskriver reserver innen de ulike næringskategoriene uten departementets beslutning.

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. Kommunen skal for perioden 2025-2028 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er i tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

# Innhold

<b>1</b>	<b>UTBYGGINGSPROGRAMMET .....</b>	<b>7</b>
1.1	Vedtak av tidligere utbyggingsprogram i perioden 2020 til 2025 .....	7
<b>2</b>	<b>POLITISKE FØRINGER.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Nasjonale og regionale føringer.....</b>	<b>8</b>
2.1.1	Bustadsmeldinga (2023-2024) .....	8
2.1.2	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.....	8
<b>2.2</b>	<b>Kommunale føringer.....</b>	<b>9</b>
2.2.1	Kommuneplanens samfunnsdel .....	9
2.2.2	Overordnet arealstrategi .....	9
2.2.3	Kommuneplanens arealdel 2024-2035 .....	10
2.2.4	Politiske føringer for næringsutviklingen.....	11
2.2.5	Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune.....	11
2.2.6	Klima, miljø og natur.....	12
2.2.7	Naturregnskap .....	14
<b>3</b>	<b>GJELDENE UTBYGGINGSPOLITIKK I KRISTIANSAND.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Kommunens rolle i utbyggingspolitikken .....</b>	<b>15</b>
3.1.1	Utbyggingsavtaler (pbl § 17).....	15
<b>3.2</b>	<b>Kommunale bidrag/kommunal innsats.....</b>	<b>16</b>
3.2.1	Tilrettelegging av infrastruktur .....	16
3.2.2	Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder .....	16
3.2.3	Grønn infrastruktur tilknyttet planområder .....	17
3.2.4	Klimatiltak og klimatilpasning .....	17
<b>4</b>	<b>BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND OG BOLIGBEHOV .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>Befolkningsmengde .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>Fødselsoverskudd og netto innflytting.....</b>	<b>18</b>
<b>4.3</b>	<b>Faktisk boligbygging .....</b>	<b>19</b>
4.3.1	Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse .....	19
4.3.2	Geografisk plassering nye boliger .....	20
4.3.3	Boligtype .....	21
4.3.4	Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene .....	22
<b>4.4</b>	<b>Prognose for befolkning.....</b>	<b>23</b>
4.4.1	Befolkningsvekst .....	23
4.4.2	Befolknings sammensetning .....	25
<b>4.5</b>	<b>Estimert boligbehov.....</b>	<b>25</b>
4.5.1	Personer per bolig.....	25

<b>4.6</b>	<b>Prognose for befolkning og boligbehov .....</b>	<b>26</b>
4.6.1	Kortsiktig reserve .....	26
4.6.2	Langsiktig boligbehov .....	27
<b>4.7</b>	<b>Utleiemarkedet.....</b>	<b>27</b>
4.7.1	Boliger for studenter.....	28
4.7.2	Relocation Agder.....	29
4.7.3	Endringer i utleieloven.....	29
<b>4.8</b>	<b>Boliger til helse- og sosiale formål .....</b>	<b>29</b>
4.8.1	Boligsosial handlingsplan.....	29
4.8.2	Utjevning av geografiske forskjeller i sosioøkonomiske forhold .....	30
<b>5</b>	<b>DAGENS BOLIGMARKED.....</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b>	<b>Tradisjon med å eie .....</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Boligpriser .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>NÆRINGSAREALER.....</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>En felles bo- og arbeidsregion .....</b>	<b>37</b>
<b>6.2</b>	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>38</b>
<b>6.3</b>	<b>ABC-prinsippet - riktig næring på riktig sted .....</b>	<b>39</b>
<b>6.4</b>	<b>Dagens situasjon.....</b>	<b>39</b>
6.4.1	Handel.....	39
6.4.2	Kontor .....	40
6.4.3	Lager, logistikk .....	40
6.4.4	Industri.....	41
6.4.5	Reiseliv .....	41
6.4.6	Sjørelatert næring.....	42
<b>6.5</b>	<b>Energinæringer .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE .....</b>	<b>44</b>
<b>7.1</b>	<b>Fargekoding i tabell utbyggingsområder.....</b>	<b>44</b>
7.1.1	Grønn fargekoding.....	44
7.1.2	Oransje fargekoding.....	44
7.1.3	Rød fargekoding.....	44
<b>7.2</b>	<b>Om tabell over utbyggingsområdene.....</b>	<b>45</b>
7.2.1	Bydeler og delområder .....	45
<b>7.3</b>	<b>Tabell over utbyggingsområder .....</b>	<b>47</b>
7.3.1	Bydel: Søgne .....	47
7.3.2	Bydel Songdalen.....	49
7.3.3	Bydel: Vågsbygd.....	50
7.3.4	Bydel: Torridal.....	52
7.3.5	Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim.....	53
7.3.6	Bydel: Kvadraturen/Eg.....	54
7.3.7	Bydel: Lund .....	55
7.3.8	Bydel: Justvik.....	57

7.3.9	Hånes/Tveit.....	58
7.3.10	Bydel: Randesund.....	59
7.3.11	Totalt.....	60
<b>7.4</b>	<b>Utbyggingsområdene sortert på status.....</b>	<b>62</b>
<b>7.5</b>	<b>Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034.....</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>KOMMENTARER TIL BYDELSOMRÅDENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>64</b>
<b>8.1</b>	<b>Bydeler.....</b>	<b>64</b>
<b>8.2</b>	<b>Bydel: Søgne.....</b>	<b>66</b>
<b>8.3</b>	<b>Bydel: Songdalen.....</b>	<b>70</b>
<b>8.4</b>	<b>Bydel: Vågsbygd.....</b>	<b>75</b>
<b>8.5</b>	<b>Bydel: Torridal.....</b>	<b>81</b>
<b>8.6</b>	<b>Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim.....</b>	<b>84</b>
<b>8.7</b>	<b>Bydel: Kvadraturen/Eg.....</b>	<b>88</b>
<b>8.8</b>	<b>Bydel: Lund.....</b>	<b>90</b>
<b>8.9</b>	<b>Bydel: Justvik.....</b>	<b>94</b>
<b>8.10</b>	<b>Bydel: Hånes/Tveit.....</b>	<b>96</b>
<b>8.11</b>	<b>Bydel: Randesund.....</b>	<b>100</b>
<b>9</b>	<b>TABELL- OG FIGURLISTE.....</b>	<b>104</b>
<b>10</b>	<b>VEDLEGG 1 NÆRINGSAKTØRER.....</b>	<b>106</b>

# Innledning

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2025 – 2028. Programmet er oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på infrastruktur, status i leiemarkedet og predikerte utleiepriser på bolig.

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/utbyggingsinteresser.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer. Kristiansand kommune vedtok februar 2024 ny arealdel til kommuneplanen, samfunnsdel og arealstrategi ble vedtatt i 2020.

Med ny kommuneplan skal det tas stilling til om revidering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune. Det vil komme en egen sak på dette.

Programmet viser at boligaktiviteten fortsatt er relativt høy, særlig i begynnelsen av perioden, dette signaliseres av utbyggere, men det uttrykkes også stor usikkerhet i forhold til aktivitetsnivå fremover

Etter høringsperioden vil programmet bli oppdatert etter eventuelle innspill. Ellers er flere figurer og tabeller oppdatert med nye befolkningsprognoser og ny informasjon.

# 1 UTBYGGINGSPROGRAMMET

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for utviklingen av kommunen innenfor bolig og næring. 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
- ligger i et område hvor kommunen prioriterer å tilrettelegge for infrastruktur (f. eks senterområder).

Ny arealdel for Kristiansand kommune ble vedtatt i 2024, noe som betyr at utbyggingsprogrammet nå vil følge den nye kommuneplanens føringer i stedet for de tre gamle planene. Konsekvensene av dette er at prioritering i den nye kommuneplanen vil gjøre seg gjeldende fra årets revisjon av utbyggingsprogrammet, som skal gjelde for 2025-2028.

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

- a. Kommunen skal for perioden 2025-2028 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan

## 1.1 Vedtak av tidligere utbyggingsprogram i perioden 2020 til 2025

Etter kommunesammenslåing i 2020 har utbyggingsprogrammet fulgt kommuneplaner for de tre gamle kommunene (Søgne, Songdalen og Kristiansand). Dette betydde at utbyggingspolitikken, og utbyggingsprogrammet, skulle følge føringer fra de tre gamle kommunene. Man skulle derfor ikke lage prioriteringer basert på kriterier i den nye samfunnsdelen og arealstrategien, men heller prøve å samle føringene for de tre kommunene.

Fjorårets utbyggingsprogram tok hensyn til dette. Det ble valgt å ikke lage et program for 4-år, som det vanligvis gjøres. I stedet ble det laget et program for perioden 2024-2025, i påvente av at ny arealdel skulle vedtas i 2024.

## 2 POLITISKE FØRINGER

### 2.1 Nasjonale og regionale føringer

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

#### 2.1.1 Bustadsmeldinga (2023-2024)

15. mars 2024 ble den nye bustadsmeldinga godkjent. Bustadsmeldinga for 2023-2024 har fire innsatsområder:

1. Flere skal ha råd til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Ta vare på boligene vi har, og bygge dem vi trenger
4. Forsterket innsats for dem som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig

Kommunens utbyggingspolitikk er i samsvar med Bustadsmeldinga sine innsatsområder, hvor det legges stor vekt på et variert overbud av boliger, samt prioritere utbygging tilknyttet senterområder. Det meste av utbygging skal skje gjennom transformasjon, fortetting og gjenbruk. Utbyggingsprogrammet identifiserer og svarer ut på mange av problemstillingene som Bustadsmeldinga peker på, som en aldrende befolkning, mangel på utleieboliger og vanskeligheter med å skaffe egen bolig. Boligsosialhandlingsplan svarer ut på innsatsområde 4 i Bustadsmeldinga.

#### 2.1.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Vedtatt 20. juni 2023, nasjonale forventninger for 2023-2027 forsterker viktigheten av bærekraftig utvikling, samtidig som det trekkes frem viktige utfordringer for planlegging fremover. Utfordringer knyttet til klimaendringer, kutt av klimagasser, naturkrise, ressursbruk og overforbruk, en aldrende befolkning og en stadig mer urolig og uforutsigbar verden, er noe som både staten, fylkeskommunene og kommunene må tilpasse seg til og planlegge for.

For utbyggingsprogrammet er det spesielt forventningene knyttet til lokalisering av boliger og utviklingen av attraktive og bærekraftige senterområder som er førende. Utbyggingsprogrammet svarer på forventningene ved at boliger, næring og arbeidsplasser i større grad lokaliseres i og nær senterområder.

Utbyggingsprogrammet støtter opp om å legge til rette for en mer variert boligsammensetning i de ulike bydelene, noe som kan føre til at flere kan bo lenger i samme bydel. Dette svarer på forventningen til å legge til rette for et variert senterområde og godt bomiljø tilpasset ulike aldersgrupper og behov, da spesielt med tanke på en aldrende befolkning.

Utbyggingsprogrammet sin prioritering av ulike utbyggingsområder vil også sørge for en mer helhetlig satsing på offentlig infrastruktur som kan gi gode samspill mellom sosial-, teknisk- og grønn infrastruktur innenfor et satsingsområde. Dette kan spisse kommunens budsjetter for å realisere større områdesatsinger.



## 2.2 Kommunale føringer

### 2.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020. Det nye kommunestyret (2023-2027) skal vurdere en revisjon av kommuneplanens samfunnsdel. Inntil revidert versjon foreligger forholder utbyggingsprogrammet seg til samfunnsdelen fra 2020.

Det er vedtatt tre satsningsområder med retningsmål:

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

Disse satsingsområdene og retningsmålene er fulgt opp i den overordnede arealstrategien, og har vært førende for utbyggingsprogrammet. Ny arealdel følger opp satsingene i samfunnsdel og arealstrategi ved å konkretisere hvordan kommunen skal oppnå målene for en mer attraktiv og bærekraftig kommune.

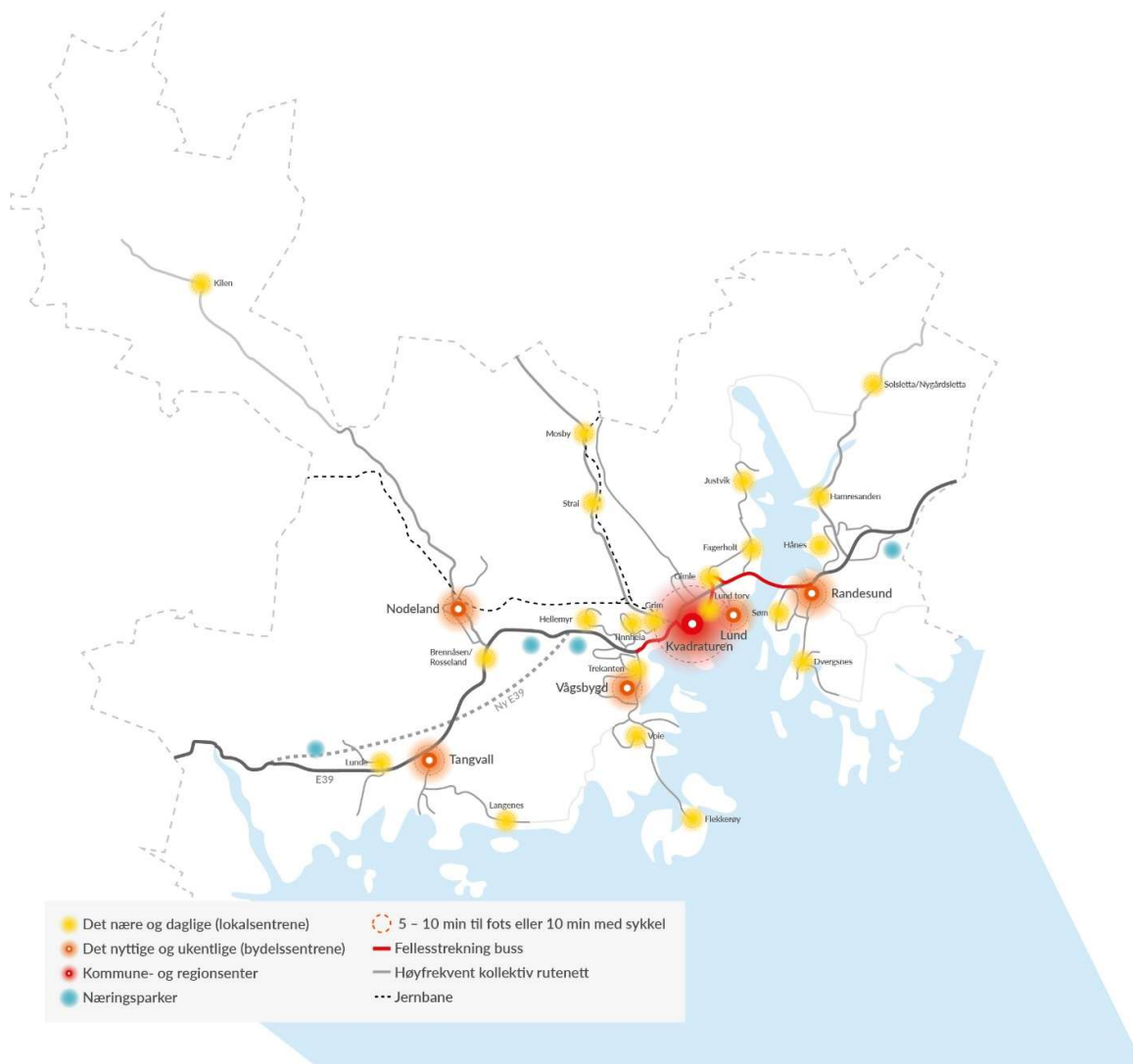
### 2.2.2 Overordnet arealstrategi

Arealstrategien 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 stedskvaliteter 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.

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<sup>1</sup>.

### 2.2.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt februar 2024. Arealdelen følger opp satsningene i arealstrategien, og kommer med konkrete mål og prinsipper som vil være styrende for kommunens utvikling frem mot 2035.

For utbyggingsprogrammet er det spesielt noen mål og prinsipper som vil legge føringer på prioritering av utbyggingsområder:

- Prioritering av senterområder som utviklingsområder. Kommunen er delt inn i 10 bydeler, med 25 delområder. Hver bydel har flere senterområder som er prioritert utviklet. Senterne skal utvikles innenfor prinsippet av *10-minutters byen*, som handler om at innbyggerne skal ha gode muligheter for å velge grønne løsninger for mobilitet som å gå, sykle eller reise kollektivt, samt at sentrale tjenester og tilbud skal være lett tilgjengelig.

<sup>1</sup> Overordnet arealstrategi i Sterkere sammen - kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.

- Prinsipper for hvordan senterne skal utvikles, hvor det i større grad vil forventes fortetting og transformasjon i eksisterende bolig- og næringsareal fremfor å bygge nytt på grønne arealer.
- Nedbygging av landbruksjord og karbonrike arealer må begrenses, både i bolig- og næringsutbygging.

Til sammen legger arealdelen opp til en bærekraftig, aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling som fremmer gode levekår, god livskvalitet og god helse for alle.

#### **2.2.4 Politiske føringer for næringsutviklingen**

I 2023 ble Fornybarregionen, strategi for verdiskaping i Kristiansandregionen likelydende vedtatt i alle by- og kommunestyre i de seks kommunene Birkenes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla. Verdiskapingsstrategien tar utgangspunkt i regionens positive utvikling og har en ambisiøs visjon: regionen er landets ledende fornybarregion. Strategien har som mål at Kristiansandregionen er landets mest attraktive og bærekraftige region.

Strategien har seks satsingsområder:

- Energinæringer
- Infrastruktur og næringsareal
- Opplevelser
- Arbeidsplasser og kompetanse
- Internasjonal konkurranseevne
- Innovasjonskraft og omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn

Kristiansandregionen skal være en ledende og attraktiv region for energinæringer. Det må arbeides for å øke tilgangen til fornybar kraft, og øke kapasiteten i strømmettet. I tillegg til elektrifisering er produksjon og bruk av andre energibærere viktige bidragsyttere for å redusere klimagassutslipp.

Kristiansandregionen skal ha infrastruktur og næringsarealer som er tilpasset næringslivets behov. Regionen skal ha attraktive arealer og tilrettelegge for "riktig næring på riktig sted". Det skal tilrettelegges for å transformere næringsareal for å tiltrekke nye virksomheter. Kristiansand er regionens knutepunkt for infrastruktur for vei, jernbane, sjøtransport og luftfart noe som er viktig for regionens næringsliv.

Fornybarregionen, strategi for verdiskaping i Kristiansandregionen følges opp av en egen handlingsplan med tiltak som det skal arbeides med i fellesskap i regionen, og egne tiltak for Kristiansand kommune. Handlingsplanen er planlagt vedtatt før sommeren 2024.

#### **2.2.5 Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune**

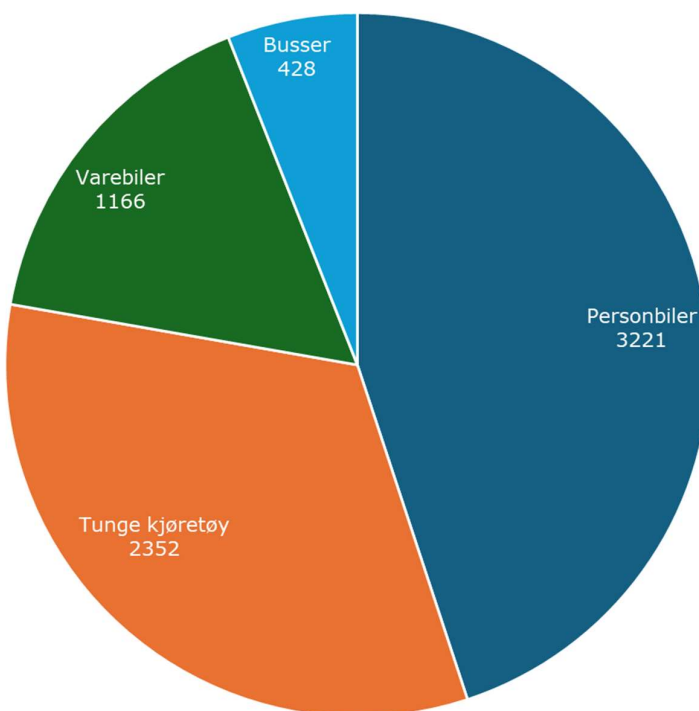
Eiendomsstrategien for Kristiansand kommune er under revisjon, og skal til politisk behandling i mai. Kommunens eiendomsvirksomhet berører de fleste kommunale tjenester, ansatte, innbyggere og andre brukere. Eiendomsvirksomheten påvirker også næringslivet gjennom kjøp av varer og tjenester, og kjøp og salg av eiendom.

Kommunens strategiske rolle kan inndeles i tre hovedområder; kommunen som strategisk byggeier, kommunen som strategisk boligeier og kommunen som strategisk eiendomsutvikler. Kristiansand kommune ønsker å ha en aktiv rolle som strategisk eiendomsaktør. Dette innebærer en helhetlig og dynamisk vurdering av hvordan kjøp, salg, makeskifte, forvaltning, drift og utvikling av eiendommer og bygg kan bidra til best mulig verdiskaping.

Eiendomsstrategien støtter opp om satsingen i kommuneplanen og på senterområdene og prioriterer formålsbygging i og i tilknytning til senterne, hvor riktig lokalisering blir førende prinsipp.

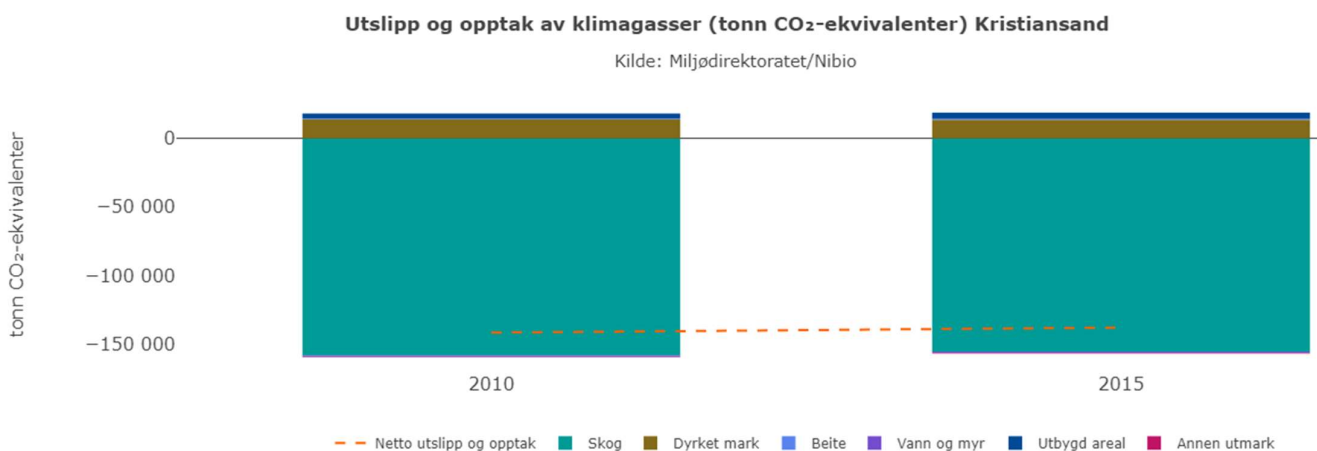


For utvikling av boligbyggingen i Kristiansand vil det være særlig tre forhold som er relevante og påvirker klimagassutslipp og biologisk mangfold. Veitrafikk er den største utslippskilden for Kristiansand kommune som geografisk område, og det vil derfor være viktig å prioritere områder som kan redusere behovet for transport. Alternativt at prosjektene kan effektivisere transportløsningene. Dette kan derfor gi grunnlag for å prioritere utbyggingsområder som kan utvikles nær kollektivakser og med et lavere behov for transport.



Figur 3 Utslipp fra veitrafikk i tonn for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)

Arealbruk vil også som oftest føre til at klimagassutslippene øker. En viktig årsak her er at naturen i seg selv lagrer karbon. Viktige naturtyper i denne sammenhengen er myr, utmark og skog. Ved å bygge på slike arealer, fører det til at lagret karbon frigjøres og at klimagassutslippene øker. Samtidig vil bruk av slike arealer føre til at også fremtidig opptak av klimagasser vil reduseres.



Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)

Biologisk mangfold er en forutsetning for livet på jorden. I Kristiansand er det en utfordring at vi bruker mye av den uberørte naturen til ulike byggeformål. Når utbyggingsområder skal prioriteres, vil et viktig vurderingskriterium være om i hvilken grad byggeprosjektet påvirker bruk av uberørt natur.

## 2.2.7 Naturregnskap

I forbindelse med budsjettvedtaket for 2024, har bystyret bedt om at det utarbeides et naturregnskap- og budsjett som styringsverktøy i Kristiansand kommune. I denne sammenhengen vil det være særlig viktig å redusere bruk av viktige naturtyper som myr, dyrket mark og arealer med rikt biologisk mangfold.

Naturregnskap er kort fortalt et arealregnskap supplert med opplysninger om naturtyper og økosystem. Naturregnskapet skal gi relevante opplysninger om de aktuelle naturtypene og økosystemene og slik bidra til bedre beslutningsgrunnlag for saker som omhandler bruk av natur og naturressurser. Naturen gir mange goder som for eksempel ren luft, lagring av CO<sub>2</sub>, opptak av flomvann og pollinering. Disse godene, også omtalt som økosystemtjenester, har en dårlig oversikt over og de er heller ikke inkludert i offentlige regnskap og budsjett. Endret arealbruk er den viktigste årsaken til tap av natur og naturgoder og det er en utfordring at verdien av økosystemtjenestene i liten grad kommer til uttrykk i beslutninger om endret arealbruk.



Figur 5 Naturregnskap (NINA, 2024)

## 3 GJELDENE UTBYGGINGSPOLITIKK I KRISTIANSAND

I lys av ny arealdel (2024) skal det tas stilling til revidering av kommunens utbyggingspolitikk. Inntil denne revisjonen foreligger, forholder utbyggingsprogrammet seg til gjeldende utbyggingspolitikk og kommuneplanens føringer, som vektlegger prioritering av senterområder og kollektivknutepunkter.

I løpet av sommeren 2024 vil det gjennomføres en ny boligbehovsundersøkelse for hele kommunen. Undersøkelsen tilsvarer lignende undersøkelser gjort i 2018 (Kristiansand) og i 2020 (Søgne og Songdalen), og skal avdekke hvilke boligpreferanser befolkningen i Kristiansand har. Dette vil gi et grunnlag for å vurdere boligsammensetning i de ulike bydelene i kommunen og belyse hvilke funksjoner det er behov for i de ulike bydelene for å gjøre dem mer attraktive for nærmiljøet. Dette vil gi et grunnlag for kommunen og private utbyggere for å vurdere hvilke satsinger de ulike bydelene har behov for fremover.

### 3.1 Kommunens rolle i utbyggingspolitikken

For å oppnå de politiske målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og i boligpolitikken, må kommunen ta en aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingspolitikken. For å lykkes kan kommunen ta i bruk ulike virkemidler:

- 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 Bygg en vurdering av blant annet boligtype og boligstørrelser. Det blir stilt krav til opparbeidelse av møteplasser utendørs i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

Det er viktig med fokus på raske og effektive behandlingsprosesser av plan og byggesaker. Kommunen bør vurdere å være mer aktiv med regulering av de områdene som er prioritert i kommuneplanens arealstrategi. Her er vi allerede aktive med Rona og Tinnheia.

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 / salg av eiendommer bidra til gjennomføring av ønsket politikk.

#### 3.1.1 Utbyggingsavtaler (pbl § 17)

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.

Ved utbygging av et utbyggingsområde i privat regi kan utbygger be om momsrefusjon for de anlegg som kommunen overtar til eie og drift.



Kristiansand kommune har i 2024 vedtatt at man skal åpne opp for å tilby justeringsavtale til utbyggere med og uten utbyggingsavtale. Det skal lages en rutine på hvordan man skal jobbe videre med dette for å sørge for at justeringsavtaler behandles likt.

## **3.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats**

Kommuneplanen legger opp til å i større grad prioritere mellom utbyggingsområder, hvor senterområdene får en høyere prioritering enn områder utenfor senterområdene. Senterområdene er delt opp i kommunesenter/regionsenter, bydelssenter og lokalsenter, og vil prioriteres høyere jo større nedslagsfelt senteret har. Dette hierarkiet vil være gjennomgående i alle planer og dokumenter som kommunen produserer fremover.

Kommunen må vurdere en økt egeninnsats, både innen planlegging og tilrettelegging, i de prioriterte områdene i kommuneplanen. Hovedplan for VA, landskapsnormen og RPOR for Kvadraturen er blant noen av de overordnede planene som legger føringer for kommunens budsjett og hvilke bidrag som forventes fra utbyggere. Kommunens budsjetter vil påvirke hvilke prosjekter som må prioriteres i årene fremover. Planene må brukes aktivt av kommunen for å lage gjennomførbare og realistiske reguleringsplaner, hvor kommunens bidrag er fastsatt i kommunens budsjett. Dette kan føre til at noen planer settes på vent til fordel for å realisere planer som har høyere prioritering for kommunen.

Dersom utbygging gjennomføres i tilknytning til senter og kommunal hovedinfrastruktur, og det kreves ny tilrettelegging/oppgradering av anlegg i forbindelse med 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.

### **3.2.1 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. I praksis vil dette bety at utbyggingsområdene i hovedsak må selv bekoste og etablere den tekniske og grønne infrastrukturen.

Kommunal satsing på utbygging i senterområder medfører økonomiske forpliktelser fra kommunen for etablering av infrastruktur. Kommunen har høy aktivitet rundt flere av senterområdene, noe som gir utfordringer for god utvikling og drift av teknisk og grønn infrastruktur i bydelene. Dette kan medføre behov for prioritering mellom områder og mellom hvilke tiltak det skal bidras til; grønnstruktur og/eller tekniske anlegg. Utbyggere må forvente å bekoste og opparbeide hele eller deler av intern infrastruktur innenfor et utbyggingsområde.

### **3.2.2 Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder**

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 ledningsnettets samtidig, noe som er ressurs- og kostnadskreven. Det kan være nødvendig å stille rekkefølgekrav til vann og avløp i enkelte utbyggingsområder. Rekkefølgekrav til infrastruktur må være gjennomførbare.

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.



I forbindelse med fortetningsplaner og transformasjonsområder er trafiksikkerhet og kollektivløsninger et viktig tema. 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.

### **3.2.3 Grønn infrastruktur tilknyttet planområder**

I forbindelse med reguleringsplaner må utbyggingsområder påregne å opparbeide/bidra til små og store grøntarealer som lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier. Den grønne infrastrukturen er viktig for folkehelse, trivsel og gode bomiljøer. Utbygger forventes å følge landskapsnormen for Kristiansand kommune (2024) og, for utbygging i Kvadraturen, RPOR for Kvadraturen.

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.

### **3.2.4 Klimatiltak og klimatilpasning**

Klimaendringene medfører et større press på teknisk infrastruktur, hvor håndtering av overvann har blitt et av pressområdene for kommunen. Tette overflater og nedbygging av naturlige flomveier fører til oversvømmelser i bolig- og næringsområder, veianlegg og annen infrastruktur. Med økende klimaendringer vil fremmedvann kunne bli et økende problem for VA-anleggene. Reduksjon av fremmedvann i ledningsnett er derfor viktig for Kristiansand kommune. Utbygging av VA-anlegg har derfor 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 i tråd med tretrinnsstrategien:

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

Tretrinnsstrategien legger til grunn en forventning om at man ved all utbygging må se teknisk og grønn infrastruktur i sammenheng. Naturbaserte løsninger som førende prinsipp for overvannshåndtering kan lette presset på den tekniske infrastrukturen, og sørge for at kun nødvendig påslipp på kommunalt nett finner sted. Kommuneplanens bestemmelser legger derfor inn et krav til å lage en samlet teknisk plan og landskapsplan der dette anses som nødvendig. Dette er for å sikre at man tar i bruk både teknisk og grønn infrastruktur for å tilpasse seg til et endret klima.

## 4 BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND OG BOLIGBEHOV

### 4.1 Befolkningsmengde

Registrert befolkningsmengde pr. 22. mai 2024 i Kristiansand var på 117 213 personer.

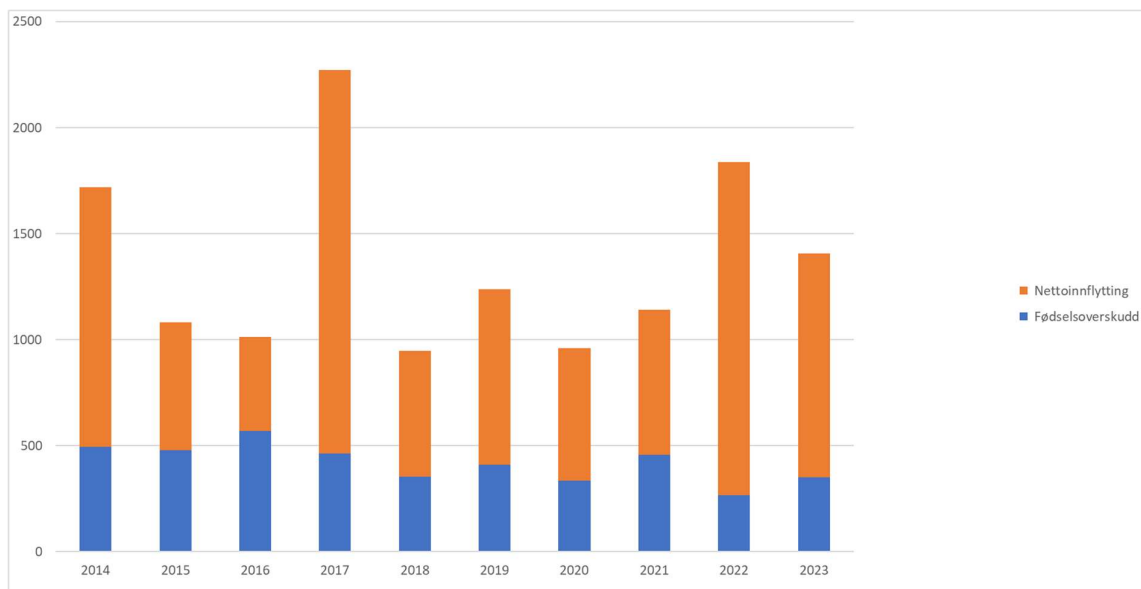
År	Befolkning	Befolkningsvekst
2014	103 291	1,7 %
2015	105 017	1,1 %
2016	106 126	1,0 %
2017	107 157	2,1 %
2018	109 438	0,9 %
2019	110 391	1,1 %
2020	111 633	0,9 %
2021	112 588	1,0 %
2022	113 737	1,6 %
2023	115 569	1,9 %
2024	117 213	1,4 %

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 har vært stabilt med mellom 400 og 600 i perioden 2014 – 2023 med gjennomsnitt på 420. Det siste året gikk fødselsoverskudd ned til 351. Fallende fødselstall og økende gjennomsnittlig fødealder vil ha betydning for, og må vektlegges ved, planlegging av barnehager, skoler og helsestasjoner i Kristiansand. Gjennomsnittlig nettoinnflytting for den samme perioden var 944. Økningen i 2023 skyldes i hovedsak flyktninger fra Ukraina.



Figur 6 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2014 – 2023 (SSB)

Innflytting kan brytes ned til innenlandsk og utenlandsk innflytting. Volumet på innenlandsk innflytting er som regel større enn utenlandsk. De siste 10 årene har det flyttet gjennomsnitt 5 124 personer per år til Kristiansand fra resten av Norge. I samme periode har det flyttet i gjennomsnitt 4 740 personer fra Kristiansand til andre kommuner i Norge. Netto innenlandsk flytting i Kristiansand er i gjennomsnitt nesten +400 personer. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1 090 personer pr år, med som sagt en stor økning i fjor på grunn av krigen i Ukraina. Til utlandet flyttet i gjennomsnitt 552 personer. Netto utenlandsk flytting for Kristiansand er i gjennomsnitt +538 personer.

### 4.3 Faktisk boligbygging

#### 4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

År	Fullførte boliger	Igangsatte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
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	798	954	53 036
2023	934	1 323	53 806
2024			54 617

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

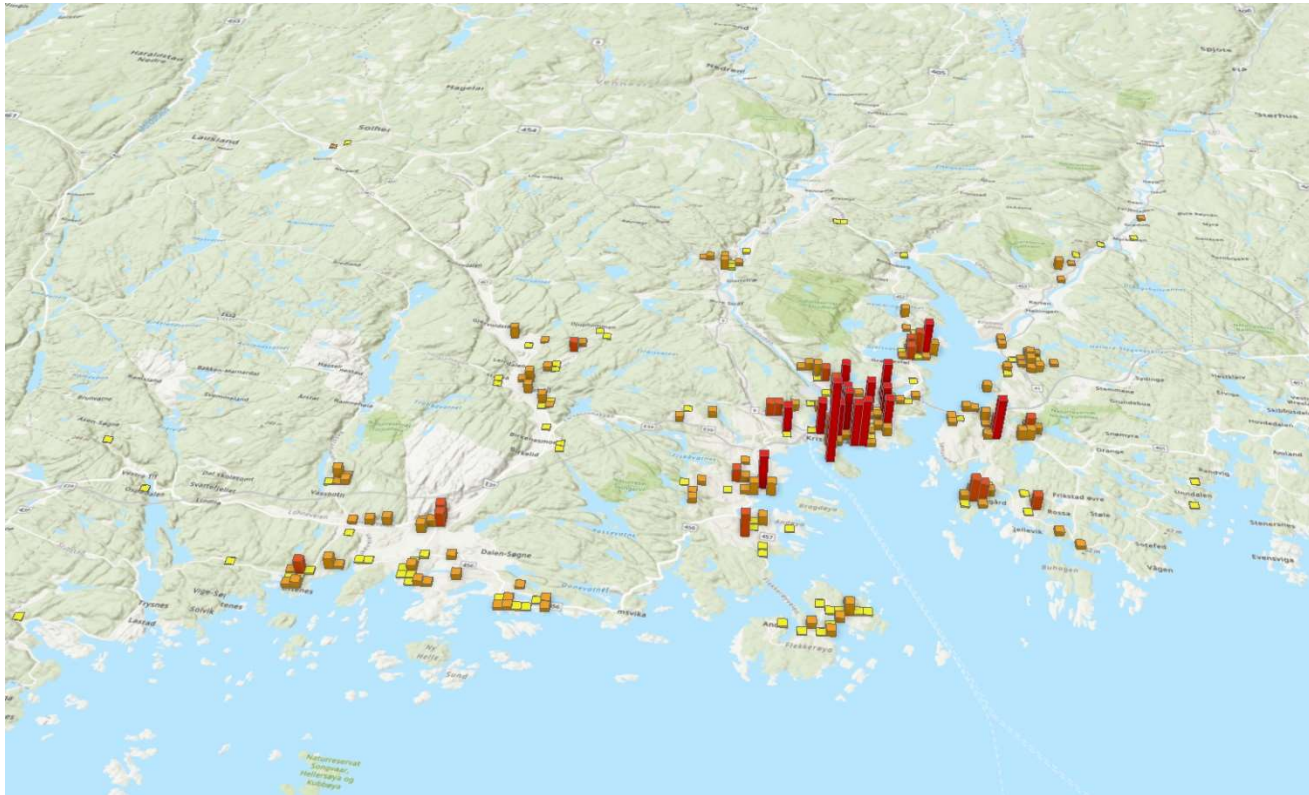
Antall igangsatte boliger variere fra år til år. Dette skyldes blant annet at et høyt antall boliger blir registrert som igangsatt når et leilighetsprosjekt igangsettes. Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt under 850 boliger pr. år. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det fullført om lag 770 boliger pr. år. I Kristiansand er det pr. 1.1.2024 registrert til sammen 54 617 boliger.

Tabellen under viser status på godkjente, igangsettingstillatelser og fullførte boliger i Kristiansand etter første kvartal 2024 sammenlignet med 2023.

	2023K1	2023K2	2023K3	2023K4	2024K1
Igangsettingstillatelse til boliger	157	417	148	595	307
Fullførte boliger	179	261	295	199	110

Tabell 3 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2023 og 2024 (SSB, 2024)

### 4.3.2 Geografisk plassering nye boliger



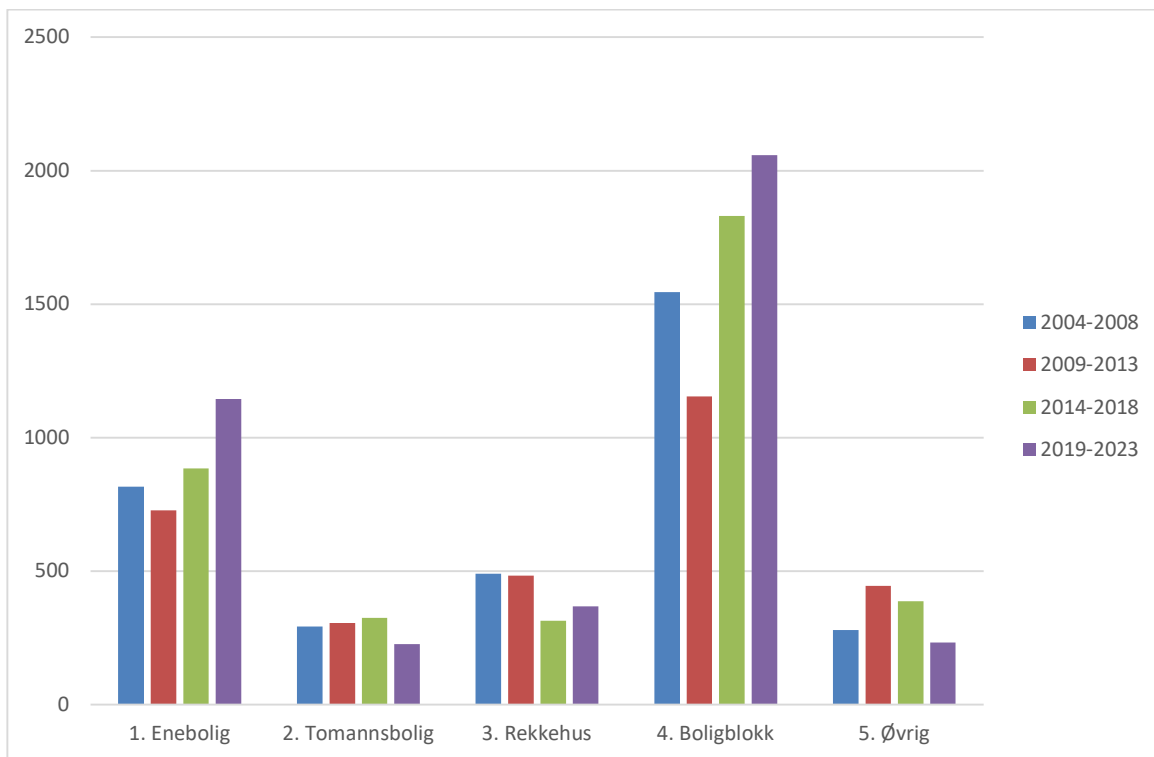
Figur 7 Antall igangsatte boliger i perioden 2015-2024 (Kristiansand kommune). Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartet.

Førende prinsipp for senter- og stedsutvikling i Kristiansand kommune er 10-minutters byen. 10-minutters byen er knyttet til ideen om den kompakte byen, hvor viktige funksjoner i hverdagen ligger i kort avstand til hverandre. Dette kan oppfordre til å ta flere reiser ved å gå, sykle eller bruke kollektivtransport til reisemålene i stedet for å bruke privatbil. For å bygge opp under prinsippet om 10-minutters byen skal det først og fremst satses på utvikling av senterområdene og rundt kollektivknutepunkter, gjennom fortetting og transformasjon.

Boligutbygging i Kristiansand har stort sett fulgt prinsippet om 10-minuttersbyen. Hele 80% av boligene bygget i Kristiansand de senere årene er innenfor 10-minutter av et senterområde.

Kartet viser at det i 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 kommer tydelig fram. 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.





Figur 9 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2024)

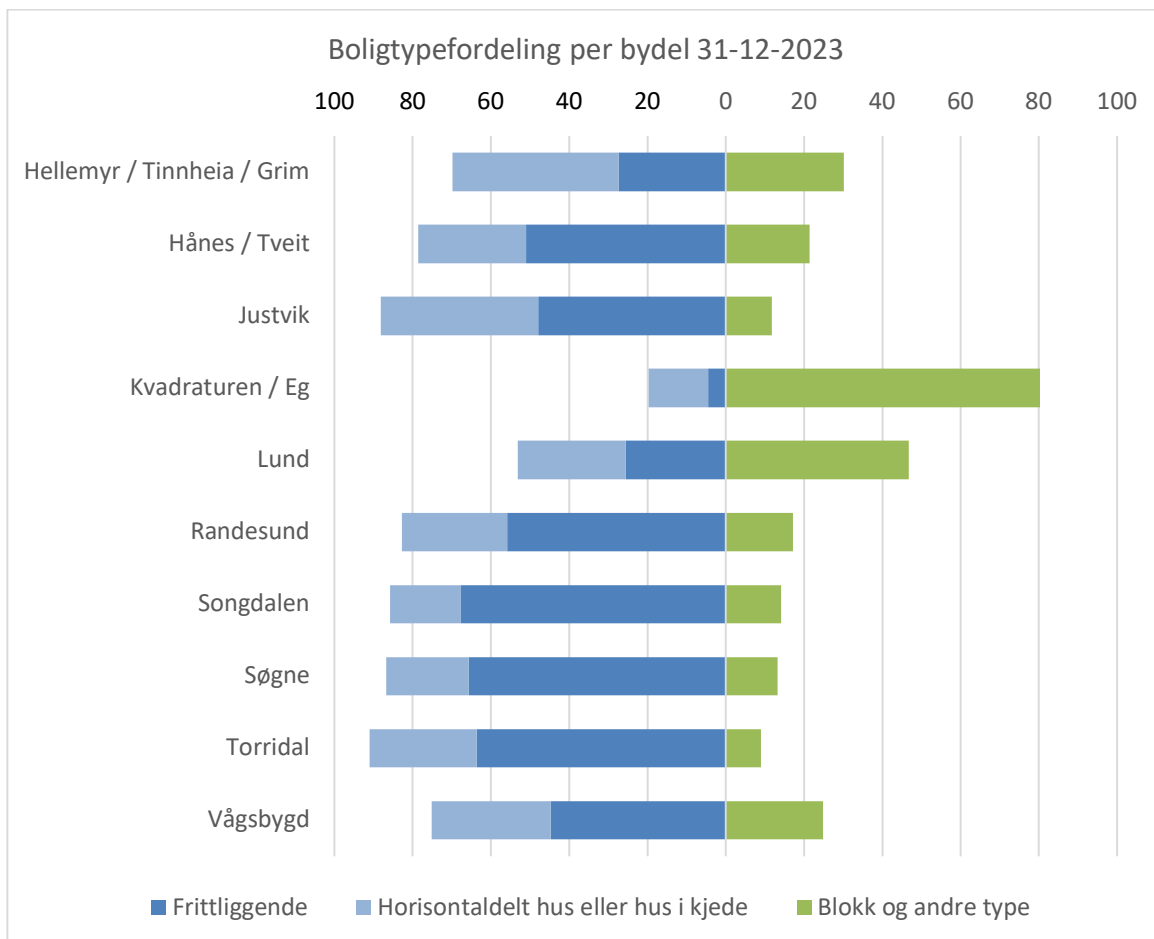
	2015		2024	
	Antall	Andel	Antall	Andel
<b>Enebolig</b>	20 265	43 %	21 977	40 %
<b>Tomannsbolig</b>	5 037	11 %	5 480	10 %
<b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b>	8 149	17 %	8 748	16 %
<b>Boligblokk</b>	10 945	23 %	14 867	27 %
<b>Bygning for bofelleskap</b>	1 688	4 %	1 985	4 %
<b>Andre bygningstyper</b>		3 %		3 %
<b>Sum</b>	47 545	100 %	54 617	100 %

Tabell 4 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2015 og 2024 (SSB, 2024)

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 boligmassen<sup>2</sup>.

#### 4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene

<sup>2</sup> 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. Bofelleskap inneholder bo- og servicesenter og studenthjem.



Figur 10 Prosentvis fordeling av boligtype pr. bydel/område i Kristiansand kommune

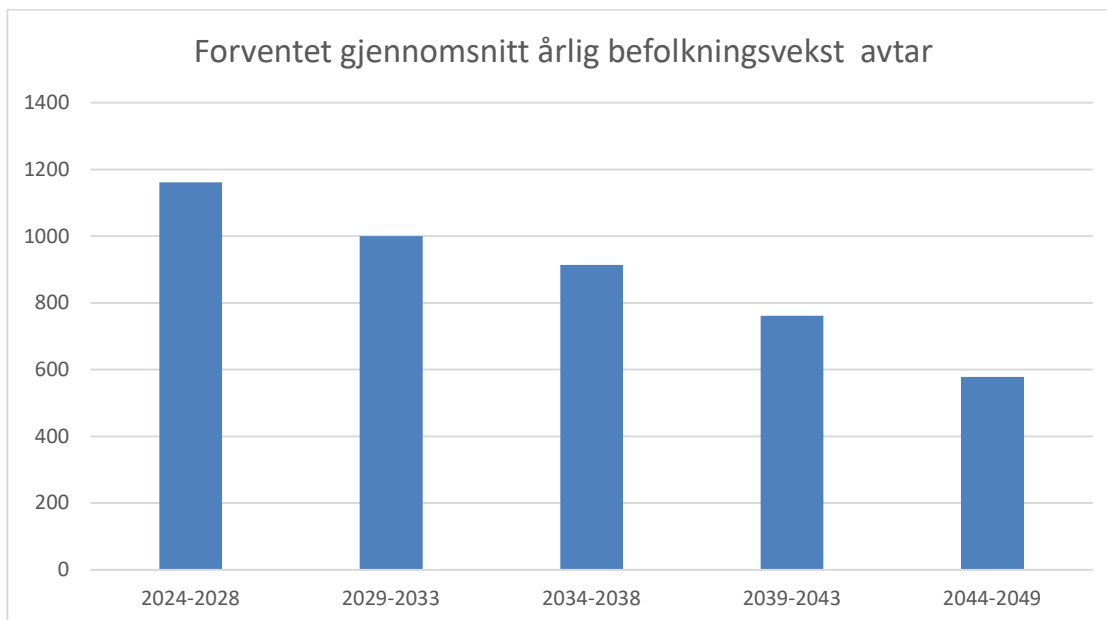
Tallene viser at det er store ulikheter på boligtypefordeling i de ulike bydelene. Dette er naturlig med bakgrunn i de ulike bydelenes beliggenhet og når de ble bygd ut. Kommuneplanens arealdel setter krav til en boliganalyse ved nye utbygginger. Tabellen over kan derfor være nyttig for å få et innblikk i hva slags type boliger det bør tilrettelegges for i de ulike bydelene, for å kunne oppnå en mer optimal boligtypefordeling.

En variert boligsammensetning kan legge til rette for en boligkarriere innenfor bydelen, noe som kan gjøre det lettere for beboere å velge den boligen som passer til deres behov uten å måtte flytte fra nærmiljøet.

## 4.4 Prognose for befolkning

### 4.4.1 Befolkningsvekst

Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 18 %. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11 %, noe som viser en betydelig høyere vekst i Kristiansand enn landet ellers. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren 2022.

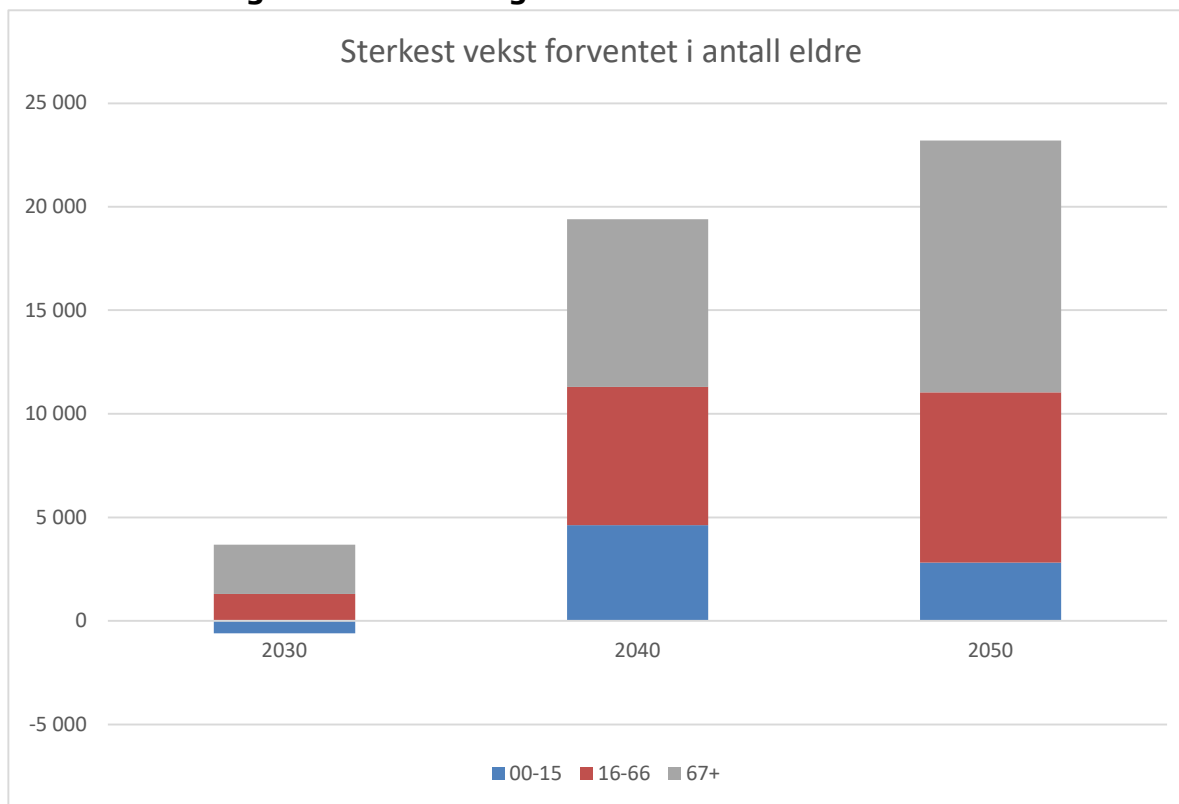


Figur 11 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)

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 12 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMM 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 13 800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 85 %. Antall i yrkesaktiv alder vokser sannsynligvis med 7200 personer. Dette tilsvarer en vekst på 9 %.

## 4.5 Estimert boligbehov

### 4.5.1 Personer per bolig

Utviklingen siden 2005 har vært 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

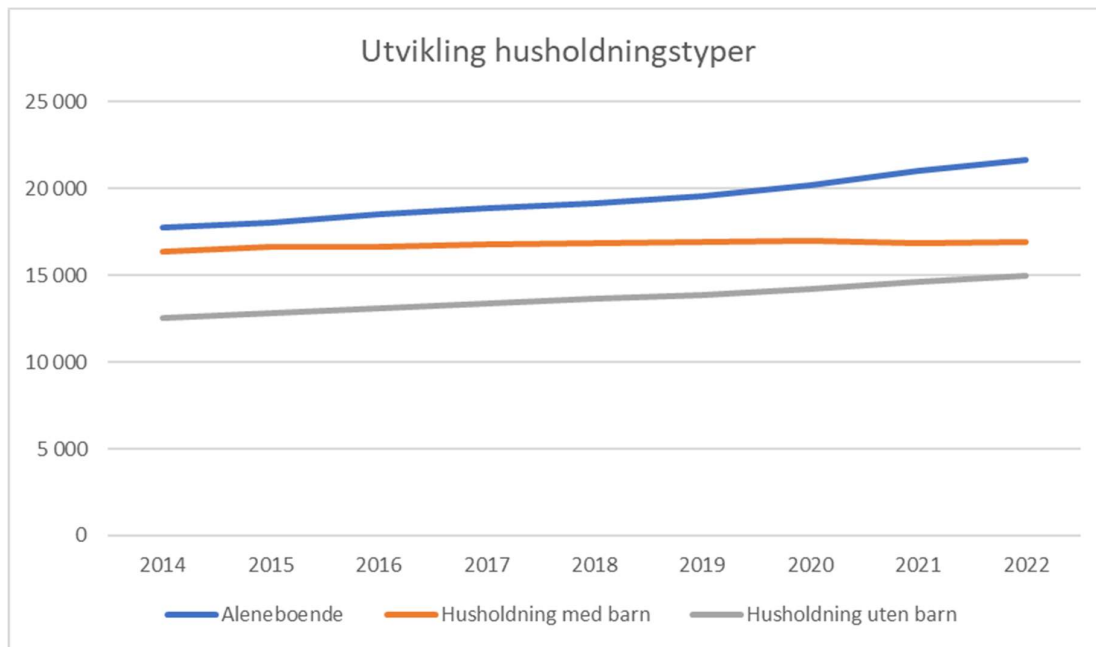
Tabell 5 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.

Prognosene fra SSB viser at befolkningen i Kristiansand vil øke med 19 600 frem til 2050. Ser vi for oss at gjennomsnittlig personer per bolig ligger på samme nivå som i 2022 i 2050, altså 2,14 personer, vil dette tilsvare et behov for å bygge 10 900 boliger frem mot 2050.

Legger vi til grunn en nedadgående trend med færre antall personer per bolig, 2,10 i 2040 og 2,07 i 2050, vil boligbehovet være om lag 13 000 boliger frem mot 2050.

Forskjellen i boligbehovet i disse to alternativene er begrenset i forhold til svingningene i antall igangsatte og fullførte boliger over en så lang periode. Utviklingen overvåkes imidlertid nøye, for å eventuelt avdekke store avvik fra prognosene. Ved behov endres variablene, og behovet for boliger. Vi

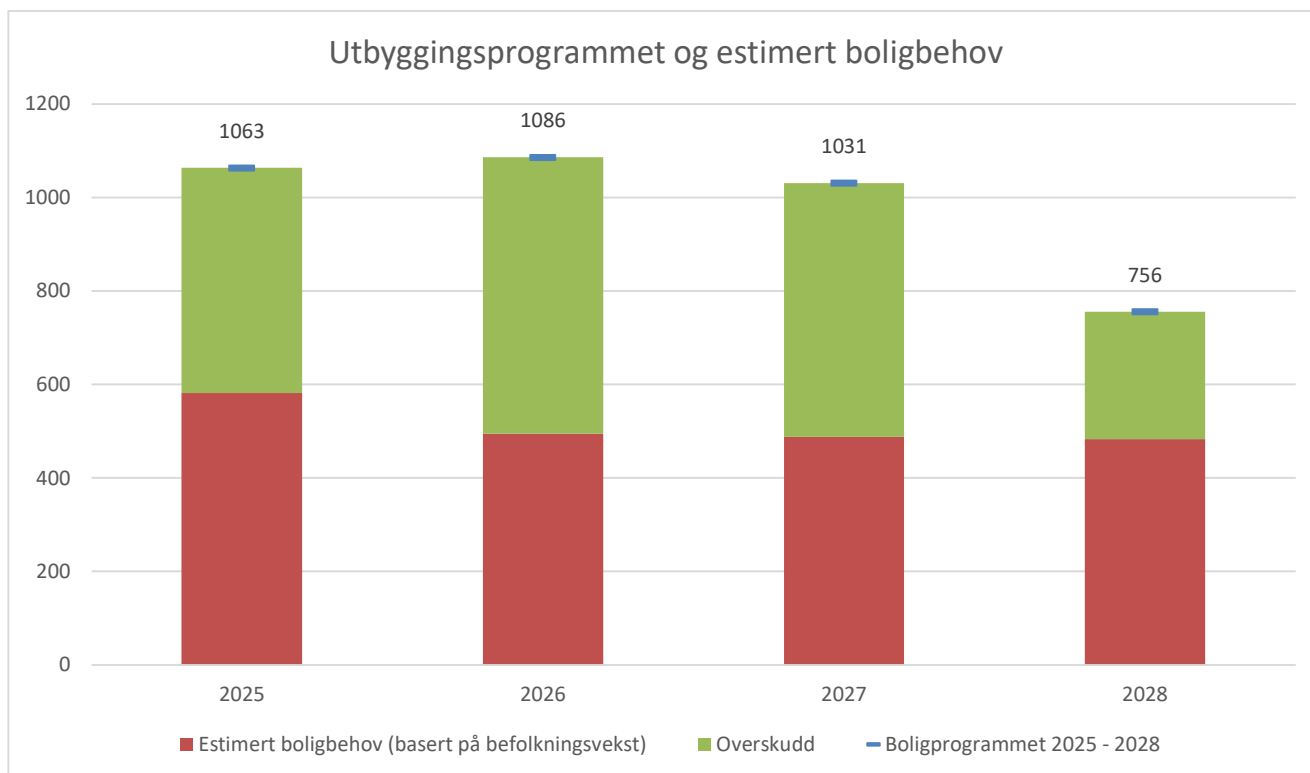
legger til grunn at trenden fremover er en økning i aleneboende husholdninger og par husholdninger (flere par lever lenger). I dag er det 40 % aleneboende husholdninger i Kristiansand.



Figur 13 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022)

## 4.6 Prognose for befolkning og boligbehov

### 4.6.1 Kortsiktig reserve



Figur 14 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2025-2028 (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. Likevel er 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 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 fortettingsprosjekter, som reduserer behovet for nye feltutbygginger.

#### **4.6.2 Langsiktig boligbehov**

Befolkningsprognosene tilsier at befolkningsøkningen er avtakende både i prosent 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 ca. 15 500 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**

Andel husholdninger som leier bolig i Kristiansand er ca. 24 %, det er likt med nivået nasjonalt. Leiemarkedet er en stor og viktig del av både det nasjonale og lokale boligmarkedet. Et sunt og stabilt leiemarked vil kunne bevare gode bomiljø, skape stabilitet for leier og gi mulighet for oppsparing av midler til senere kjøp av egen bolig.

Finn.no pr. 24.04.2024 viser ca. 233 boliger til leie i Kristiansand, som er omtrentlig det samme som i 2023. Leieprisene henger i hovedsak sammen med boligprisene, så det er grunn til å anta at leieprisene generelt er lavere i Kristiansand enn andre sammenlignbare byer. Leieprisnivået har vært uendret i mange år, men predikert husleie priser i Kristiansand fra SSB viser at det er en økning på prisene for noen typer utleieobjekter de senere årene.

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. Nytt det siste året er at utleieaktører viser til en økning i leieprisen på ca. 7 %, men at det fortsatt ikke er sammenlignbart med de økte rentekostnadene. Tilbakemeldinger viser til at markedet oppleves som veldig balansert, og at det er god etterspørsel etter sentrale og utleieobjekter med høy standard.

Det er leiligheter i alle størrelser som leies ut, men inntrykket er at leiligheter med et og to soverom er mest ettertraktet. Det leies ut mange boliger til studenter, aktørene viser til at det fortsatt er et betydelig billigere alternativ for studenter å leie i Kristiansand, sett i lys av kapitalkostnad, transaksjonskostnader og prisstigning i motsetning til å eie i en kort periode. Som i boligmarkedet ellers er det behov for ulike typer boliger i ulik størrelse.

	2020	2021	2022	2023
<b>1-roms 15 kvm</b>	5100	5000	5400	5900
<b>1-roms 40 kvm</b>	7000	6700	7100	7900
<b>2-roms 30 kvm</b>	6800	6900	7300	8000
<b>2-roms 60 kvm</b>	8600	8500	8900	9700
<b>3-roms 60 kvm</b>	9400	9300	9800	10700
<b>3-roms 90 kvm</b>	10800	10500	11000	12100
<b>4-roms 80 kvm</b>	11200	11000	11700	12800
<b>4-roms 120 kvm</b>	12800	12400	13100	14400
<b>5-roms eller flere 100 kvm</b>	13100	13000	13700	14800
<b>5-roms eller flere 120 kvm</b>	13900	13700	14400	15600

Tabell 6 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (SSB for 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.

Obos som er representert i Kristiansand ved OBOS Block Watne og Solon Eiendom, viser til at deres alternative boligkjøpsmodeller som leie til eie, bostart og obos deleie enda ikke er introdusert i Kristiansand. Dette fordi forutsetninger for å komme seg inn på boligmarkedet i Kristiansand er gode, da boligprisene ikke enda har nådd de høydene som man har i eksempelvis Oslo, Trondheim og Bergen. Obos melder tilbake at disse boligmodellene er kostbare for en utbygger og bygger opp veldig mye kapital over tid. Med dagens rentenivå vil det ta tid før de legger til rette for dette i deres prosjekter i Kristiansand.

#### 4.7.1 Boliger for studenter

Studentene utgjør klart 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.

Etablering av flere studentboliger medfører lavere press på boliger i det ordinære leiemarkedet. Student samskipnaden i Agder (SiA) har 977 boliger med til sammen 1345 sengeplasser i Kristiansand i dag. De planlegger å bygge 450 nye sengeplasser de nærmeste årene. August 2023 var prosjektet Gimle 4 ferdig med 184 enheter med plass til 271 studenter.

SIA åpner også nye studentboliger på Lund Torv høsten 2025, med plass til ca. 400 studenter. Samtidig selges Roligheden studenthjem slik at netto tilvekst av studenthybler blir ca. 300. SIA mener dette vil kunne gi en god økning i tilbud om studentbolig, og en prisdempende effekt hos private utleiere. Ved den siste utbyggingen har Sia en dekningsgrad på deres studenter på ca. 17%. Den nasjonale dekningsgraden er 14,7% og var i fjor synkende.

SIA melder om en prisjustering på utleieprisen på 4,0 % i fjor og forventer å justere prisene med 4,8 % i løpet av dette året.

Antall studenter på søkerlisten til SIA de siste årene:

SIA AKTIVE SØKNADER								
DATO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01.aug	421	404	386	478	531	647	490	528
15.aug	138	200	194	211	159	321	229	283

## 4.7.2 Relocation Agder

Relocation Agder har i snart 4 år bistått nyansatte internasjonale spesialister med å finne sin første leiebolig i Norge. Deres opplevelse er at det er generell god tilgang på utleieboliger i Kristiansand, men at det hovedsakelig er leiligheter som tilbys. De bistår ofte leietakere som har familie og ønsker å leie en enebolig. Det varierer veldig, men tilgangen på sentrale og presentable eneboliger er sjeldent god.

Kristiansand beskrives som å ha ett svært godt utleiemarked for deres klienter sammenlignet med for eksempel Arendal, med tanke på tilgang på leiligheter og skoleplasser på internasjonale skoler.

## 4.7.3 Endringer i utleieloven

Regjeringen oppnevnte i juni 2023 et Husleieutvalg. Utvalgets mandat er å gå gjennom husleieloven av 1999 og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakers rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet.

Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte.

Utvalget foreslår i første delrapport følgende endringer:

- Øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år
- Gi leieren rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale
- Gjøre leierens rett til å si opp ufravikelig
- Begrense utleierens mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er sendt

Foreslåtte endringer gjelder for utleie av sekundærbolig og ikke utleie hvor utleier bor i deler av boligen.

## 4.8 Boliger til helse- og sosiale formål

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for boliger i det ordinære boligmarkedet. Et godt boligmarked 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.

### 4.8.1 Boligsosial handlingsplan

Boligsosial handlingsplan er under utarbeidelse og skal vedtas i løpet av 2024. Planen utgjør kommunens samlede innsats rettet mot innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. Planen skal omfatte 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 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. Boligsosial handlingsplan skal sees i sammenheng med Eiendomsstrategien for Kristiansand kommune, som ble vedtatt i 2024. Strategien skal angi retning og rammer for en helhetlig og framtidsrettet prioritering, utvikling og styring av kommunens eiendomsvirksomhet. Det er i eiendomsstrategien at behovene knyttet til vedlikehold av den kommunale boligmassen konkretiseres, samt at det forankres at det skal lages en langsiktig behovsanalyse for tjenestebehovene og boligbehov for vanskeligstilte.

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.

#### **4.8.2 Utjevning av geografiske forskjeller i sosioøkonomiske forhold**

Levekårsdataene viser at det er til dels store forskjeller mellom bydeler. Det er en målsetting i kommunen å utjevne geografiske forskjeller. Dette er fokusområde innen boligutbygging. Direktørområdet for 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 anskaffes kommunale utleieboliger i bydeler der det er få tilgjengelige boliger for mennesker med dårlig økonomi. Det boligsosiale arbeidet er 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.

I Kristiansand er det en opphopning av levekårsutfordringer i sentrum og vest i kommunen (SSB, 2020). Delområdet Kvadraturen Eg i sentrum av Kristiansand er valgt ut som det området kommunen nå skal gjennomføre områdesatsing i pga. de store levekårsutfordringene.

Det overordnede målet med områdesatsingen er å skape gode levekår for innbyggere i bydelen Kvadraturen Eg, særlig i levekårsonen Posebyen Eg. Det er en forutsetning at områdesatsingen skal være basert på god medvirkning fra innbyggerne i bydelen. Områdesatsingen er delt inn i tre satsingsområder som til sammen skal svare ut det overordnede mål med satsingen.

- 1: Bærekraftig stedsutvikling - herunder stedsutviklingsprosesser som fremmer mål om et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn
- 2: Styrke lokalsamfunnet
- 3: Styrket oppvekst- og levekårsforhold

Områdesatsingens innsatsområder og mål er forankret i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030, Folkehelsestrategien 2022-2030 og Klima- og miljøstrategien, vedtatt i januar 2023. Strategi for oppvekst 2020-2025 legger også en ramme for verdier og retning på utviklingsarbeidet i innsatsområdene. Det blir aktuelt for kommunen å samarbeide med innbyggere og andre interessenter i bydelen.

## 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 eie egen bolig. Dette betyr 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.

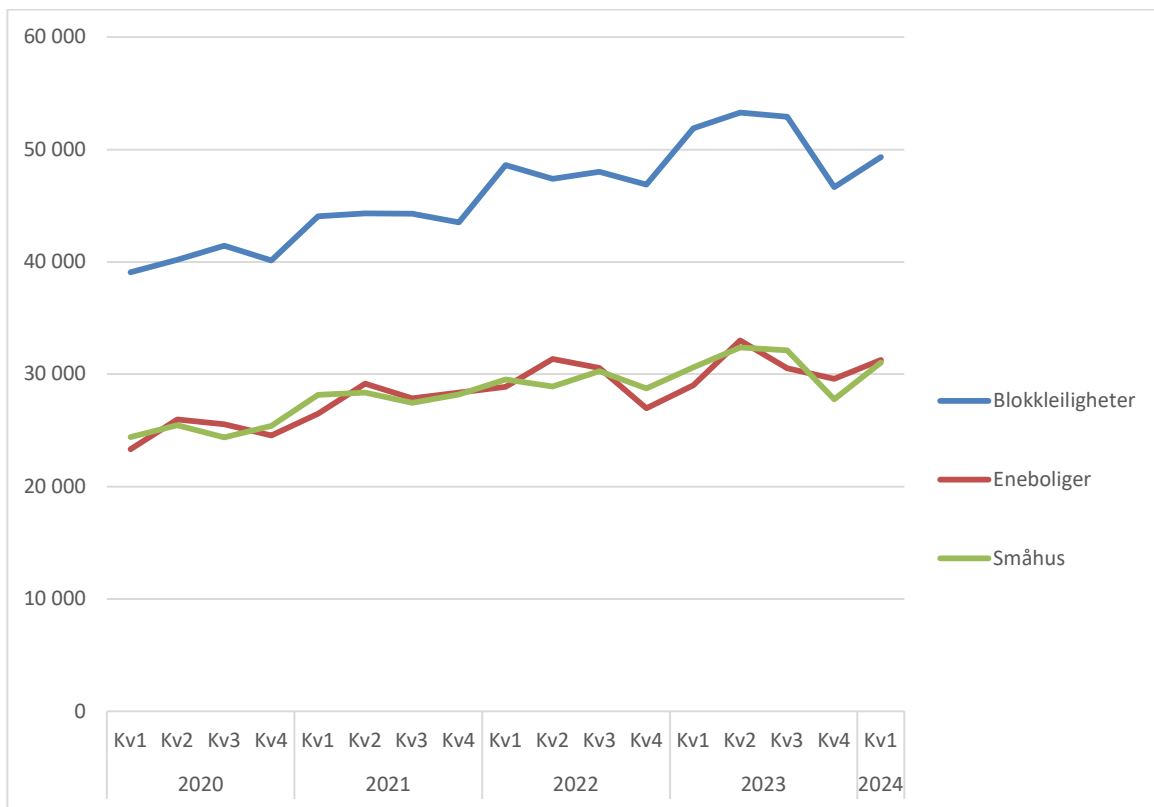
Flere forhold påvirker prisnivået:

- 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 med lav eller 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. En oversikt på Finn.no viste i midten av mai 2023 at det tilbys ca. 830 enheter til salgs i Kristiansand. Det er økning på 140 enheter sammenlignet med samme tid i fjor. Pr. 01.05.2024 tilbys 1021 enheter, fordelt på 361 bruktboliger og 660 nybygg.

Norges bank har i mars 2024 besluttet å holde styringsrenten uendret på 4,5 prosent. Selv med den høye styringsrenten stiger boligprisene i Norge, også i Kristiansand. Prisutviklingen så langt i år ligger på 5,9 prosent på landsbasis. Kristiansand ligger på en ca. 7 prosent prisstigning siden årsskiftet, med en gjennomsnittspris på rundt 3,7 millioner kroner for en bolig.

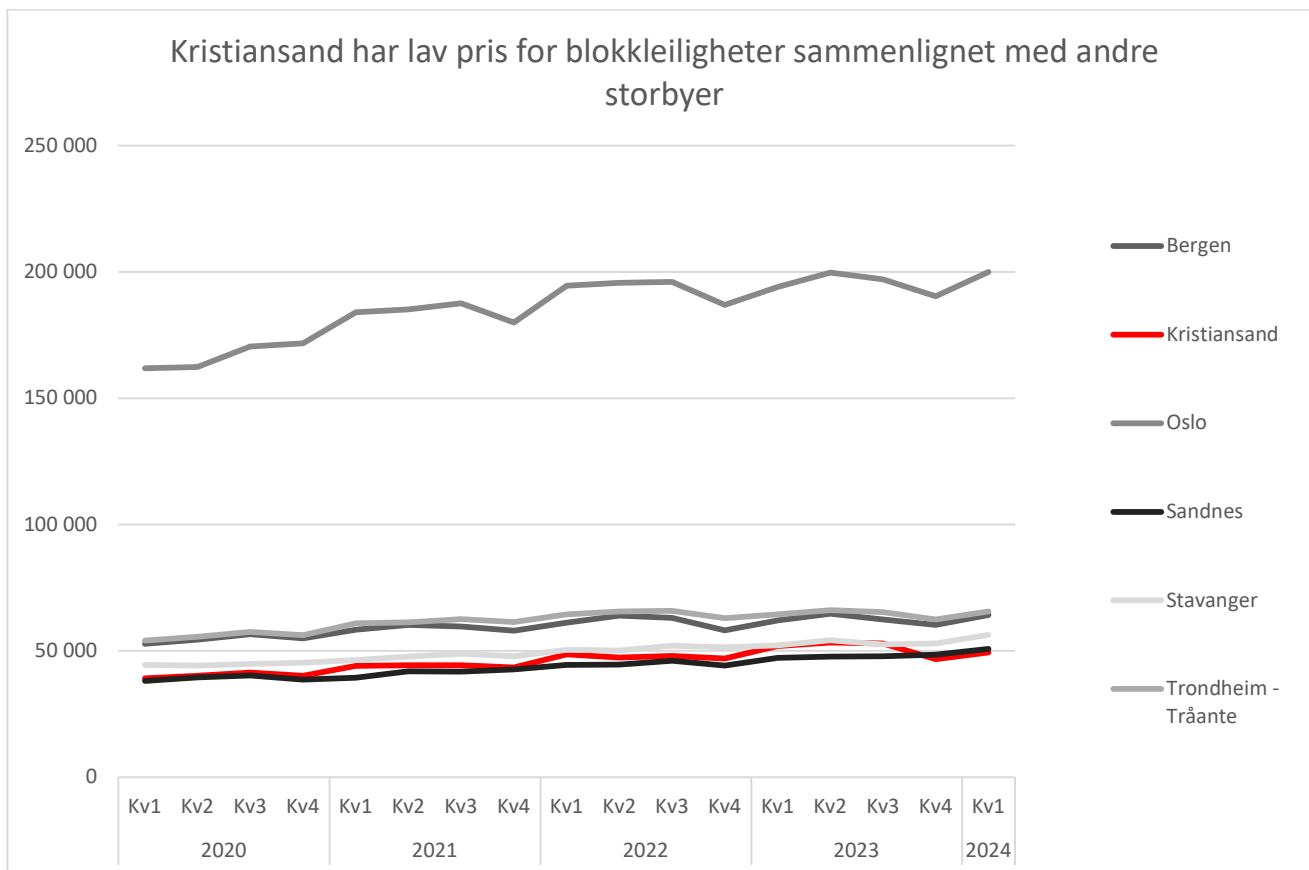


Figur 15 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB)

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en moderat prisstigning sammenlignet med andre byer. Men det siste året har Kristiansand hatt høyere stigning enn landssnittet og andre større byer. Stigningen synes tilfeldig, men er vurdert til å fortsatt ha sammenheng med færre bruktboliger i markedet, økte materialkostnader og lavere tilgang på utenlandsk arbeidskraft.

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 utviklingen/trenden vil kunne komme med forslag til tiltak.

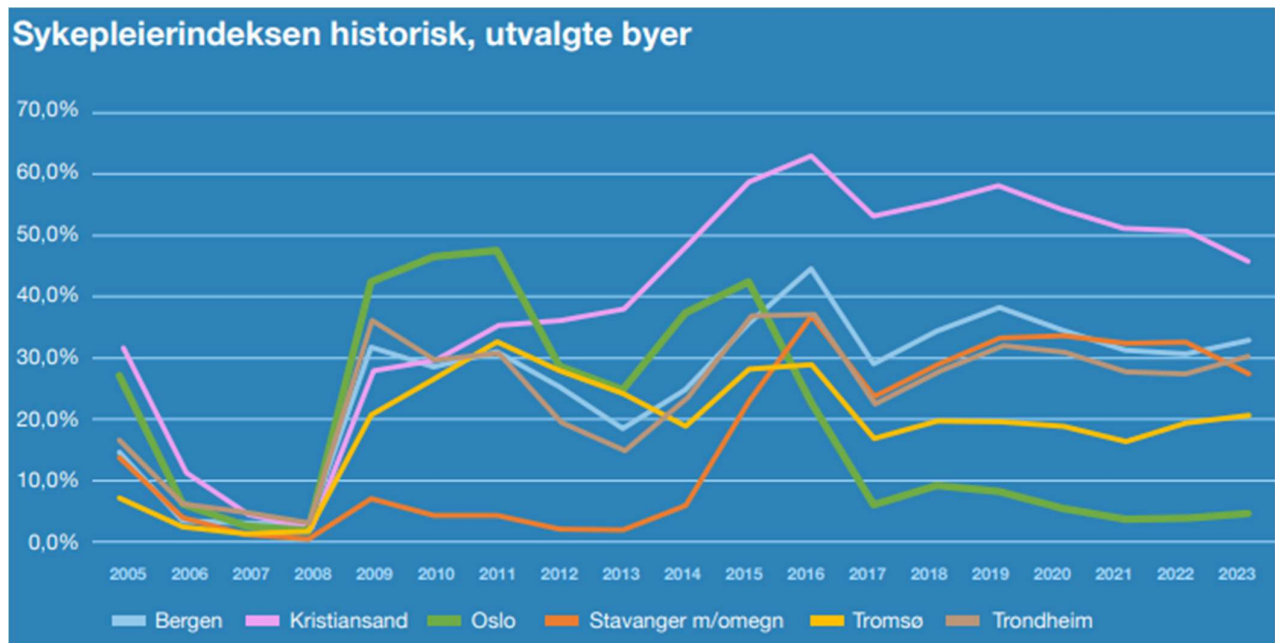




Figur 16 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB)

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

## Sykepleierindeksen 2023



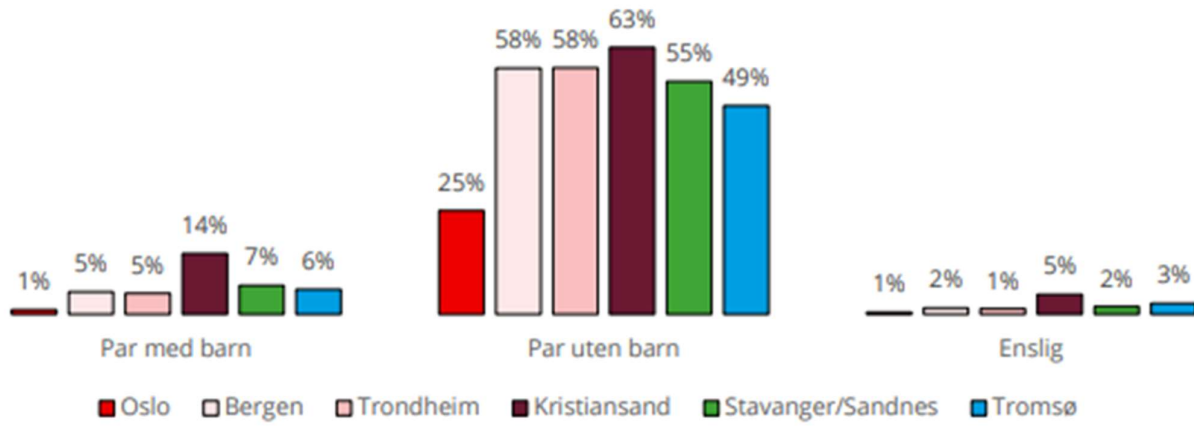
Figur 17 Sykepleierindeksen 2023, Eiendomsverdi (2024)

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en enslig sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Indeksen er utarbeidet for noen utvalgte byer i Norge over tid. Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, som er på 675 900 kr, og er i liten grad konjunkturavhengig.

Vi ser av figuren over at boligkjøp ble mindre tilgjengelig i alle utvalgte byer i 2023, også Kristiansand, men at Kristiansand fortsatt ligger høyt i andel boliger som ligger for salg og kan kjøpes. Andelen i Kristiansand i 2023 var 45,7 % i forhold til 2020 som var 54,3 %.

## LO indeksen 2023

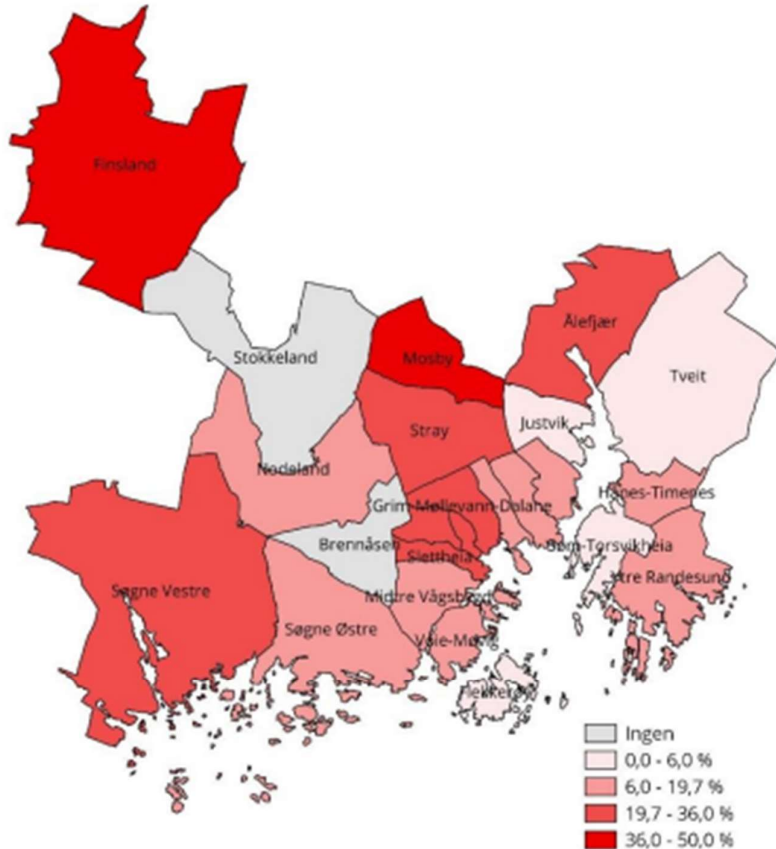
I 2023 ble LOs boligindeks lansert for å belyse kjøpekraften til yrker som representerer LOs medlemmer. Yrkene som brukes i indeksen er den største yrkesgruppen for LO (tømrer) og FO (helsefagarbeider). En tømrer har en gjennomsnittslønn på 518 720 kr og en helsefagarbeider har en gjennomsnittslønn på 410 280 kr. Boligindeksen beregner kjøpekraften for tre ulike hushold: En husholdning med to voksne (en tømrer og en helsefagarbeider) og to barn, en husholdning med to voksne (en tømrer og en helsefagarbeider) uten barn og en husholdning med en enslig voksen (helsefagarbeider). Husholdningen med to voksne og to barn har en samlet yrkesinntekt etter skatt på 702 590 kr. Husholdningen med to voksne uten barn er 692 532 kr. For en enslig helsefagarbeider er inntekten 320 030 kr. Figuren nedenfor viser hvor mange boliger som er innenfor kjøpekraften til de ulike husholdningene, fordelt på de 6 største byene i Norge.



Figur 18 LOs Boligindeks 2023, Samfunnsøkonomisk analyse (2023)

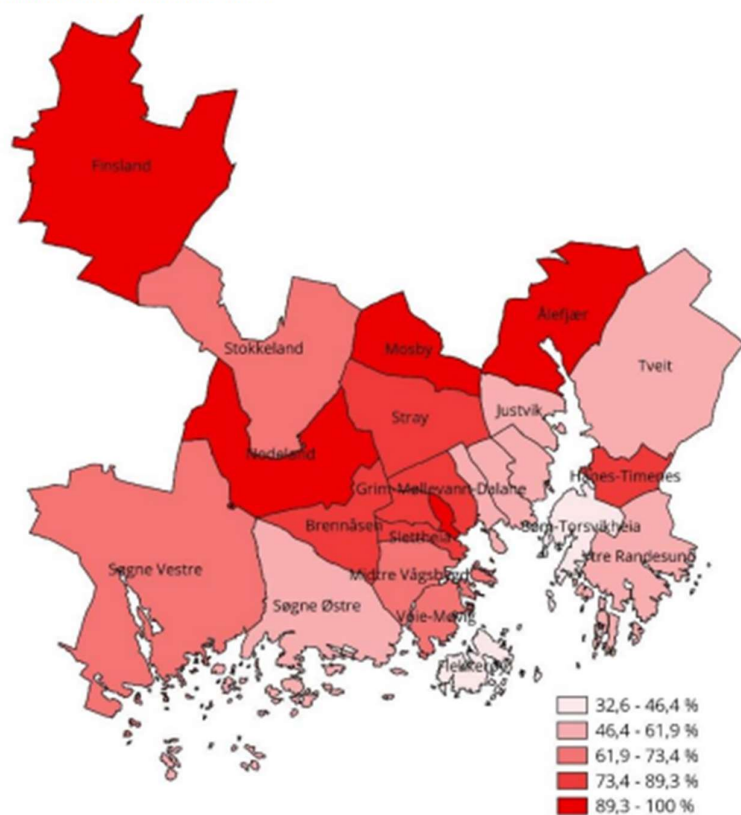
Kristiansand skiller seg ut fra de andre store byene ved at det er bedre muligheter for par med barn og enslige, på grunn av relativt lave boligpriser. Det er forskjell på hvilken del av kommunen som husholdningene har høyere og lavere kjøpekraft. Finland, Søgne Vestre, Mosby og Grim-Mølle vann-Dalane skiller seg ut som områdene hvor alle husstandene har større kjøpekraft. Søm-Torsvikheia, Flekkerøy og til dels Justvik er de områdene med lavest kjøpekraft for alle husstandene.

**Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tørrer med to barn. 2023**

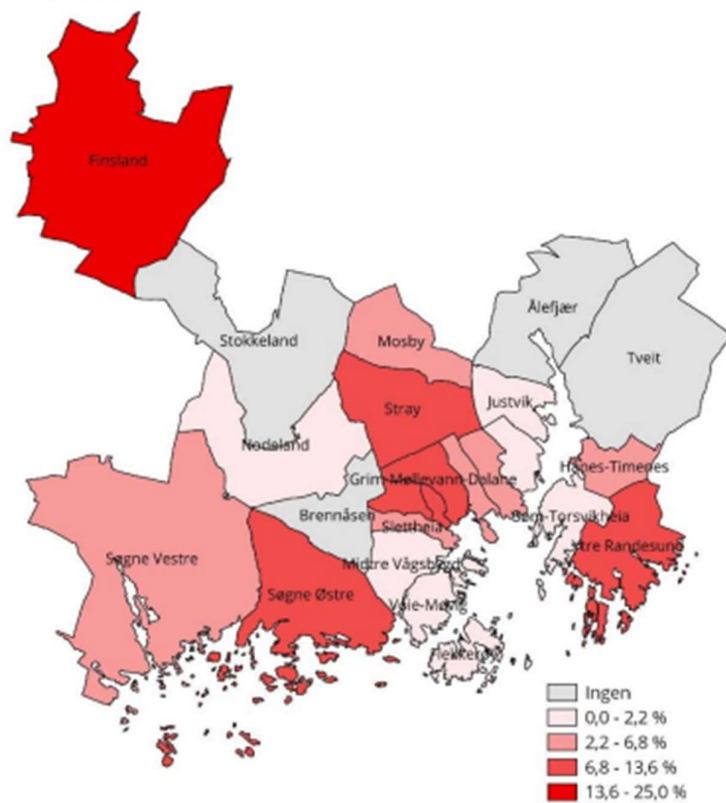


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.  
 KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn. 2023**



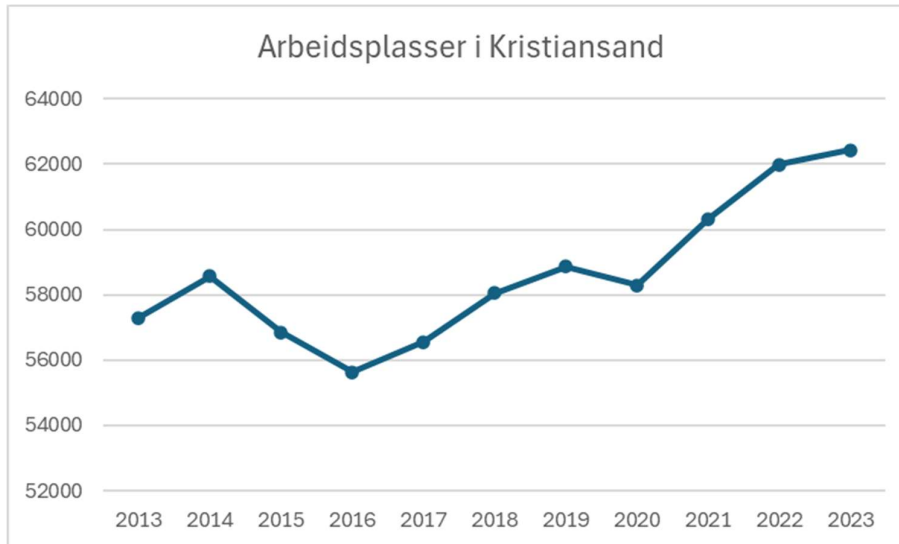
**Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023**



## 6 NÆRINGSAREALER

### 6.1 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 har hatt en positiv utvikling i antall arbeidsplasser de siste årene som vises i grafen under.



Figur 19 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024)

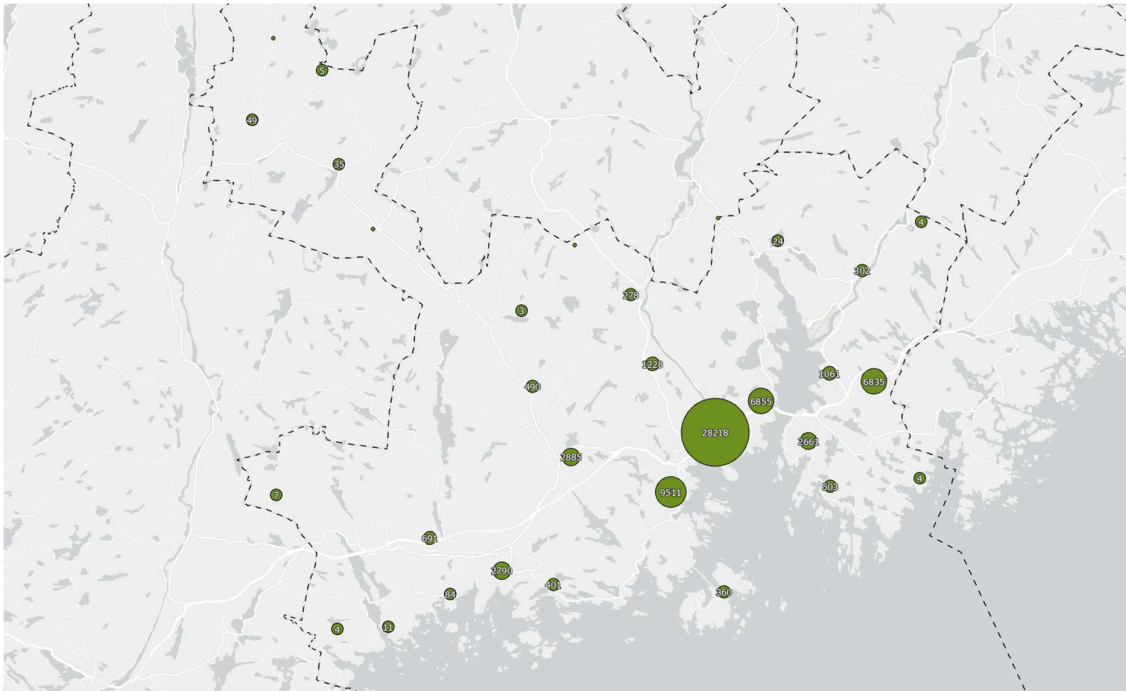
Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandregionen. Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2023 var det 62 427 personer som arbeidet i Kristiansand. Av Kristiansand kommunes innbyggere var 58 086 i arbeid per 4. kvartal 2023. Slik det kommer frem av tabellen under er netto innpendling til Kristiansand på rundt 4 341 personer.

	2023
Sysselsatte personer bosatt i Kristiansand	58 086
Sysselsatte personer med Kristiansand som arbeidssted	62 427

Tabell 7 Antall sysselsatte i Kristiansand 2023, SSB (2024)

48 512 av Kristiansands innbyggere jobbet i 2023 innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at 9 574 Kristiansandere jobbet utenfor egen kommune, og at innpendlingen av arbeidskraft fra andre kommuner til Kristiansand er på 13 915 personer. Dette viser at Kristiansand er en del av et større arbeidsmarked.

Figur 21 viser hvor arbeidsplassene er lokalisert i Kristiansand kommune, og rundingenes størrelse og tall angir antall arbeidsplasser i området. Det er en stor konsentrasjon av arbeidsplasser i Kvadraturen med randsonene (Eg, Kjøita og Gimleoen) med omkring 28 000 arbeidsplasser, mens bydelen Vågsbygd har omkring 9 500 arbeidsplasser, Sørlandsparken og Vige/Kongsgård har omkring 6 800 arbeidsplasser hver.



Figur 20 Lokalisering av arbeidsplasser, SSB (2024)

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 steder. 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 etablerer/investor/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.

## 6.2 Infrastruktur

Kommunen bygger ut infrastruktur i form av vei, vann og avløp noe som er viktig for utvikling av næringsområder. I tillegg er infrastruktur knyttet til blant annet kraft og fiber avgjørende for å omstille næringslivet til å bli mer bærekraftig.

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. Lohnelien har noe kapasitet på avløp, men har ikke kapasitet til større vannforbruk, mens Støleheia og Strømsheia har verken offentlig vannforsyning eller avløp.

Det er i dag ikke nok kapasitet i kraftnettet for å imøtekomme et økende kraftbehov, og det vil være både kostbart og tidkrevende å investere i kraftnettet. Det betyr at bygging av kraftlinjer med god kapasitet og transformatorstasjoner på strategiske steder er viktig fremover. Det planlegges oppgradering og omlegging av Kystlinja 132-kV kraftlinje vestover (motorveien for kraften vestover) noe som gir bedre muligheter for økt uttak for næringsområdene vest for Kristiansand sentrum. Det tilrettelegges for en større transformatorstasjon i tilknytning til Mjåvann, som gir mulighet for omstilling av den stedlige nyttekjøretøyparken og ladeinfrastruktur for kjøretøy på E39.



Arealmessig er Lohnelier et område som har potensiale for å kunne tiltrekke industri som krever større arealer. Dette forutsetter at området får forsyning av kraft og at kapasiteten på vann- og avløpsnett øker. Tilgang til kraft kan sikres ved oppgradering og forsyning fra Leire transformatorstasjon eller bygging av ny transformatorstasjon på Lohnelier. I høringsinnspillet til trasealternativet for Kystlinja Kulia - Vallemoen er det også kommentert at videre trasevalg fra Leire til Vallemoen må vurderes i lys av utviklingen av Lohnelier som industri- og infrastrukturknutepunkt.

Støleheia sin beliggenhet er unik når det kommer til krafttilgang da Statnett sitt anlegg ligger i umiddelbar nærhet. På bakgrunn av mange forespørsler om økt kapasitet har Statnett og Glitre Nett arbeidet med planlegging og etablering av transformatorstasjon og linjeføringer på Støleheia. Dette vil berøre både Kristiansand og Vennesla kommuner.

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 med ferjeforbindelser til Danmark for passasjerer og gods, i tillegg til cruiseanløp. Omkring 50 tusen tonn i containere ankommer havna årlig.

Kjevik flyplass har en rekke flyforbindelser til inn- og utland. Flytilbudet har blitt redusert de siste årene, noe som gjør det mer krevende å komme til/fra landsdelen. 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.

### **6.3 ABC-prinsippet - riktig næring på riktig sted**

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.

- A-områder: planlegges for virksomheter som tiltrekker mange mennesker, høy intensitet av ansatte og besøkende. Området skal ha høy kollektivfrekvens, og strenge parkeringsrestriksjoner, og være tilrettelagt for bruk av sykkel.
- B- områder: er en mellomkategori mellom A- og C-områder.
- C-områder: 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.

Riktig næring på riktig sted innebærer også at virksomhetene må plasseres etter hvilke behov de også må ha dekket. Som eksempelvis tilgang til kunder, kraft eller infrastruktur. For å imøtekomme utfordringene knyttet til arealnøytralitet er det viktig med økt samarbeid over kommunegrensene.

### **6.4 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. Reservene er spredt på flere etablerte næringsområder, og noen få 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.

#### **6.4.1 Handel**

Handel er viktig for å styrke senterområdene og skape aktivitet og byliv. Handel bidrar til at folk kan skaffe seg det de trenger i sitt nærmiljø. Handelsnæringen er i endring, og det handles blant annet mer på nett enn før. Dette kan bidra til nye konsepter som "hybridbutikker", "klikk og hent" eller showroom som både kan utfordre og utvikle et senterområde. Økt netthandel krever areal til lager og logistikk, som er ønsket tett på overordnet veinett og ikke i senterområdene. Arealreserven for forretning er primært lokalisert rundt kommune- og bydelssentrene, og gjør at det ikke er behov for nye områder for handel utenom senterområdene.

Arealkrevende handel har behov for større lokaler, færre ansatte per kvadratmeter og lavere besøksfrekvens, disse legges det til rette for i B og C områder. Arealkrevende handel finnes blant annet i Sørlandsparken, Linnegrøvan og Lumber som har noen reserver, også er det noe variert og spredt på Sagmyra, Rige og Mjåvann.

## 6.4.2 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 å fortsette og forsterkes. 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.

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.

Ved første øyekast kan det synes som Kristiansand har en tilfredsstillende arealreserve innenfor kontor, med en arealreserve på 564 000 kvm BRA. Utfordringen er imidlertid at en stor del av arealreserven ligger utenfor de mest sentrale sentrumsområdene. Bare 119 000 kvm (21 prosent) av reserven ligger i A- områder, hvorav ca. 100 000 kvm i Marvika. Mesteparten av arealreserven er plassert i B- områder (214 000 kvm) og C- områder (133 000 kvm). Dette er i strid med en gunstig plassering i henhold til ABC-prinsippet.

Marvika-området er i transformasjon, og er viktig for fremtidige sentrale kontorlokaler. Strømsheia har en arealreserve for kontor på 50 000 kvm og er klassifisert som B-område. På Strømsheia er det igangsatt arbeid i henhold til reguleringsplan for å klargjøre til fremtidig etablering. Strømsheia har ikke tilgang til vann og avløp. Det er regulert inn noe kontor i næringsarealet i Kommunedelplan for Havneavsnitt nord, Kongsgård Vige, i tillegg til Lauvåsen som klassifiseres som C-område.

De siste årene har det vært igangsatt store utbygginger som Quadrum og Baneheia park, samt transformasjon og forettinger som K14 som bidrar til å øke antall kvm kontorarealer i Kvadraturen med randsone. Samtidig er det prosjekter som bidrar til å omregulere fra næring/kontor til bolig. Prosjektene bidrar til å øke kvaliteten på kontorlokaler i sentrum, og har stort sett blitt fylt opp. Andel ledige kontorlokaler er fallende, samtidig som prisene har vært stigende siden 2019. I Kvadraturen er det ifølge Næringsmegleren (Eiendomskonferansen 2024) veldig godt markert i det som omtales som City-delen av Kvadraturen (mellom Festningsgata og vestre havn) og Kjøita. Kommunens prioriteringer mellom kontor og bolig i Kvadraturen med randsone er derfor svært viktig for å sikre nok tilgang på attraktive, sentrale kontorarbeidsplasser.

Arealreserven for kontor i Kvadraturen med randsone er begrenset, men det er en reserve på Kjøita. Det er satt i gang områderegulering av Lagmannsholmen som vil bidra til å øke arealreserven. Områdeplanen har som ambisjon å bli vedtatt i løpet av 2025.

## 6.4.3 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» nært sentrum og bydelssentrene. Dette kan fremover bli en viktig konkurransefaktor om kommunen vil tilrettelegge for utvikling av handel i sentrum og bydelssentrene.

Kristiansand havn IKS arbeider med grunnlaget for flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen til Kongsgård. Foreløpig tidsplan for en flytting er første halvår 2026. En flytting av containerterminalen gir nærhet til hovedveinettet, og effektiv og energibesparende transportakse til/fra godsterminalen på Langemyr. En flytting vil gjøre Kristiansand mer attraktiv for større skip og mer rasjonell logistikk.

#### **6.4.4 Industri**

Mjøvann er kommunens største næringsområde for industri og lager med om lag 1700 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.

Arealreserven er spredt på mange områder slik at kommunen bare i begrenset grad har arealer tilgjengelig for større enkeltetableringer. Støleheia, Kristiansand Energipark, er regulert for 970 dekar næringsareal for energiforedlende virksomhet på Kristiansand kommune sin side på næringsområdet. Lohnelier Nord har en arealreserve på 560 dekar og Mjøvann har en reserve på 223 dekar. Øvrig reserve er mindre i størrelsen og spredt på flere områder.

Flyttingen av containerterminalen vil fortrenge enkelte andre eksisterende havneaktiviteter i Kongsgård-området, samt nyetableringer. Egen konsekvensanalyse utført ifm områdeplanen for Lagmannsholmen belyser problemstillingen og kommer med forslag til erstatningsarealer.

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 etablerer/investor/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.

#### **6.4.5 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. I mai 2024 åpner Kunstsilo med forventinger om å bidra med tilreisende gjennom året. 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 for flere målgrupper. 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.

#### **6.4.6 Sjørelatert næring**

Sjønære næringsområder er en viktig ressurs og en forutsetning for mange av kommunens virksomheter. Det er viktig å bevare de gjenværende næringsområdene med tilgang til sjøen og kaifronter som Høllen vest, Kyresund/Andøya industriområde, Lumber, Elkem, Nikkelverket og i Korsvikfjorden i tillegg til havneaktiviteten til Kristiansand havn IKS. Kristiansand Havn har 14 kaiområder, 3400 meter kaifront og 8 ulike ISPS3 fasiliteter.

Kongsgård Vige havneavsnitt har ledige arealer tilgjengelig innenfor ISPS som bør benyttes til virksomhet med behov for tilknytting til havna uten eksklusivitet. I nær tilknytting til havneområdet er det regulert inn areal for kontor som gir ytterligere muligheter for næring med behov for nærhet til sjø.

Fiskerinæringen er en viktig næring i kommunen, og må utøves på en måte som tar hensyn til omgivelsene. I tillegg til arealer i tilknytting til sjøen er næringen avhengig av arealer på land for salg, videreforedling og transport.

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. Kaiområder og tilknyttede områder på land bør ikke omdisponeres. Fiskebrygga med fiskebasaren på Lagmannsholmen er det viktigste fiskemottaket i kommunen. Det er imidlertid utfordringer med tilretteleggingen, mtp sambruk av området til fritidsbåter, turisme og friluftsliv. Området er ikke forsvarlig sikret mtp logistikken og flyten av myke og harde trafikanter. Dette er noe som bør løses i områdereguleringen for Lagmannsholmen.

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.

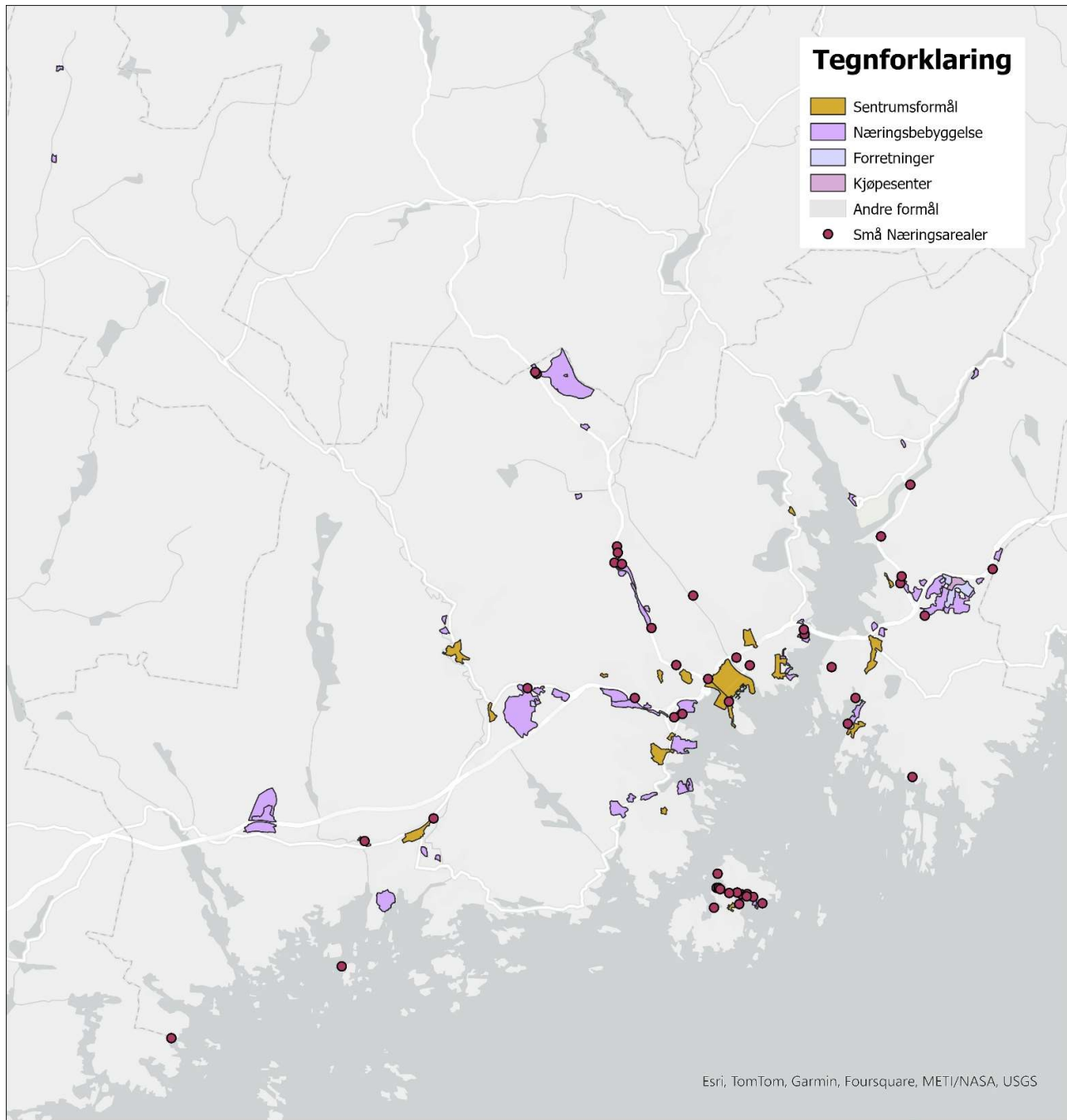
### **6.5 Energinæring**

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. Tilrettelegging for nærstrøm (strøm produsert lokalt) for virksomheter kan bidra til å frigjøre strøm til industrien som krever store mengder strøm.

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. Regjeringens Veikart for grønt industriløft, har utpekt noen særlige innsatsområder: havvind, batterier, hydrogen, CO<sub>2</sub>-håndtering, prosessindustrien, maritim industri og skog- og trenæringen og øvrig biøkonomi.

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, er regulert for energiforedlende virksomhet. Området ligger i umiddelbar nærhet til Statnetts anlegg, og har potensiale til å få tilgang til store mengder kraft.



Område	Areal i kommuneplan (dekar)	BRA (Bebyggd bruksreal i m2) til Industri / Kontor / Forretning	Reserve BRA (Bruksareal i m2)
Sørlandssenteret / Sørlandsparken	1522	657548	0
Mjøvann	1432	244271	222600
Støleheia	1395	0	-
Kvadraturen	1391	470968	117638
Lohnelier	1063	53193	76650
Dalane	412	54857	0
Fiskå	343	119709	43500
Høllen	339	63619	4000
Rona senterområde	307	15016	4734
Hannevika	296	134843	0

Figur 21 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024)

## 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 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 har det blitt gjennomført 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.

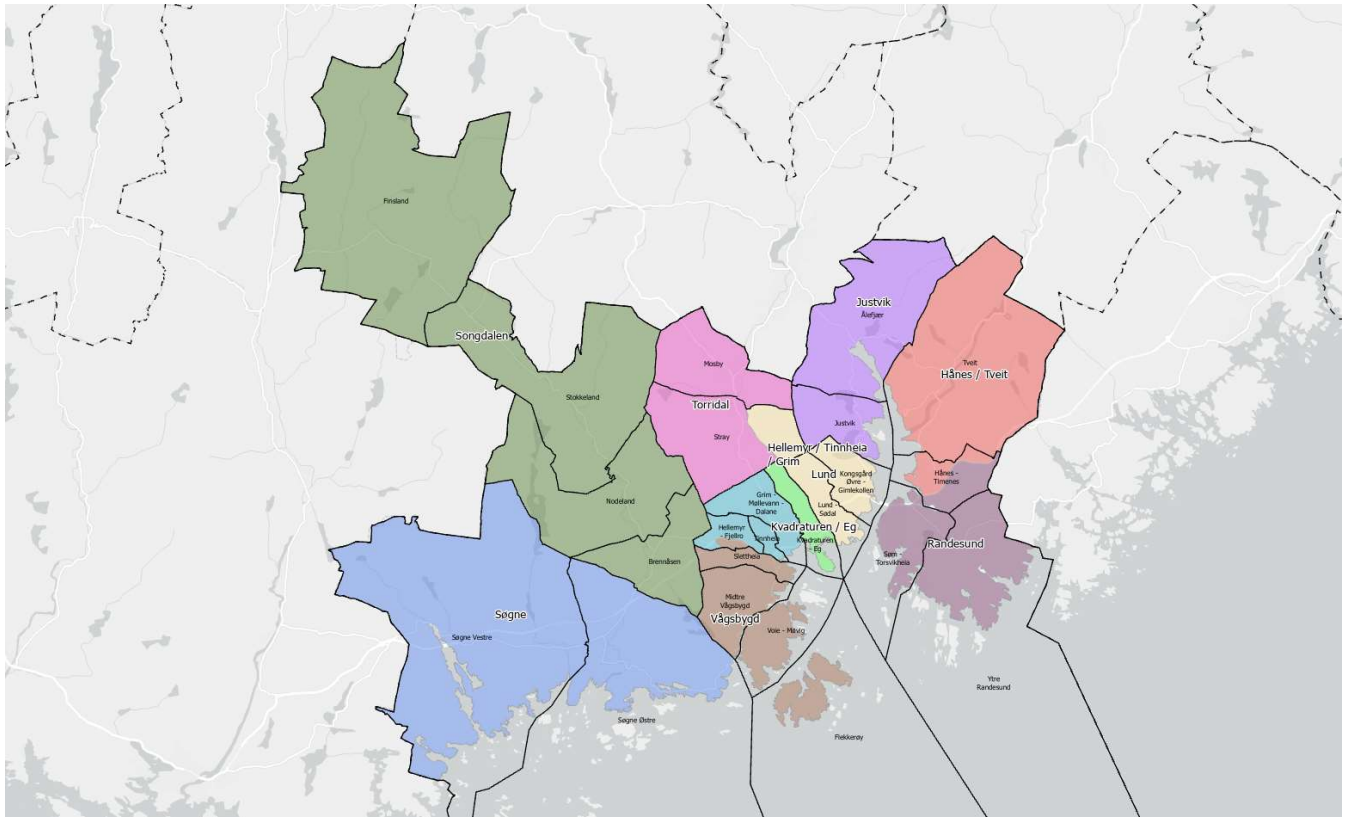
Utbyggingstakten som ligger i tabellen, vil fortsatt være optimistisk i forhold til hva som blir realisert. I årets program er utbyggingsområdene rangert basert på deres tilknytning til senterområder.

Utbyggingsområder som ligger i, eller i tilknytning til, et senter vil rangeres høyere enn de som ikke er. Senterområdene vil i tillegg fordeles på kommunesenter (a), bydelscenter (b) og lokalsenter (c).

### 7.2.1 Bydeler og delområder

Kommunen er delt opp i 10 bydeler, som igjen er delt opp i 25 delområder. Disse delområdene er i henhold til SSB sin inndeling av kommunen i delområder. Inndelingen er vist på kart og tabell under.

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



Figur 22 Oversikt over de ulike delområdene (SSB)



## 7.3 Tabell over utbyggingsområder

### 7.3.1 Bydel: Søgne

Planlagt utbygging for Søgne:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalt
<b>Søgne Totalt</b>	156	140	146	179	1911	2532

#### Delområde: Søgne Vestre

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	0	1	6	0	10
	<b>Lundeveien 134</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	4	0	4	12	20
d. ikke tilknytter et senter	<b>Ausviga (B102 - B109)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	233	233
	<b>Ausviga B101</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	0	2
	<b>Ausviga felt B100</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	5	5	5	50	70
	<b>Ausviga felt B108</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	10	10	10	65	100
	<b>Boligområde Lastad</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3
	<b>Dalsheia</b>	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	30	30
	<b>Dvalås syd</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2	0	8	12
	<b>Indre Trysnes</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	24	24
	<b>Kjellandsheia nord (B1 - B5)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	200	200
	<b>Kjellandsheia syd - felt B 307</b>	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	8	8
	<b>Kjellandsheia Syd (B301 - B302)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	15	15	15	85	135
	<b>Kjellandsheia vest</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	10	15	15	83	123
	<b>Lastadtoppen - GB 38/10</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3	3
	<b>Leireheia (B202, B203, B204)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	20	20	20	20	21	101
	<b>Leireheia (B205 - B208, B211)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	195	195
	<b>Norrdalsheia</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	0	2
	<b>Oftenesheia</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	0	8
	<b>Skalleråsen</b>	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	10	10	60	80
	<b>Tangheia og Osebakken</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	0	0	18	26
	<b>Tånevik - Olstø</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	2	2	2	30	36
	<b>Vedderheia - del av felt H</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger		0	0	0	24	24
	<b>Vedderheia Nord B22</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	2	2	0	0	8
	<b>Ålo Terrasse</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
	<b>Åsafjellet øst</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
<b>Søgne Vestre Totalt</b>				54	74	84	89	1181	1482

## Delområde: Søgne Østre

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum	
b. bydelssenter	<b>Kleplandsveien – Fredheim</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	5	5	10	
	<b>Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	10	10	10	34	64	
	<b>Kommunedelplan for Tangvall felt B7 – B11, B13</b>	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	290	290	
	<b>Nymoen</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	90	90	
	<b>Tangvall sentrum nord</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	0	0	40	0	90	
c. lokalsenter	<b>Tangvallheia</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	250	250	
	<b>Del av Søvigheia</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	2	0	2	
	<b>Fuglemyra</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10	
	<b>Kossevigheia nord</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	4	4	0	16	
	<b>Moseheia øst</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4	
	<b>Pålsneset</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	2	9	20	
	<b>Øygardsheia nord</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	15	15	0	0	45	
	d. ikke tilknytter et senter	<b>Braneset 420/6</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	12	12	12	12	0	48
		<b>Kilenesheia vest</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	1	1	0	0	2
		<b>Langenesåsen øst</b>	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	5	10	15	15	25	70
<b>Stifjellet</b>		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	9	0	0	0	19	
<b>Vognsnes gnr 10, bnr 1 og 2</b>		Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	2	2	
	<b>Åros felt C</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	3	2	2	0	11	18	
<b>Søgne Østre Totalt</b>				<b>102</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>90</b>	<b>730</b>	<b>1050</b>	



### 7.3.2 Bydel Songdalen

Planlagt utbygging for Songdalen:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Songdalen Totalt</b>	11	21	7	6	1157	1202

#### Delområde: Brennåsen

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Brennåsen Terrasse</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
	<b>Rosseland Park</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	265	265
	<b>Rosselandsveien 5</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
<b>Brennåsen Totalt</b>				0	0	0	0	375	375

#### Delområde: Finsland

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Finsland barnehage og boligfelt</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	0	1	0	27	29
	<b>Kilen Øst</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	25	25
	<b>Neset</b>	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
d. ikke tilknytter et senter	<b>Songdalsv. 750</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
<b>Finsland Totalt</b>				1	0	1	0	112	114

#### Delområde: Nodeland

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	<b>B5-2 - Nodeland sentrum</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	60	60
	<b>Nodeland syd</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	1	0	0	0	3
	<b>Områdeplan for Nodeland sentrum</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	10			80	90
d. ikke tilknytter et senter	<b>Mebakken</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	35	43
	<b>Midtheia</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	30	38
	<b>Nodelandsheia øst</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	457	457
	<b>Porsmyr - 578/15 mfl.</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	8	16
	<b>Songdalsvegen 224-228</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	4			0	6
<b>Nodeland Totalt</b>				10	21	6	6	670	713

### 7.3.3 Bydel: Vågsbygd

Planlagt utbygging for bydel Vågsbygd:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Vågsbygd Totalt</b>	233	85	254	86	2206	2864

#### Delområde: Flekkerøy

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Flekkerøy 1/4</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	2	0			31	33
	<b>Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	16	0	0	0	0	16
	<b>Gnr. 1, bnr. 14 og 656 Mæbø</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	2	2
	<b>Jenteheia, Alsviga</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	<b>Lindebø brygge</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	14	11	11	0	0	36
	<b>Lindebø/Skålevik - areal B</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	2	2	24	28
	<b>Lindebø/Skålevik B</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	2	2	2	2	9	17
	<b>Myra / Kårholmsveien</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
	<b>Mæbø Gnr 1 bnr 5</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	5	13
	<b>Sildenestangen - felt A</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	9	9
d. ikke tilknytter et senter	<b>Brattestøl/Skålevik - Flekkerøy</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	0	0	9
	<b>Gnr 1 bnr 6 Mæbø</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	8	8	6	0	5	27
	<b>Hattesteinen</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	4	4	4	2	14	28
	<b>Holta 11 og 17</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger				1	0	1
	<b>Holta 9</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	1	0	0	0	1
	<b>Hundeholta</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2	0	0	4
	<b>Kilura - Flekkerøya</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0			34	34
	<b>Kjeldeviga</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	<b>Paulen gnr 2 bnr 8 - endring av reguleringsplan</b>	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	5	5	5	5	5	25
	<b>Revemyrveien 30 m.fl.</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	0	8
	<b>Skylleviga</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
<b>Flekkerøy Totalt</b>				60	38	39	16	163	316

## Delområde: Indre Vågsbygd

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
b. bydelscenter	<b>Jaktoddveien</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	17	17
	<b>Kirsten Flagstad vei 43</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	25	0	0	25
	<b>Kirsten Flagstadsvei 2 til 22</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	7	0	0	0	18	25
	<b>Lumberveien 5, 7, og 9</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	160	160
	<b>Nordre Hovedgårds v 4</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	34	0	0	34
	<b>Vågsbygd bydelscenter, delområde</b>	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	40	20	0	0	90	150
	<b>Vågsbygd Ringvei - Broveien</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	6	0	0	44	50
	<b>Vågsbygd senterområde SS6 (BF-2,</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	185	185
	<b>Vågsbygd senterområde SS6 (BFK-</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	23	23
	<b>Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	48	48
d. ikke tilknytter et senter	<b>Bråvann del av B7, Rådysveien</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	1	1	1	0	0	3
	<b>Lumber</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	0	50	50	0	150
	<b>Orelia</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	6	6
<b>Indre Vågsbygd Totalt</b>				<b>98</b>	<b>27</b>	<b>110</b>	<b>50</b>	<b>591</b>	<b>876</b>

## Delområde: Slettheia

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Svanedamsveien/Fiskåtangen</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	75	0	50	0	500	625
	<b>Trekanten</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	84	84
<b>Slettheia Totalt</b>				<b>75</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>584</b>	<b>709</b>

### Delområde: Ytre Vågsbygd

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. -	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	35	0	0	35
d. ikke tilknytter et senter	Kroodden	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	20	20	20	698	758
	Sagmyrlia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	170	170
<b>Ytre Vågsbygd Totalt</b>				<b>0</b>	<b>20</b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>868</b>	<b>963</b>

### 7.3.4 Bydel: Torridal

Planlagt utbygging for bydel Torridal:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Torridal Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

### Delområde: Mosby

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
d. ikke tilknytter et senter	Høietun felt E (2D)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	34	34
	Ravnåsveien 5	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	9	9
<b>Mosby Totalt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

### 7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim

Planlagt utbygging for bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Hellemyr / Tinnheia / Grim Totalt</b>	40	30	30	0	460	560

#### Delområde: Grim

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Bellevue 15</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4
	<b>Grim torv</b>	Under regulering	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	271	271
	<b>Møllervannsveien 16</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	13	13
<b>Grim Totalt</b>				0	0	0	0	288	288

#### Delområde: Hellemyr

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Bydalen</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	0	10	0	0	20
	<b>Hellemyr E1 (BA3)</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	10	10			13	33
<b>Hellemyr Totalt</b>				20	10	10	0	13	53

#### Delområde: Tinnheia

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Kobberveien 15/2473</b>	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	132	132
	<b>Skogen borettslag</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	20	20	0	22	82
	<b>Tinnheiveien 15</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger					5	5
<b>Tinnheia Totalt</b>				20	20	20	0	159	219



### 7.3.6 Bydel: Kvadraturen/Eg

Planlagt utbygging for bydel Kvadraturen/Eg:

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
a. kommunesenter	Fergefjellet	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	11	11
	Kongens gate 54 og Holbergs gate 4	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	30	30
	Kvartal 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	120	120
	Kvartal 15 - vestre del	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	30	30
	Kvartal 49 (Teaterkv)	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	15	11	0	0	0	26
	Kvartal 57 - østre del	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	9	9
	Kvartal 7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	20	0	0	0	71	91
	Kvartal 71	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	400	400
	Kvartal 8 - vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	50	50
	Lagmannsholmen	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	0	0
	Setsdalsveien 24a - Frobusdalen	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	20	0	0	14	34
	Silokaia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	50	0	300	450
	Tangen 52 (NAV-bygget)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	75	0	0	0	75
	Tangen B1-del av - Tangen - 1-11 (Tangen torv)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	0	0	0	100
	Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	0	0	0	0	70	70
	Vestre Strandgt 49	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	100	100
d. ikke tilknytter et senter	Solbv. 12/14-Sykeplskole	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	30	20	0	0	0	50
			<b>Kvadraturen / Eg Totalt</b>	<b>165</b>	<b>226</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1205</b>	<b>1646</b>

### 7.3.7 Bydel: Lund

Planlagt utbygging for bydel Lund:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Bydel Lund Totalt</b>	139	148	67	62	1687	2103

### Delområde: Gimlekollen – Kongsgård

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	<b>Bjørndalen</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	0	0	115	175
d. ikke tilknytter et senter	<b>Lindtjønn</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	16	16
<b>Gimlekollen – Kongsgård Totalt</b>				30	30	0	0	131	191

## Delområde: Lund

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	<b>Blomsbukta</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	5	5	0	0	10
	<b>Detaljregulering for del av Teglverksveien og Teglstien</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	10	10
	<b>Marviksletta BFT1 og V1</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	30	35	0	0	55	120
	<b>Marviksletta BKH6</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	106	106
	<b>Marviksletta BKHF2+BKHF3</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	200	200
	<b>Marviksletta KILH1 og KILH2</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	200	200
	<b>Marviksletta senterområde</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	0	0	320	380
	<b>Marviksletta områdeplan</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0			200	200
	<b>Marviksveien 98</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	20	20	85	125
c. lokalsenter	<b>Arenfeldts vei/Major Lauvdals vei - Klynga</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	1	1	0	0	0	2
	<b>Lund torv</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	2	2
	<b>Oddernes kirkevei/Arenfeldts vei</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	25	25	25	175	250
	<b>Oddernes Tun</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	1	1	1	0	3
	<b>Sigyns vei 3-5, 44/247</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	91	91
	<b>St Olavsvei 45-49</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	<b>St Olavsvei 45-49</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	8	8	0	0	24	40
d. ikke tilknytter et senter	<b>Kalkveien/Ringlebekkveien</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	3	0	0	0	3
	<b>Kokleheia 33/26 - Otra Terrasse</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	0	0	0	0	30
	<b>Torridalsveien - Bernt Holmsvei</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	6	6	12	24
	<b>Torridalsveien/Ringlebekkveien</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	10	10	10	69	109
<b>Lund Totalt</b>				<b>109</b>	<b>118</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>1556</b>	<b>1912</b>



### 7.3.8 Bydel: Justvik

Planlagt utbygging for bydel Justvik:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Justvik Totalt</b>	30	16	15	15	116	192

#### Delområde: Justvik

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Grostølveien øst	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	6	6
	Justvik B33	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	0	0	0	0	20
d. ikke tilknytter et senter	Justneshalvøya - felt C4	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	16	15	15	10	66
<b>Justvik Totalt</b>				30	16	15	15	16	92

#### Delområde: Ålefjær

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
d. ikke tilknytter et senter	Ålefjær brygge	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
<b>Ålefjær Totalt</b>				0	0	0	0	100	100

### 7.3.9 Hånes/Tveit

Planlagt utbygging for bydel Hånes/Tveit:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Hånes / Tveit Totalt</b>	60	79	65	70	4250	4524

#### Delområde: Hånes

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Hånes senter	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	150	150
d. ikke tilknytter et senter	Hånestangen - Eikeholtet - del av	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	4	0	0	0	4
	Lauvåsen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	35	35	35	35	200	340
	Lauvåsen B7	Under regulering	-	0	0	0	0	130	130
	Randesund planteskole	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
<b>Hånes Totalt</b>				35	39	35	35	580	724

#### Delområde: Tveit

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	Hamresanden senterområde	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	10	0	0	25	35
	Solsletta (B37)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	50	50
	Solsletta felt B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	5	0	0	24	34
d. ikke tilknytter et senter	Hamrevann (B 34)*	kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3010	3010
	Hamrevann felt 1d*	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	500	500
	Hamrevann, felt 1A og 1B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	25	30	35	32	142
	Tingveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	15	15
<b>Tveit Totalt</b>				25	40	30	35	3670	3800

\*I ny vedtatt kommuneplan er det fortsatt uklart om området Hamrevann vil tas ut eller opprettholdes

### 7.3.10 Bydel: Randesund

Planlagt utbygging for bydel Randesund:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Randesund Totalt</b>	247	366	427	373	2336	3749

#### Delområde: Indre Randesund

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	<b>Benestad felt Ab1</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	50	50	30	20	0	150
	<b>Norheim</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
	<b>Rona senter delomr. 1</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	10	0	10	20
	<b>Rona Torg</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	20	0	0	60	80
	<b>Strømme felt N 9</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	15	20	0	35
	<b>Strømme N1-N2 (skoletomt- Oasen)</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	35	30	65	130
	<b>Strømme/K felt N4-N5</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
	<b>Strømme/Korsvik felt O3-O7 ( Randesund hageby)</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	25	25	25	25	185	285
	<b>Strømsheia (BA13)</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	270	270
c. lokalsenter	<b>Dvergsnes B sørlig del 96/26</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0			12	12
	<b>Dvergsnes felt B</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	0	0	0	0	5
	<b>Vardåsveien 73 og 75</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	35	0	0	0	35
	<b>Vardåsveien/Haumyrveien</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	6	0	6	12
	<b>Veslegard 57/2 mfl.</b>	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	7	0	0	7
	<b>Ødegård / Dvergsnes</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	25	25	25	75	150
d. ikke tilknytter et senter	<b>Benestad</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	105	120	140	129	1108	1602
	<b>Benestad - felt Bev 4 og Bb4</b>	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	28	28
	<b>Benestad Bb1 og Bb5</b>	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	20	29	19	50	133
	<b>Benestad felt Cb3, Cb5 og Cb6</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	50	90	90	20	250
	<b>Benestad, delfelt CB1-CB2</b>	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	40	0	0	0	19	59
	<b>Knarrevik/Rosenlund</b>	Ferdig utbygd	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	150	150
<b>Indre Randesund Totalt</b>				240	345	412	358	2127	3482

## Delområde: Ytre Randesund

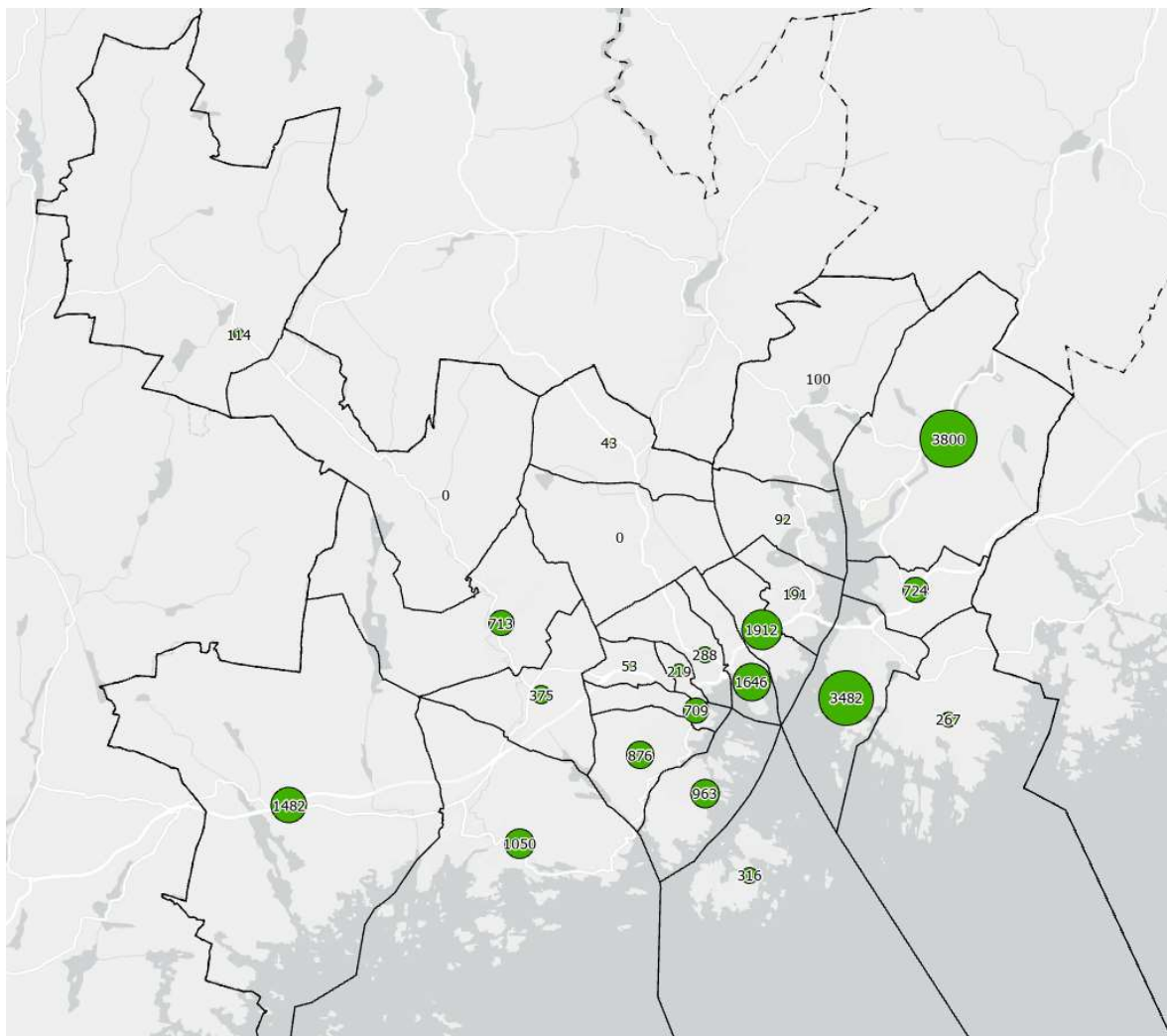
Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
d. ikke tilknytter et senter	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	7	1	0	0	0	8
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	20	15	15	183	233
	Tømmerstø Fidje B8	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	25	25
	Vavikbakken 55	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	1	1
<b>Ytre Randesund Totalt</b>				<b>7</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>209</b>	<b>267</b>

### 7.3.11 Totalt

Totalt forventet utbygging i årene 2025-2028 og reserver etter perioden.

Bydel	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Total
Søgne	156	140	146	179	1 911	2 532
Songdalen	11	21	7	6	1 157	1 202
Vågsbygd	233	85	254	86	2 206	2 864
Torridal	0	0	0	0	43	43
Hellemyr/Tinnheia/Grim	40	30	30	0	460	560
Kvadraturen/Eg	165	226	50	0	1 205	1 646
Lund	139	148	67	62	1 687	2 103
Justvik	30	16	15	15	116	192
Hånes/Tveit	60	79	65	70	4 250	4 524
Randesund	247	366	427	373	2 336	3 749
<b>Total kommune</b>	<b>1 081</b>	<b>1 111</b>	<b>1 061</b>	<b>791</b>	<b>15 371</b>	<b>19 415</b>

Tabell 8 Sommert boligreserve pr. bydel med forventet utbyggingstakt i perioden



Figuren viser at det er boligarealreserve i hele kommunen, med noe variasjon i størrelsen på reserven. Figuren viser videre hvor det er planer for igangsetting av boliger på kort og lang sikt i Kristiansand. Det er planlagt boliger i nesten hele kommunen. En høy andel av boligene er planlagt igangsatt innenfor bebygde områder og i tilknytning til sentrumsnære område.

Figur 23 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplan pr. oktober 2023 (Kristiansand kommune)

## 7.4 Utbyggingsområdene sortert på status

På bakgrunn av 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.

		2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
<b>Regulert, utbygging igangsatt</b>		640	603	490	396	3 597	5 726
<b>Regulert, utbygging ikke igangsatt</b>		294	334	357	251	4 537	5 773
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	148	148
<b>Under regulering</b>		129	149	184	109	3 843	4 414
	Ikke gjennomførbar pt. pga. rekkefølgekrav	0	0	0	0	271	271
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	0	0
<b>Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan</b>		0	0	0	0	3 350	3 350
<b>Totalsum Kristiansand kommune</b>		<b>1 063</b>	<b>1 086</b>	<b>1 031</b>	<b>756</b>	<b>15 479</b>	<b>19 415</b>

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



## 7.5 Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggingsprogram 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggingspotensiale i ny kommuneplan
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	5 800	450 (Bråvann, Tangvall, Stausland og Stokkeland)	5 500
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelandsheia, Finsland og Mosby)	1 400	0	1 900
Sentrum (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	4 400	0	4 400
Øst (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	8 300	3 000 (Hamrevann)	5 800
<b>Total sum</b>	<b>19 900</b>	<b>3 450</b>	<b>17 600</b>

Tabell 10 Oversikt over boligreserve i kommuneplanen/kommunedelplaner

I ny vedtatt kommuneplan er det fortsatt uklart om området Hamrevann vil tas ut eller opprettholdes, dette vil avgjøre den endelige totale reserven. Det er for disse områdene ikke utarbeidet en reguleringsplan, eller igangsatt arbeid med reguleringsplan. Områdene er gitt en rød fargekategori i tabellen over utbyggingsområder. Oversikten er ikke uttømmende.

## 8 KOMMENTARER TIL BYDELSOMRÅDENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR

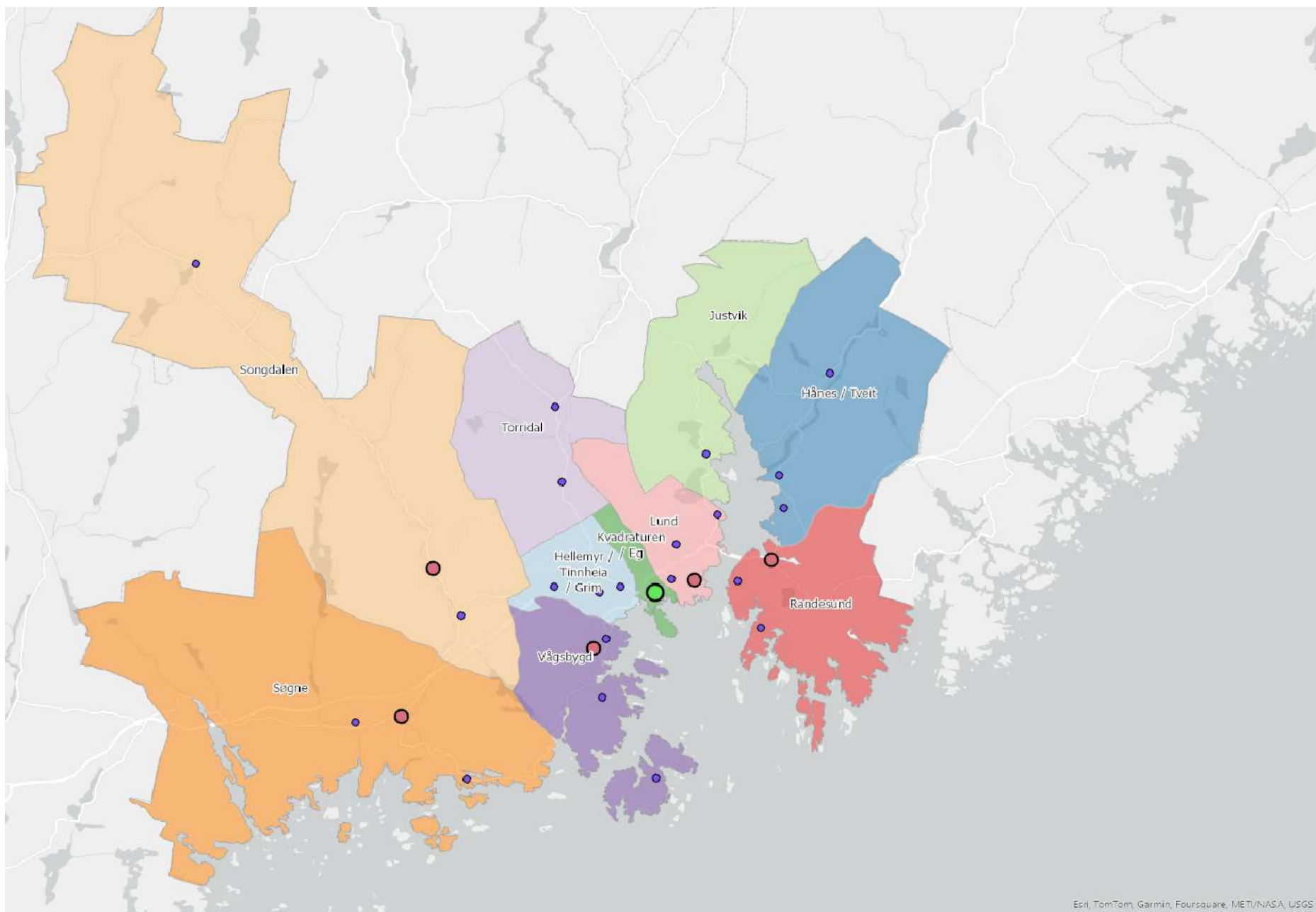
### 8.1 Bydeler

Årets versjon av utbyggingsprogrammet bruker en ny måte å sortere delområdene i kommunen som er mer i tråd med kommuneplanens arealdel. Tidligere ble det brukt fire soner; vest, nord, sentrum og øst. Årets utbyggingsprogram bruker 10 bydelsområder:

1. Søgne
2. Songdalen
3. Vågsbygd
4. Torridal
5. Hellemyr/Tinnheia/Grim
6. Kvadraturen/Eg
7. Lund
8. Justvik
9. Hånes/Tveit
10. Randesund

Hver bydel får en kort beskrivelse av hvilke senterområder som eksisterer, hvor mange innbyggere det er samlet i bydelen og for hvert senterområde. Deretter kommer det en tabell over infrastruktur i delområdene i hver bydel.





Figur 24 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder

## 8.2 Bydel: Søgne

Antall innbyggere i bydelen: 12 575

Planlagt utbygging 2025-2028: 621 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 1 911 boenheter

### Bydelssenter: Tangvall

Tangvall var tidligere kommunesenter i Søgne kommune, men er nå bydelssenter i bydel Søgne. Tangvall er et senterområde i vekst, med en stor andel offentlige tjenester og en god del private tilbud. Tangvall har 781 innbyggere, hvor 71% av innbyggerne er over 40 år. Kun 13% av innbyggerne er under 20 år. Det er planlagt fortetting i form av leilighetsbygg for å variere boligsammensetningen, som preges av eneboliger og tomannsboliger.

### Lokalsenter: Lunde

Gammelt administrasjonssenter som kjennetegnes av eldre trehusbebyggelse, landskap (med elva) og heiene i nord. Samling av private tilbud/butikker nær krysset mellom Lundeveien, Leireveien og Eikeveien, mens offentlige tjenester ligger både i øst (kirke, barnehage og helse) og vest (skole). Lunde har 444 innbyggere, 4% er under 20 år, 29 % er mellom 20 og 40 år, 36% mellom 40 og 66 år. Lokalsenteret er preget av eneboliger og tomannsboliger, og har potensial for forsiktig fortetting i randsonen av sentrum og innenfor sentrum.

### Lokalsenter: Langenes

Senterområdet kjennetegnes ved nærhet til kystlandskap og sørlandsk idyll, med småhusbebyggelse (bolig og fritid). Butikk og skole/idrett ligger spredt langs Langenesveien i hvert sitt område. Langenes har 763 innbyggere, 29 % under 20 år, 26 % mellom 20 og 40 år, 45% over 40 år. Lokalsenteret er preget av spredt småhusbebyggelse, men det foregår fortettingsprosjekter flere steder i Langenes.

## Søgne Østre

Sosial infrastruktur	Skole	God skolekapasitet.
	Barnehage	God barnehagekapasitet per nå. Mulig underkapasitet på sikt. Spiren barnehage planlegges reetablert ved Tangvall sentrum i 2025 med økt kapasitet.
	Kultur	Spesialrom for kulturskole-undervisning og fritidsklubb i det nye skole- og idrettssenteret på Tangvall. Bydelsbibliotek og innbyggertorg. Kultursenteret Søgne gamle prestegård.
	Helse og Mestring	God kapasitet på heldøgns omsorgsplasser Utbygging av 6 boenheter bemannede boliger habiliteringer pågår på Langenes
Grønnstruktur	Idrett	Søgne som helhet har et godt og bredt tilbud for fysisk aktivitet, hvor store deler av idrettsanleggene er plassert sentralt i bydelen, på Tangvall. Det planlegges, i klubbregi, anleggelse av en innendørsarena med kunstgress (Gamle høgskolevei). Søgne har behov for et svømmebasseng.
	Park	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 <sup>2</sup> BRA næring (indeksreguleres). Behov for areal til kvartalslek på Tangvall øst for Hølleveien.  I kommuneplanen ligger elvestien som grønnstruktur, evt. gjennomføring må avklares senere.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er pågående flere VA-anlegg som styrker forsyningskapasiteten i Søgne øst.  Det planlegges ny vannledning fra Rossevann mot Søgne / Songdalen gjennom Rossevann og Olavsdalen over til Tangvall. Denne vannledningen vil sannsynligvis etableres i løpet av perioden 2025-2028. Disse tiltakene kommer til å gi både bedre kapasitet og tosidig vannforsyning i området med flere nye utbyggingsområder (bolig og næring).  Næringsområdet Høllen Vest har kapasitet til videre utbygging.
	Avløp	Behov for tiltak på spillvann og overvann. For hele området gjelder at kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	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.  Rundkjøring Tangvall/Hølleveien ivaretas av fylkeskommunen, midlertidig løsning skal være på plass innen frister.

		For Tangvall: Noe mer utbygging enn det som er planlagt/godkjent er mulig.
Næring		Tangvall har en stor andel offentlige tjenester og private tilbud. Kontor- og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres på Tangvall. Høllen vest har grei tilgang til kraft, og har dypvannskai. Mulighet for etablering av produksjonsvirksomhet, lager, kontor og liknende. Linnegrøvan er et etablert næringsområde med stor variasjon i virksomheter, og skal videreføres med næring og lettindustri.

## Søgne Vestre

Sosial infrastruktur	Skole	God kapasitet
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	
	Helse og Mestring	Utvidelse av avlastningstilbudet knyttet til Lundeveien – innenfor eksisterende bebyggelse.
Grønnstruktur	Idrett	Tiltak søkes løst i eksisterende anlegg på Tangvall.
	Park	Etablering av lekeplasser og friområder etableres i utgangspunktet som del av utbyggingstakten. I området er det en rekke offentlig regulerte friområder som er i privat eie. I nye områder forutsettes det at arealer for lek og rekreasjon inngår i utbyggingsavtale og opparbeides i tråd med plan og sikres generell tilgang gjennom offentlig eierskap.
Teknisk infrastruktur	Vann	Utbygging av flere større boligområder vest i Søgne (Kjellandsheia og Leireheia det er behov for å øke/ forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. Kristiansand kommune ferdigstiller en overordnet VA-plan for området Kjellands-, Leire- og Ausvigsheia i 2024.  Lohnelie næringsområde har kapasitet for noe utbygging.  Det er behov for å utbedre, oppgradere og utvide kommunal VA-infrastruktur i området Lastad-Ålo-Trysnes. Dette vil på sikt gi bedre kapasitet for videre utbygginger. Arbeidet med å utrede dette vil starte opp i 2025-2026.
	Avløp	Lohnelie næringsområde har noe begrenset kapasitet for videre utbygging. Videre utbygging er avhengig av hvor mye avløp virksomheten har behov for.  Det arbeides med ny avløpsløsning for Søgne og Songdalen eller å erstatte dette med annet tiltak.

		<p>Det er behov for å utbedre, oppgradere og utvide kommunal VA-infrastruktur i området Lastad-Ålo-Trysnes.</p> <p>Kapasitet for hele området er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
	Vei	<p>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>Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Fylkesveien. Finansiering er delvis sikret.</p>
Næring		<p>Lunde er lokalsenter med sentrumsformål, med tilgang til offentlige og private tjenester. Lohnelier er regulert til industri, håndverksbedrifter, lager, og så videre. Området er tett på E39, og er ett av næringsområdene som er aktuell for større etablerere. Avventer vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet.</p>

### 8.3 Bydel: Songdalen

Antall innbyggere i bydelen: 6 947

Planlagt utbygging 2025-2028: 45 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 1 157 boenheter

#### Bydelssenter: Nodeland

Senterområdet er definert av veiføringene, jernbane og elva. Det er etablert butikk og offentlige tjenester. Utvikling på Nodeland må utnytte nærhet til jernbanestasjon – 'stasjonsby'. Nodeland har 794 innbyggere, 13 % under 20, 20% mellom 20-40, 29% mellom 40-66 og 38% over 67. Nodeland har en del store boligbygg. Områdeplan legger opp til fortetting og transformasjon av sentrale bebygde områder.

#### Lokalsenter: Brennåsen/Rosseland

Senterområdet er definert av dagens E39 og veiføringene. Det er næringsetablering på hver side av E39, og flere fortettingsinitiativer. Brennåsen/Rosseland har 217 innbyggere, jevn aldersfordeling med 28% under 20, 25% mellom 20-40 og 35% mellom 40-66. Brennåsen/Rosseland har en stor andel eneboliger og ingen rekkehus. Det er et potensiale for fortetting/transformasjon og knutepunktsutvikling.

#### Lokalsenter: Kilen

Senterområdet kjennetegnes ved butikken og badeplassen ved Livatnet som tilbud og møteplass. Kilen har 155 innbyggere. 27% under 20 år, 26% mellom 20-40 år, 34% mellom 40-66 år. Det er i dag eneboliger og rekkehus, og ingen store boligbygg. Det er lagt opp til småhusbebyggelse rundt senterområdet i regulerte felt og på Neset (avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan). En forsiktig fortetting som supplerer boligsammensetning med et tilbud for de som ønsker å flytte fra enebolig til noe mindre kan være aktuelt.

# Nodeland

Sosial infrastruktur	Skole	Skolestrukturen i området er uavklart
	Barnehage	Det øk kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene, da barnehagene har 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.
	Kultur	Nyrenovert Sygna kultursenter (utleie og kulturskoleundervisning). Fritidsklubb-lokaler/-tilbud og kulturskoleundervisning i «Noden». Bibliotek og innbyggertorg.
	Helse og Mestring	5 utleieleiligheter for rus/psykisk helsefeltet ferdigstilles 2024 på Midtheilia. I forbindelse med områdeplan for Nodeland er det aktuelt å vurdere utvidelse av Songdalstunet i et langsiktig perspektiv.
Grønnstruktur	Idrett	Songdalen som helhet har en god dekning i forhold til idretts- og friluftsanlegg, og scorer høyest på indeksen av bydelene i Kristiansand, men lider noe av store avstander innad i bydelen. Etableringen av innendørshallen med kunstgress på Hortemo (ferdigstilt i 2023), styrker ytterligere kapasiteten til fysisk aktivitet i bydelen.
	Park	Det er behov for å se på sammenheng mellom grønnstruktur og sentrumsformål. Det er etablert badeplass, friområde og friluftstoalett ved Stemtjønn. Presteneset friluftsområde har status som statlig sikret friluftsområde og er opparbeidet med turløyper og anlegg for lek og rekreasjon.
Teknisk infrastruktur	Vann	Stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett 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 2024.
	Avløp	Hovedledningene har god kapasitet for fremtidige utbygginger
	Vei	
Næring		Nodeland skal videreutvikles som bydelssenter og har strategisk beliggenhet med jernbanestopp og kan videreutvikles med kontorarbeidsplasser og tjenesteyting.



# Brennåsen

Sosial infrastruktur	Skole	Skolestrukturen i området er uavklart
	Barnehage	Det ok kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene da barnehagene har 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.
	Kultur	
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Birkelid gressbane bør opprettholdt til Idrett.
	Park	Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder. Det er etablert nye friluftskorridorer ut i marka etter omlegging av E-39.
Teknisk infrastruktur	Vann	Etter 2024 vil kapasiteten på vannforsyningen i Mjåvann næringspark være betydelig forbedret og gi god kapasitet til nye etableringer. Kapasitet for videre utbygging og ombygging av eksisterende næringsbygg avhenger av vannforbruket til den type næring som skal etableres. Området har begrenset kapasitet og kravet til brannvann i næringsområder er ikke tilfredsstillt.
	Avløp	For Mjåvann industriområde er det lite kapasitet på avløpsnett Det må gjennomføres tiltak på avløpssystemene for å sikre kapasitet for videre utbygging av Mjåvann industriområde. Kapasitet for videre utbygging og ombygging av eksisterende næringsbygg avhenger av vannforbruket til den type næring som skal etableres. Deler av Rosseland ligger i flomsone. Dette må tas hensyn til ved utbygginger.
	Vei	
Næring		Brennåsen er definert som lokalsenter, og skal utvikles med det nære og daglige. Mjåvann er et viktig næringsområde med virksomheter innenfor industri-, lager og logistikk. Området skal videreutvikles med samme profil som i dag. Det tilrettelegges for transformatorstasjon, og økt tilgang til kraft i området. Det er avsatt 1400 dekar nåværende næringsareal, og utvides med 45 dekar. I forbindelse med reguleringsplan for E18 ytre ringvei skal arealbruk avklares ytterligere på 280 dekar.

# Finsland

Sosial infrastruktur	Skole	Kapasiteten er god, men den bygningsmessige kvaliteten på Rosseland skole er dårlig.
	Barnehage	Det er ok kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene da barnehagene har 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.
	Kultur	Kombinasjonsbibliotek
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Finsland idrettspark er rehabilitert og ferdigstilt (11'er fotballbane, flerbrukshall og skole/nærmiljøanlegg) i 2022. Finsland har ellers god dekning, men lider noe av store avstander innad i bydelen.
	Park	Det er behov for å klarlegge hvor det skal etableres nye grønttiltak. Kilen naturpark er under opparbeidelse i spleiselag med Miljødirektoratet og kommunen. Det er god oppslutning om prosjektet lokalt og lokalbefolkningen deltar i dugnadsarbeid, både i planlegging og gjennomføring.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er kapasitet til utbygging av flere boliger, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet. men brannvannskapasiteten er dårlig. Vannverket på Lauvlandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget.  God kapasitet for utbygging, med unntak av områder tilknyttet Lauvlandsmoen vannverk.
	Avløp	. Det er god kapasitet for videre utbygging, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid. God kapasitet for utbygging.
	Vei	
Næring		Kilen er definert som lokalsenter uten sentrumsformål. Lokalsenteret bør styrkes ytterligere ved realisering av boligreserven i området.

# Stokkeland

Sosial infrastruktur	Skole	Skolestrukturen i området er uavklart.
	Barnehage	Det ok kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene da barnehagene har 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.
	Kultur	
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Det vurderes at det er tilfredsstillende kapasitet i nærområder.
	Park	Det er gode friluftstilbud i området. Arealene rundt Kvernhusvann er utbedret med turløype og badeplass. Det er flere regulerte friområder som er i privat eie, noe som er en utfordring i forhold til allmennhetens bruk.
Teknisk infrastruktur	Vann	Stort sett tilfredsstillende vannforsyning.
	Avløp	Det er ikke kommunalt avløp på Stokkeland.  Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	
Næring		

## 8.4 Bydel: Vågsbygd

Antall innbyggere: 23 968

Planlagt utbygging 2025-2028: 658 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 2 206 boenheter

### Bydelssenter: Vågsbygd

Vågsbygd er et godt etablert senterområde med både offentlige tjenester og private tilbud. Vågsbygd har 2 425 innbyggere, med en balansert alderssammensetning, hvor 28% er over 66 år og 16% er under 20 år. Store deler av bydelssenteret er under utvikling og det har vært flere fortettingsprosjekter i og rundt senterområdet, men det er potensiale for å utnytte enkelte arealer bedre. Vågsbygd har flere store boligbygg, og det kan fortettes mer rundt sentrum og aksene mellom Vågsbygd og Lumber.

### Lokalsenter: Voie

Senterområdet ligger midt i et veletablert boligområde. Det er etablert butikk. Skole og barnehage er spredt i bydelen, med opptil 1 km til Torkelsmyra skole (langs Voie ringvei/Steindalen). Voie har 1 913 innbyggere, 27% under 20 år, 28 % mellom 20 og 40 år, 31 % mellom 40 og 66 år. Boligsammensetning i dag består av stor andel eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Fortetting sentralt i området bør tenkes med butikk i 1. etg og boliger på toppen.

### Lokalsenter: Trekanten

Senterområdet er definert av veiføringene rundt området (vei, tunnel og sykkelekspress). Området har hovedsakelig private tilbud, men også nærhet til skole. Trekanten har 1 133 innbyggere, 24% under 20 år, 28% mellom 20 og 40 år. 37% mellom 40 og 66 år. Fortetting- og transformasjonspotensiale i og nær senteret, i vedtatte og pågående reguleringsplaner. Transformasjon på Svanedamsveien/Fiskåtangen tilfører nye funksjoner til senteret

### Lokalsenter: Flekkerøy

Veianlegg med rundkjøring kjennetegner senterområdet med leilighetsbebyggelse, butikk og kirkebygg med gravlund. Flekkerøy (lokalsenter) har 968 innbyggere, 27% under 20 år, 26% mellom 20 og 40 år, 36% mellom 40 og 66 år. Boligsammensetning i dag består av stor andel enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Det er to vedtatte planer for leilighetsbygg ved senterområdet.

## Ytre Vågsbygd (Voie-Møvig)

Sosial infrastruktur	Skole	God skolekapasitet. Mulighet for utvidelse av Torkelsmyra skole ved behov. Skolebehovet påvirkes på sikt av utbygging på Kroodden.
	Barnehage	God kapasitet totalt sett i bydelen. Voietun barnehage og Skårungen barnehage har mulighet for utvidelse ved behov.
	Kultur	Frittstående grendehus i Voiebyen, med fritidsklubber. God kapasitet.
	Helse og Mestring	Avsatt areal til bemannet bolig med 6 enheter i Voielia. I mulighetsstudie for området Voietun barnehage er det pekt på areal til avlastning habilitering
Grønnstruktur	Idrett	Vågsbygd som helhet har et bredt utvalg av aktivitetsarenaer i bydelen, men scorer dårligst av bydelene i Kristiansand. Vågsbygd er den mest folkerike bydelen, og har behov for å styrkes på idretts- og friluftsmulighetene. Det er et stort behov for større svømmeanlegg, og det arbeides med etablering av kampsportlokaler. Bydelen har videre behov for å styrke fleridrettshallkapasiteten, og utvidelse av eksisterende kunstgressflater er prioritert.
	Park	Kommunen ved parkvesenet har laget 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. Parken er under opparbeidelse. Det er mange gode friluftsområder, badeplasser og turløyper i bydelen. Trase for kyststi er avklart i kommuneplanen og realiseres i etapper etter hvert som det inngås avtaler med grunneiere.
Teknisk infrastruktur	Vann	Utbygging på Kroodden krever en større overføringsledning for vann til, og gjennom, området. Som en del av VA systemet på Kroodden er det derfor planlagt en overføringsledning gjennom området. Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Kroodden til fremtidig utbygging.  Det er pågående arbeid for å forbedre kapasiteten i Voiebyen. Dette er et systematisk arbeid som vil pågå over flere år.
	Avløp	Utbygging på Kroodden vil kreve ny spillvannsløsning fra dette området. Denne må etableres av utbygger. En del av denne løsningen er at det etableres ny pumpestasjon på Kroodden og legges sjøledning for avløp fra Kroodden til Bredalsholmen pumpestasjon.  Utbyggere i området må påregne bidrag til kapasitetsøkning for avløp.
	Vei	Både nye og eksisterende utbyggingsområder som ligger syd og sydvest for Kjoskrysset er, i forbindelse med 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).

		Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Fylkesveien.. Finansiering er delvis sikret.
Næring		Voie er definert som lokalsenter med sentrumsformål og har i dag dagligvare- og noe tjenestetilbud. Sagmyra er et område med variert næring og noe forretning for store vareslag, og er stort sett bygd ut. Andøya industripark er bygget ut med industri, kai- og dokkanlegg i tillegg til kontorlokaler.

## Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)

Sosial infrastruktur	Skole	Arbeid pågår for utvidelse av Vågsbygd skole. Åsane skole blir nedlagt i 2024.
	Barnehage	God kapasitet totalt sett i bydelen. Voietun barnehage og Skårungen barnehage har mulighet for utvidelse ved behov.
	Kultur	Vågsbygd kultursenter på 7000 m2 har god beliggenhet i bydelen og kan utvikles innholdsmessig. Bydelen mangler fritidsklubb-tilbud, det er startet pilotprosjekt i lokalene til Karuss skole. Bibliotek.
	Helse og Mestring	Behov for lokaler til Aktiv Senior Vågsbygd. Potensial for utvidelse av Vågsbygd tunet.
Grønnstruktur	Idrett	Vågsbygd som helhet har et bredt utvalg av aktivitetsarenaer i bydelen, men scorer dårligst av bydelene i Kristiansand. Vågsbygd har behov for å styrkes på idretts- og friluftsmulighetene. Det er et stort behov for større svømmeanlegg, og det arbeides med etablering av kampsportlokaler. Bydelen har videre behov for å styrke fleridrettshallkapasiteten, og utvidelse av eksisterende kunstgressflater er prioritert.
	Park	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. Parken er under opparbeidelse. Det er mange gode friluftsområder, badeplasser og turløyper i bydelen. Trase for kyststi er avklart i kommuneplanen og realiseres i etapper etter hvert som det inngås avtaler med grunneiere.  Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Lumberområdet har god kapasitet på vannforsyning. For øvrig del av området vil kapasitet være avhengig av hvor utbyggingen kommer
	Avløp	Det vil bli betydelig belastningsøkning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Utbyggingene vil kreve tiltak på Lumber pumpestasjon

		<p>I 2023 ble det lagt ny sjøledning for avløp fra Lumber til Odderøya renseanlegg. Denne er ikke satt i drift. Dette vil noen år frem i tid gi vesentlig forbedring av avløpskapasiteten på Lumber. Ombygging av pumpestasjonen og driftssetting av sjøledningen er foreløpig ikke finansiert.</p> <p>For øvrig del av området vil kapasitet på avløp være avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
	Vei	<p>Både nye og eksisterende utbyggingsområder som ligger syd og sydvest for Kjoskrysset er, i forbindelse med 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>Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Fylkesveien.. Finansiering er delvis sikret.</p>
Næring		<p>Vågsbygd er definert som bydelssenter og har blitt utviklet de siste årene med offentlige og private tjenester. Næringsetablering med kontor og virksomheter med mange ansatte må vektlegges fremover. Lumber er i transformasjon, og næringsarealer for kombinerte formål med kontor, lager, lettindustri og forretning. Utvikling i området må ta høyde for eksisterende industri. Holskogen er et område hvor det er om lag 50 dekar regulert for båttopplag, lager og industri.</p>



## Flekkerøy

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredsstillende skolekapasitet ved jevn utbyggingstakt.
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Lindebøskauen skole. Kombinasjonsbibliotek.
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Området knyttet til idrettsanlegget ønskes utvidet med klubbhus. Ellers god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.
	Park	Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder. Trase for kyststi er avklart i kommuneplanen og realiseres i etapper etter hvert som det inngås avtaler med grunneiere. Det er mange flotte friluftsområder som er opparbeidet for allmennheten. Særlig de tidligere forsvarsområdene er viktige friluftsområder for bydelen og for hele kommunen. Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er pågående utbedring på vestre del av Flekkerøya som ferdigstilles i 2024. Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging.
	Avløp	Ved utbygginger må det forventes enkelte tiltak på lokale deler av systemet. Ved utbygginger på store deler av øya vil det være utfordrende å få til tilstrekkelig gode løsninger for håndtering av overvann.
	Vei	Både nye og eksisterende utbyggingsområder som ligger syd og sydvest for Kjoskrysset er, i forbindelse med 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). Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Fylkesveien. Finansiering er delvis sikret.

Næring		Hattesteinen og Geiderøya er næringsområder med tilknytting til sjø. Geiderøya er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager, og har store utviklingsmuligheter.
--------	--	---

## Slettheia

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredsstillende skolekapasitet.
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	Frittstående grendehus ved Slettheia skole, med fritidsklubber
	Helse og Mestring	Aktivitetssenter for utviklingshemmede i Gislemyrveien er nedslitt og har for lite kapasitet. Senteret må erstattes med et nytt bygg et annet egnet sted vest i byen
Grønnstruktur	Idrett	Vågsbygd som helhet har et bredt utvalg av aktivitetsarenaer i bydelen, men scorer dårligst av bydelene i Kristiansand. Vågsbygd har behov for å styrkes på idretts- og friluftsmulighetene, Slettheia er intet unntak. Det er et stort behov for større svømmeanlegg, og det arbeides med etablering av kampsportlokaler. Bydelen har videre behov for å styrke fleridrettshallkapasiteten, og utvidelse av eksisterende kunstgressflater er prioritert.
	Park	Det er mange gode friluftsområder og arealer for lek og rekreasjon i bydelen. Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.
	Avløp	Kapasitet på avløp er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	
Næring		Trekanten er lokalsenter med sentrumsformål, og det bør vurderes balansen mellom bolig og næring i fremtidige prosjekter. Egnede beliggenheter for kontor- og annen virksomhet. Fiskå industriområde er et område med etablert industri som må ivaretas ved utvikling i området. Fiskå har tilgang til kai og strøm. Rige/Kartheia har forskjellige typer virksomheter som lager, logistikk, noe kontor og varesalg. Borheia ligger som et fremtidig næringsareal og er på 250 dekar. Utvikling skal skje med høy utnyttelse, men egner seg ikke for virksomheter med behov for mye kraft.

## 8.5 Bydel: Torridal

Antall innbyggere: 4 060

Planlagt utbygging 2025-2028: 0 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 43 boenheter

### Lokalsenter: Strai

Senterområdet ligger langs Rv9 og defineres av omkringliggende landskap/heier. Det er etablert butikk og omsorgssenter og Strai kjøkken. Strai har 707 innbyggere, 27% under 20, 23% mellom 20-40, 33% mellom 40-66, 18% over 67. Stor andel eneboliger og litt tomannsboliger og rekkehus. Sentrum består av typiske prefabrikerte lave bygninger og store byggeflater/asfaltflater med lav utnyttelse.

### Lokalsenter: Mosby

Lokalsenteret Mosby kan oppleves som at det har to sentraliteter på grunn av plassering av ulike funksjoner. Butikken og bensinstasjonen ligger langs Rv9, mens oppvekstsenter og bakeri ligger litt adskilt langs Venneslaveien. Mosby har 689 innbyggere, 26% under 20, 25% mellom 20-40, 35% mellom 40-66, 15% over 67. Boligsammensetning består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, det er lite boligblokker. Begrenset fortettingspotensial ut over det som er vedtatt eller under planlegging, pga grunnforhold, heiene, bane og landbruksjorder.

## Strai

Sosial infrastruktur	Skole	God skolekapasitet.
	Barnehage	Tilfredsstillende barnehagekapasitet.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Torridal skole
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Området knyttet til idrettsanlegget bør utvides med tribune. Ellers god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.
	Avløp	Det antas at mindre utbygginger ikke gjør store utslag i forhold til kapasiteten på denne. På vestsida av Rv. 9 er det ikke kommunale overvannsløsninger. Her må utbygger forvente egne tiltak for overvann.
	Vei	
Næring		Strai er lokalsenter uten sentrumsformål langs rv9, med butikk, omsorgssenter og industribedrift. Strai kjøkken er en hjørnesteinsbedrift som ønsker utvidelse, noe som kan bidra til utvikling av området. Utvikling må være arealeffektiv, og bidra til å øke kvalitetene i omgivelsene.

# Mosby

Sosial infrastruktur	Skole	God skolekapasitet.
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Vurderes som god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.
	Park	Det er flere gode friluftsområder ned mot Otra og i marka. Det er behov for å utbedre enkelte av områdene. Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	God kapasitet for planlagt utbygging i dette området. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området. For Støleheia næringsområde er gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området.  Det er ønskelig å dublere ledning fra Kuliaveien til Mosby. Dette for å sikre vannforsyningen til Mosby og Støleheia. Dette er ikke finansiert.  Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.
	Avløp	. 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. For Støleheia næringsområde er gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området  Mulig med mindre nye utbygginger.
	Vei	
Næring		Mosby er lokalsenter uten sentrumsformål, med butikk, bensinstasjon, oppvekstsenter og bakeri. Støleheia er et nytt område på omtrent 1400 dekar for energiforedlende virksomhet, tett på et av de største kraftknutepunktene i landet. Høie næringspark er etablert for lager, kontor og lagersalg og er regulert for forretning og industri.

## 8.6 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim

Antall innbyggere: 12 410

Planlagt utbygging 2025-2028: 100 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 460 boenheter

### Lokalsenter: Hellemyr

Senterområdet med butikk kirke og privat barnehage ligger adskilt fra offentlige funksjoner som skole, idrett og fritid. Det gjør at området kan oppleves med to sentraliteter/møteplasser. Hellemyr har 2 124 innbyggere, 32% under 20, 30% mellom 20-40 og 33% mellom 40-66. Få boligblokker per i dag og mest eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det vurderes lite fortettpotensial, med hovedsakelig oppstramning og utvikling rundt senterområdet.

### Lokalsenter: Tinnheia

Senterområdet kjennetegnes ved tydelig definert torvareal med butikk og ulike tilbud. Skoleområdet ligger rett ved. Tinnheia har 1 815 innbyggere, 20% under 20, 27% mellom 20-40, 36% mellom 40- 66, 18% over 67. Boligsammensetning i dag har en stor andel boligblokker, og rundt 1/3 eneboliger og rekkehus. Mulighetsstudie vil avdekke potensiale for bedre utnyttelse og kvaliteter i området, og ta tak i potensialene. Kommunen eier eiendom ved Malmveien med potensiale for andre tjenester og helse relaterte funksjoner.

### Lokalsenter: Grim

Grim torv er under planlegging med butikk, tjenester og boliger. Offentlig tjenester/tilbud i nærheten (skole, kirke, idrettsanlegg, omsorgssenter mm). Grim har 2 574 innbyggere, 21% under 20, 32% mellom 20-40, 33% mellom 40-66, 15% over 67. Rimelig jevn fordeling mellom eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og store boligbygg i dag. Fortettpotensialet antas å være begrenset etter gjennomføring av utbyggingen på Grim torv og Idda.

## Hellemyr (Hellemyr – Fjellro)

Sosial infrastruktur	Skole	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i på Hellemyr.
	Barnehage	Hellemyr har balanse på barnehageplasser.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud i flerbrukshuset ved Hellemyr skole. Kombinasjonsbibliotek.
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Hellemyr (inkl. Tinnheia og Grim) har et stort behov for utvikling for idretten. Områder på Tinnheia (rundt Karl Johans minne skole) og Grim (CB-tomta) har potensiale som må prioriteres i kommende periode. Sambruk og flerbruk er viktig i sentrumsnære områder.
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.
	Avløp	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	Etablering av kryssløsning E18/ Breimyrveien er avhengig av statlig finansiering.
Næring		Hellemyr er lokalsenter med sentrumsformål som er fordelt på to steder.



## Tinnheia

Sosial infrastruktur	Skole	Tinnheia har god skolekapasitet.
	Barnehage	Tinnheia har balanse på barnehageplasser.
	Kultur	Frittstående fritidssenter ved Karl Johans minne skole, med fritidsklubber
	Helse og Mestring	Områderegulering Tinnheia: behov for avklaring om det er tilgjengelig arealer for tjenesteyting for HM. Aktuelle tjenester: aktivitetssenter habilitering, omsorgssenter, bemannede boliger.
Grønnstruktur	Idrett	Tinnheia (inkl. Hellemyr og Grim) har et stort behov for utvikling for idretten. Områder på Tinnheia rundt Karl Johan minne skole, dagens grusbane nord for Porsveien og vest for Nikkelveien, har potensiale som må prioriteres i kommende periode. Sambruk og flerbruk er viktig i sentrumsnære områder.
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer.
	Avløp	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet. Utbygging som kan medføre økte overvannsmengder ned mot Møllevannsveien må forvente betydelige tiltak.
	Vei	
Næring		Tinnheia er lokalsenter med sentrumsformål, med mulighet for bedre arealutnyttelse. Det skal gjennomføres en områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling. Kolsdalen/Hannevika innehar store industribedrifter med stor aktivitet og er hovedsakelig utbygd, men har utviklingsmuligheter for eksisterende virksomheter.

## Grim (Grim – Møllevann – Dalane)

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredsstillende kapasitet på skole.
	Barnehage	Tilfredsstillende kapasitet.
	Kultur	Samsen kulturhus (6000 m <sup>2</sup> ), målgruppe: 15-25 år. Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Krossen skole.
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Grim (inkl. Hellemyr og Tinnheia) har et stort behov for utvikling for idretten. Områder på Grim, som CB-tomta, har potensiale som må prioriteres i kommende periode. Sambruk og flerbruk er viktig i sentrumsnære områder.
	Park	Grimsbekken og mulig forlengelse vurderes i forbindelse med utvikling av Grim Torv, samt gangvei videre opp langs Møllebekken.
Teknisk infrastruktur	Vann	Tiltak i området kan komme som følge av saneringsplan Grim-Suldalen-Strai-Mosby. God kapasitet.
	Avløp	Tiltak i området Grim og Dalane kan komme som følge av saneringsplan Grim-Suldalen-Strai-Mosby. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	Rundkjøring Riksvei 9
Næring		Grim er et lokalsenter med sentrumsformål, og er under transformasjon. Det skal gjennomføres en regulering av bryggeritomta. Kolsdalen/Hannevika innehar store industribedrifter med stor aktivitet og er hovedsakelig utbygd, men har utviklingsmuligheter for eksisterende virksomheter.

## 8.7 Bydel: Kvadraturen/Eg

Antall innbyggere: 9 156

Planlagt utbygging 2025-2028: 441 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 1 205 boenheter

### Kommune- og Regionsenter: Kvadraturen

Kvadraturen har en sammensetning av både offentlige og private funksjoner og tjenester som er relevante for et regionsenter/kommunesenter. 7 708 innbyggere, 7% under 20, 42% mellom 20-40, 27% mellom 40-66 og 23% over 67. Kvadraturen har en stor andel store boligbygg. Flere for tettingsprosjekter er under regulering eller vedtatt. Posebyen er mindre truet, men hyblifisering er en utfordring. Lagmannsholmen står for tur som utviklingsområde.

## Kvadraturen - Eg

Sosial infrastruktur	Skole	Det er for liten kapasitet på barnetrinnet. Det er planer for utvidelse av Tordenskjoldsgate skole etter 2025
	Barnehage	Ok kapasitet. Det kan på sikt bli aktuelt å utvide Trollhaugen barnehage på Eg.
	Kultur/Idrett	Kulturskolen KNUDEN i nytt bygg på Silokaia. Hovedbiblioteket, her jobbes det med planer om oppgradering av ventilasjonsanlegg og oppgradering av bygg. Innbyggertorg. Videreutvikling av Odderøya for aktører innen kunst- og kulturnæring.
	Helse og Mestring	Arealreserve for utvidelse av Elvegata omsorgssenter
Grønnstruktur	Idrett	Kvadraturen - Eg har et stort behov for utvikling for idretten. Tiltak bør sees i sammenheng med områdesatsningen.  Videreutvikling av området rundt idrettsplassen på Odderøya og Odderøyhallen må vurderes i sammenheng med utvikling av Lagmannsholmen og Silokaia.  Ved økt utbygging i og i tilknytning til Kvadraturen må det settes av arealer til idrettsformål.
	Park	Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen.  Kommunen jobber med en byromsplan som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen.

		<p>I forbindelse med utbygging av Silokaia etableres nærmiljøpark og badeanlegg på Odderøya. Kvartalslek Solbergveien ferdigstilles i forbindelse med utbyggingen i området. Kjærlighetsstien utvikles trinnvis parallelt med sykehusutbyggingen.</p> <p>Elveparken; et kvartal under etablering, behov for videreføring Elvepromenaden. Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og realiseres i henhold til ny utomhusplan og utbyggingsavtaler.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>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.</p> <p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund.</p> <p>I 2024-2026 forsterkes nettet mellom Dueknipen høydebasseng og Kvadraturen i to prosjekter.</p> <p>Det er satt i gang utredning for å oppgradere Eg høydebasseng.</p> <p>God kapasitet.</p>
	Avløp	<p>God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig. Ved fortetting kan det være utfordrende å finne god løsning for overvann dersom overvannet skal inn på fellesnettet. I enkelte områder vil det fremdeles være krav om septiktank fordi det er påkobling til fellesnett.</p>
	Vei	<p>Det planlegges etablering av gang- og sykkelvei i forbindelse med utbygginger på Kokleheia og Ringlebekk.</p> <p>I forbindelse med utbyggingene på Marviksletta er det planer for deletablering ny rundforbindelse Kvadraturen, Lund, UiA og sykehuset.</p>
Næring		<p>Kvadraturen er landsdelssenter, regionsenter og kommunesenter, som krever god sammensetning av funksjoner. Et område for hovedkontorfunksjoner, innovasjonsområder. Før regulering av Lagmannsholmen er det ikke mye arealreserver i Kvadraturen for kontorarbeidsplasser, og det må legges til rette for transformasjon og fortetting.</p>

## 8.8 Bydel: Lund

Antall innbyggere: 19 809

Planlagt bebyggelse 2025-2028: 416 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 1 687 boenheter

### Bydelssenter: Lund

Marvikssletta områderegulering og reguleringsplan for senterområdet gir føringer for fortetting, transformasjon og næringsetablering i området. Lund har 1 687 innbyggere, 25% under 20, 33% mellom 20-40, 31% mellom 40-66, 10% over 67. Boligsammensetning har en stor andel tomannsboliger, rekkehus, og boligblokker. Fortetting er hjemlet i områderegulering for Marvika og videre detaljreguleringer.

### Lokalsenter: Lund torv

Lund torv har nylig vedtatt områderegulering som legger opp til fortetting, næringsetablering, studentboliger og aktivitet knyttet universitetet. Videreutvikling av Valhalla er relevant spørsmål for Lund torv. Lund torv har 3 634 innbyggere, 15% under 20, 33% mellom 20- 40, 29% mellom 40-66, 23% over 67. Boligsammensetning med en del store boligbygg i dag. Fortetting er hjemlet i vedtatt plan for Lund torv.

### Lokalsenter: Gimle

Universitet med tilhørende funksjoner/tilbud er hovedpremissgiver for områdets utvikling, i tillegg til fylkeskommunen og kommunen som også eier store områder. Samling av skoler og idrettsfunksjoner kjennetegner området. Gimle har 627 innbyggere, 31% mellom 40-66, 36% over 67. Boligsammensetning består av mest store boligbygg. Sammenhenger og oppstramming langs utviklingsaksene/vekstretningene mellom universitetet og sentrum, og synergien mellom Kvadraturen, universitetet og Helsebyen Eg, blir viktig.

## Lund (Lund – Sødal)

Sosial infrastruktur	Skole	Det er god kapasitet i bydelen på barnetrinnet, når Wilds minne er ferdigstilt til skolestart 2024
	Barnehage	Tilfredsstillende barnehagekapasitet
	Kultur	Bydelshusfunksjoner på Roligheden gård, med fritidsklubber
	Helse og Mestring	Mulighetsstudie for Gimle-området peker på mulighet til plassering av Frisklivssentralen i denne sammenhengen.
Grønnstruktur	Idrett	<p>Pressområde for de fleste idretter. Flerbrukshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wilds Minne skole, som forventes ferdig 2024.</p> <p>Med økende utbygging av Marviksletta må stadion feltet beholdes til idrettsformål. Kongsgårdbane 2 (11'er kunstgressbane) er det avsatt midler til i økoplan, og antas ferdigstilt i 2025.</p> <p>Kommunen arbeider med ny reguleringsplan for Gimle, som inkluderer flere nye idrettsanlegg (haller, baner, mm). Prosjektet blir viktig for hele kommunen da en ønsker å transformere Gimleområdet til idrettsbydel.</p>
	Park	<p>Utbyggingen på Marviksletta utløser gjennomføring av grønne forbindelseslinjer og kvartalsleksopparbeidelse.</p> <p>I forbindelse med reguleringsplan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark.</p> <p>Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>Kommunen har i flere år arbeidet med å oppgradere vann- og avløpssystemet i Kvadraturen og på Lund. Dette arbeidet gjennomføres systematisk og vil pågå i mange år framover, anslagsvis 15-20 år.</p> <p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund.</p> <p>I 2024 driftssettes ny vannledning over Otra mellom Sykehuset og Sødal. Denne gir bedre kapasitet på Sødal.</p>

		<p>I forbindelse med arbeid i havneområdet på Vige etableres ny forsyningsledning som styrker kapasiteten på Lund og i Kvadraturen.</p> <p>Hovedsystemet på Lund er på bakgrunn av fortetting og utbygging under kontinuerlig forsterking. God kapasitet.</p>
	Avløp	<p>Arbeidet for separering er pågående. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Kvadraturen om ca. 15-20 år. Omtrent 50 % av tidligere fellesnett i Kvadraturen og på Lund er nå ferdig separert.</p> <p>Flere store separeringsprosjekter innenfor området er initiert av utbyggingsplaner. Marviksletta (pågående) og flere kvartaler i vestre del av 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 ledningsnettet i hele Kvadraturen. Det arbeides for at eksisterende septiktanker skal kunne fjernes etter gjennomførte tiltak på hovedledningene. I enkelte områder vil det fremdeles være krav om septiktank fordi det er påkobling til fellesnett.</p> <p>Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kokleheia og Ringlebekkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes. Det er pågående arbeid med separering som vil avhjelpe dette.</p> <p>Det er begrenset kapasitet på spillvann til videre utbygging i Sødals-området og Skaugo.</p> <p>God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.</p>
	Vei	<p>Det planlegges etablering av gang- og sykkelvei i forbindelse med utbygginger på Kokleheia og Ringlebekk.</p> <p>I forbindelse med utbyggingene på Marviksletta er det planer for deletablering ny rundforbindelse Kvadraturen, Lund, UiA og sykehuset.</p>
Næring		<p>Lund er et bydelssenter som gjennomgår en transformasjon fra industriområde til sentrumsbebyggelse. Den største arealreserven for kontor ligger på Lund og rundt Marviksletta. Håndverksbedrifter som må flytte i forbindelse med transformasjonen må ivaretas. I tillegg er Lund torv et lokalsenter med sentrumsformål. Gimle og universitetsområdet er et område med mange studenter og ansatte.</p>



## Gimlekollen - Kongsgård

Sosial infrastruktur	Skole	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt, Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.
	Barnehage	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt, Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.
	Kultur	
	Helse og Mestring	Bemannet bolig med 6 boenheter habiliteringsfeltet ferdigstilles 2024 i Harald Gilles vei. Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter planlegger på sikt utvidelse til totalt 100 plasser. Fremdriften for utvidelse er ikke spesifisert.
Grønnstruktur	Idrett	Pressområde for de fleste idretter, og må sees i sammenheng med Gimleprosjektet. Rehabilitering av Presteheia 11'er kunstgressbane ferdigstilles i 2024. Oppgradering av kunstgressbanen på Fagerholt ligger i perioden. Kongsgårdbane 2 (11'er kunstgressbane) er det avsatt midler til i økoplan perioden, og antas ferdigstilt i 2025.  Klubber tilhørende Presteheia ønsker å utvide sine aktivitetsområder.
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	Vannledningen Justvik-Kjevik forsterker forsyningen til området. Denne ledning driftssettes i 2024. God kapasitet for videre utbygging, avhengig av hvor dette kommer i området.
	Avløp	Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.
	Vei	
Næring		Fagerholt er lokalsenter uten sentrumsformål med butikk og tjenestetilbud. Kongsgård-Vige/Havna blir tilrettelagt for større kapasitet til lager og logistikk enn det som er en naturlig del av havnevirksomheten. I tillegg er det avsatt areal for næring i tilknytning til havna. Området er aktuelt som driftsbasis/basestasjon for havvind.

## 8.9 Bydel: Justvik

Antall innbyggere: 5 003

Planlagt bebyggelse 2025-2028: 76 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 116 boenheter

### Lokalsenter: Justvik

Senterområdet ligger inneklemt mellom terreng og veiføring. Utbygging bak skolen øker kundegrunnlag. Mulighetsstudie for Justvik peker på potensiale for å tilføre/øke kvaliteter i senterområdet. Butikk og post i butikk er viktig for opprettholdelse av næringsfunksjon i området. Justvik har 899 innbyggere: 30% under 20, 30% mellom 20-40, 31% mellom 40-66 år. Området har stor andel eneboliger, noe tomannsboliger/rekkehus og ingen store boligbygg. Det kan være mulighet for fortetting/ transformasjon mellom senterområdet og båthavn, men det er lite fortettingspotensial.

## Justvik

Sosial infrastruktur	Skole	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt og Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.
	Barnehage	Tilfredsstillende kapasitet totalt sett. Underkapasitet på Justvik, men barn får plass innover mot sentrum.
	Kultur	Frittstående bydelshus med fritidsklubb. Stort behov for oppgradering/rehabilitering
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Rehabilitering av 11'er fotballbane ferdigstilt i 2023. Ut over dette vurderes området som å ha god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	God kapasitet for videre utbygging, avhengig av hvor dette kommer i området.
	Avløp	Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.
	Vei	
Næring		Lokalsenter med sentrumsformål. Butikken er viktig for å opprettholde næringsfunksjon i området.

# Ålefjær

Sosial infrastruktur	Skole	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt og Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.
	Barnehage	Tilfredsstillende kapasitet totalt sett. Underkapasitet på Justvik, men barn får plass innover mot sentrum.
	Kultur	
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Området vurderes til å ha god idrettsdekning totalt sett, men lider noe av store avstander (Justvik og Justneshalvøya).
	Park	Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	På Ålefjær er det ingen kommunale VA-anlegg i dag. Det er ingen planer om dette. Utbygginger må løses ved private VA-anlegg.
	Avløp	Utbygginger må løses ved private VA-anlegg.
	Vei	
Næring		

## 8.10 Bydel: Hånes/Tveit

Antall innbyggere: 8 542

Planlagt bebyggelse 2025-2028: 166 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 4 358 boenheter

### Lokalsenter: Hånes

Senterområdet med butikk og barneskole ligger adskilt fra andre funksjoner i området, som Hånni, Vigvoll skole, barnehage og idrettsanlegg. Spredte funksjoner gir uklar sentralitet. Bebyggelsen og utformingen av senterområdet viser at senteret trenger revitalisering. Hånes har 1 785 innbyggere: 26% under 20, 27% mellom 20-40, 34% mellom 40-66 og 14% over 67 år. Det er behov for oppstramming rundt senteret, med et potensiale rundt torvet og parkeringsplassen.

### Lokalsenter: Hamresanden

Senteret ligger langs Rv 41 med butikk, bensinstasjon og private tilbud/tjenester. Fortetting har skjedd hovedsakelig på vestsiden av Topdalsveien (Gurines hage). Det er regulert for høyere og bedre utnyttelse av arealene innenfor dagens sentrumsformål. Ny dagligvarebutikk og leiligheter på toppen er under utbygging. Hamresanden har 581 innbyggere: 16% under 20, 20% mellom 20-40, 34% mellom 40-66 og 30% over 67 år. Ny fortetting bør sørge for oppstramming og kopling mot Hamresanden turområde.

### Lokalsenter: Solsletta / Nygårdssletta

Området ligger langs Rv 41 på åpen deltaslette langs Topdalselva og er ikke et definert senter per i dag. Solsletta/Nygårdssletta har 309 innbyggere: 27% under 20, 28% mellom 20-40, 28% mellom 40-66 og 17% over 67 år. Området har spredt bebyggelse med grupper av tettere småhusbebyggelse. Det er vedtatt to fortettingsplaner med småhus/rekkehus på områder som ikke er jordbruk. Usikre grunnforhold i området er begrensende for utbygging.

## Tveit

Sosial infrastruktur	Skole	Det er tilfredsstillende skolekapasitet.
	Barnehage	Det er tilfredsstillende barnehagekapasitet.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud i det gamle herredshuset
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Området vurderes til å ha god idrettsdekning totalt sett, men lider noe av store avstander (Ve, Solsletta og Kjevik). Tveit feltrittklubb ønsker å få etablert seg i området  Idrettsarealer på Kjevik bør overføres til Idrett dersom Forsvaret flytter ut.
	Park	Gjennomføring av overordnet utomhusplan for Hamresanden.  Bidrag fra utbyggingsområder i områder er en forutsetning for gjennomføring av tiltak i senterområdet  Utvikling av areal ved Hamresanden skjer ved hjelp av statlig tilskuddsordning.
Teknisk infrastruktur	Vann	Kapasitet for videre utbygging må vurderes for det enkelte prosjekt.
	Avløp	Kapasitet for mindre utbygginger. På Solsletta er det utfordrende å få til gode løsninger for overvann.
	Vei	
Næring		Hamresanden er lokalsenter med sentrumsformål. Kjevik lufthavn og Luftforsvarets skolesenter er viktige aktører i området.

# Hånes (Hånes – Timenes)

Sosial infrastruktur	Skole	<p>Skolene på Hånes får store kapasitetsutfordringer de nærmeste årene. På ungdomstrinnet blir det særlig kritisk fra 2023 når de store barne- og skolekullene kommer inn i ungdomsskolen.</p> <p>All utbygging i området vil forsterke problemet ytterligere. Ved igangsetting av nye reguleringsplaner kan det bli stilt krav om skolekapasitet til barne-/ungdomsskole, inntil permanent løsning for skolesituasjonen er valgt og realisert. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen.</p> <p>Pågår arbeid med ny skolestruktur.</p>
	Barnehage	Det er underdekning, og det vil bli behov for flere barnehageplasser på sikt. Det pågår regulering av tomt til offentlig formål på Lauvåsen, som også innbefatter barnehagetomt.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/tilbud i kjelleren på Brattbakken skole. Fullverdige bydelshusfunksjoner inngår i planene for ny skole (ferdig 2029)
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Lauvåsen idrettspark (flerbrukshall og 11'erbane) etableres i området, og antas ferdigstilt i 2027. Solvika kunstgressbane planlegges rehabilitert i 2025. Området som helhet vurderes til å ha god idrettsdekning, men lider noe av store avstander (Lauvåsen, Hånes og Hamre).
	Park	Bydelen ligger med attraktiv strandsone, men det er behov for å utbedre enkelte områder og korridorer til strandsonen. Kyststien gjennom området må utbedres i tråd med kommuneplanen.
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>Det er nylig etablert ny vannledning i 2022 fra Håneskrysset til Liankrysset- ca. 3,5 km. Dette sikrer tilstrekkelig overførings kapasitet for planlagte utbygginger (ikke Hamrevann-området). Dersom en skal optimalisere dette fullt ut er det behov for ytterligere finansiering til andre tiltak.</p> <p>For Hamrevann-området er det kapasitet i dag til noe utbygging. Dersom dette feltet bygges ut fullt vil den fremtidige løsningen med vannforsyning fra Lillesand dekke behovet for dette området.</p>
	Avløp	<p>I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnett er begrenset..</p> <p>For nye utbygginger vil det være avgjørende i hvilken retning spillvann ledes. Det er også utfordrende å få til gode løsninger for overvann. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p> <p>For Hamrevann-området er det i dag kapasitet til noe utbygging. Dersom dette feltet bygges ut fullt vil det kreve omfattende utbygginger av avløpssystemet.</p>
	Vei	

Næring		Hånes er lokalsenter med sentrumsformål, Sørlandsparken industri og handelspark med virksomheter og handel med behov for større arealer, og området skal rendyrkes som regional næringspark med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Området er stort sett utviklet, videre utvikling må skje gjennom fortetting og transformasjon. På Lauvåsen er det et næringsområde under utvikling ved E18.
--------	--	---



## 8.11 Bydel: Randesund

Antall innbyggere: 14 419

Planlagt bebyggelse 2025-2028: 1 413 boenheter

Boligreserve etter endt periode (foreløpig tall): 2 336 boenheter

### Bydelssenter: Randesund

Området ligger som et utstrakt senter langs Strømmeveien, med butikk og enkle tilbud ved Rona og en stor andel offentlig tjenestetilbud ved Strømme. Rona er et transportknutepunkt og sterkt definert av veiføringene/E18 som danner barriere mot nord. Randesund har 836 innbyggere: 25% under 20, 26% mellom 20-40, 31% mellom 40-66 og 18% over 67 år. Rona er ikke ferdig utbygd, men det er utfordringer grunnet eiendomsstruktur. Fortettingspotensialet må sees for hele området under ett for å lykkes med dannelse av et relevant og attraktivt bydelssenter. Fremtidig utvikling/fortetting må bidra til å sy sammen funksjonene på Rona og Strømme.

### Lokalsenter: Søm

Senterområdet ligger midt i et veletablert boligområde. Leilighetsprosjekt er under planlegging som tilbud for befolkning som ønsker å bli boende i bydelen. Det er etablert butikk, slakterforretning og legesenter. Offentlig tilbud finnes her i form av fritidsklubb/bydelshus. 1 117 innbyggere fordelt per alder: 30% under 20, 25% mellom 20-40, 29% mellom 40-66 og 15% over 67 år. Søm har en stor andel eneboliger, og ingen store boligbygg/leiligheter. Regulering av fortetting med leiligheter og næringsarealer pågår. Området er homogent og preget av grønt/eneboliger med hage

### Lokalsenter: Dvergsnes

Senterområdet ligger på en flate mellom Korsvikfjorden og Fidjekilen. Industrietableringen til NOV og MH Wirth er et landemerke langs fjorden. Veiføringene (rundkjøring) «samlar» næringsarealer, butikk og skole på hver sin side av veien. Dvergsnes har 1 056 innbyggere: 30% under 20, 29% mellom 20-40, 35% mellom 40-66 år. Området har en stor andel eneboliger. Det er potensiale for mindre fortetting rundt etablerte funksjoner/butikk i senterområdet, oppstramming av arealene og estetisk opprustning

## Indre Randesund (Søm – Torsvikheia)

Sosial infrastruktur	Skole	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i området i dag, og de kommende årene har hensyntatt utviklingen på Benestad. Skoletomter er regulert i området Benestad.
	Barnehage	Det er stor underdekning på barnehageplasser på Søm. Det pågår planlegging av ny barnehage på Drangsvann fra høsten 2024.
	Kultur	Frittstående bydelshus i Vardåsveien med fritidsklubber – stort behov for oppgradering/rehabilitering. Kulturell møteplass med bibliotek og arrangementsfasiliteter er under planlegging på Rona Torg (privat utbygging under regulering)
	Helse og Mestring	Randesund omsorgssenter og Strømmehaven har delvis gammel bygningsmasse. Utbyggingen «omsorgssenter 2026» pågår todelt med 44 nye sykehjemsplasser på Randesund og 28 nye plasser i Strømmehaven. Plassene erstatter totalt 30 plasser i gammel bebyggelse som skal rives. Det pågår arbeid med bygging av 6 boenheter med bemannede boliger i Dvergsnesveien. Ferdigstilling i 2024.
Grønnstruktur	Idrett	Randesund er den bydelen i Kristiansand med flest idretts- og friluftsanlegg i antall. Det er stor variasjon i type anlegg. Store nybyggområder følger rekkefølgekravene, som fører til anleggelse av nye idrettsanlegg i de aktuelle områdene (Drangsvann/Benestad). 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 oppveksttomta. Utbygger vil i tillegg regulere inn egne idrettsanlegg sammen med Randesund Idrettslag. Sukkevann er en "mini-metropol" for idretten i området, og favner mange aktiviteter og muligheter. Bydelen har ellers et stort behov for svømmebasseng, da det er kritisk underkapasitet på fasilitetene som finnes i dag.
	Park	Det skal etableres rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges ferdigstilt i 2024. Bidrag til grønnstruktur rundt Sukkevann (nordsiden og østsiden) i tråd med reguleringsplan. Kyststien må videreutvikles i tråd med trase fastlagt i kommuneplanen.
Teknisk infrastruktur	Vann	Forsyningskapasiteten er tilfredsstillende i dag. Hovedutfordringen for området er at vann til området må overføres fra vestsiden av kommunen, hvor vannbehandlingsanleggene ligger. Dermed vil økt uttak belaste større deler av distribusjonsnett, noe som kan føre til dårligere kapasitet i bydelen.  Kommunen holder på med å anlegge overføringsledning som knytter sammen Lillesand og Kristiansand.. Dette gir mer stabil forsyning og økt kapasitet i bydelen.

	Avløp	<p>I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnettets er begrenset.</p> <p>Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p> <p>Det kan i deler av området være utfordrende å finne gode løsninger for behandling og avledning av overvann.</p>
	Vei	
Næring		<p>Randesund er bydelssenter hvor en områderegulering er igangsatt. Kan med fordel utvikles med flere kontorarbeidsplasser. Dvergsnes lokalsenter med sentrumsformål ligger tett på store offshorevirksomhetene på Stødden/Korsvikfjorden, som utgjør store og viktige arbeidsplasser i regionen. Området er utviklet, og det er i gang omreguleringer i området som reduserer fremtidige muligheter for kontorarbeidsplasser.</p>

## Ytre Randesund

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredsstillende skolekapasitet. Skole og idrettsanlegg på Kringsjø er nettopp utbygd og har god kapasitet.
	Barnehage	Balanse på barnehagedekning, på grunn av press på Søm.
	Kultur	Kommunen eier frittstående grendehus på Tømmerstø. Drift og innhold i regi av lokalmiljøet.
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Ødegaard utbyggingen vil fremskynde et behov for areal til idrettsaktivitet i Dvergsnes/Tømmerstø området. Kringsjø skoleområde har moderne kunstgressbane og flerbrukshall. Området som helhet vurderes til å ha god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.
	Park	Det er sikret gode friluftsområder i strandsonen i spleiselag med Miljødirektoratet. Det er behov for å utbedre adkomster til marka og gjennomføre kyststi i tråd med trase avklart i kommuneplanen.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er under planlegging ny hovedledning fra Korsvik til Fidjeåsen høydebasseng, ca. 3 km, som sikrer tilstrekkelig vannforsynings kapasitet for videre utbygging av Ytre Randesund. Prosjektet er forventet å starte i 2025-2026.
	Avløp	Det krever kostbare tiltak for å utvide kapasitet. Det er svært begrenset kapasitet for utbygginger. Det er planlagt arbeid med oppgradering av avløpsledning fra Korsvik til Fidjeåsen. Prosjektet er forventet å starte i 2025-2026. Dette vil også sikre mer kapasitet for videre utbygging i Ytre Randesund.
	Vei	Utbygging for mer enn 200 boliger i området Benestad forutsetter utbedring av kryssløsningen Høvågveien – Dvergsnesveien.. Behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet Det legges opp til at utbyggingsområdene må bidra med sine forholdsmessige andeler av tiltakene.
Næring		

## 9 TABELL- OG FIGURLISTE

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB).....	18
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB). .....	19
Tabell 3 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2023 og 2024 (SSB, 2024).....	19
Tabell 4 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2015 og 2024 (SSB, 2024).....	22
Tabell 5 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.....	25
Tabell 6 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (SSB for Kristiansand kommune) .....	28
Tabell 7 Antall sysselsatte i Kristiansand 2023, SSB (2024) .....	37
Tabell 8 Sommert boligreserve pr. bydel med forventet utbyggingstakt i perioden .....	60
Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune) .....	62
Tabell 10 Oversikt over boligreserve i kommuneplanen/kommunedelplaner .....	63
Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel. ....	10
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022) .....	12
Figur 3 Utslipp fra veitrafikk i tonn for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022) .....	13
Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022) .....	13
Figur 5 Naturregnskap (NINA, 2024).....	14
Figur 6 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2014 – 2023 (SSB) .....	18
Figur 7 Antall igangsatte boliger i perioden 2015-2024 (Kristiansand kommune). Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartet. ....	20
Figur 8 Boligutvikling i Kristiansand sett i forhold til senterområdene. De aller fleste boliger bygges i nærheten til senterområder. ....	21
Figur 9 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2024) .....	22
Figur 10 Prosentvis fordeling av boligtype pr. bydel/område i Kristiansand kommune....	23
Figur 11 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024).....	24
Figur 12 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ) .....	25
Figur 13 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022) .....	26
Figur 14 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2025-2028 (SSB og Kristiansand kommune) .....	26
Figur 15 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).....	32
Figur 16 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB) .....	33
Figur 17 Sykepleierindeksen 2023, Eiendomsverdi (2024) .....	34
Figur 18 LOs Boligindeks 2023, Samfunnsøkonomisk analyse (2023) .....	35
Figur 19 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024) .....	37
Figur 20 Lokalisering av arbeidsplasser, SSB (2024) .....	38
Figur 21 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024) .....	43
Figur 22 Oversikt over de ulike delområdene (SSB) .....	46

Figur 23 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplan pr. oktober 2023 (Kristiansand kommune) .....	61
Figur 24 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder.....	65

## 10 VEDLEGG 1 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 næringseiendom 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.

### **Kristiansand Havn**

Kristiansand Havn IKS er et interkommunalt selskap som er eid av Kristiansand Kommune (80%) og Lindesnes Kommune (20%) og sikrer en effektiv infrastruktur for håndtering av gods, fiskeri, passasjertransport og turisme, samt infrastruktur til offshorenæring. Kristiansand Havn skal sikre forsyningssikkerhet, beredskapsformål og næringsutvikling regionalt og lokalt. Havnen har jobbet aktivt for å være en pådriver for en mer bærekraftig maritim industri ved å tilby landstrøm, en moderne infrastruktur og være en pådriver for å flytte mer gods fra vei til sjø. Kristiansand Havn er et viktig verktøy for å sikre vekst i regionalt og lokalt næringsliv og vil være en pådriver for nye maritime markeder for fremtiden.