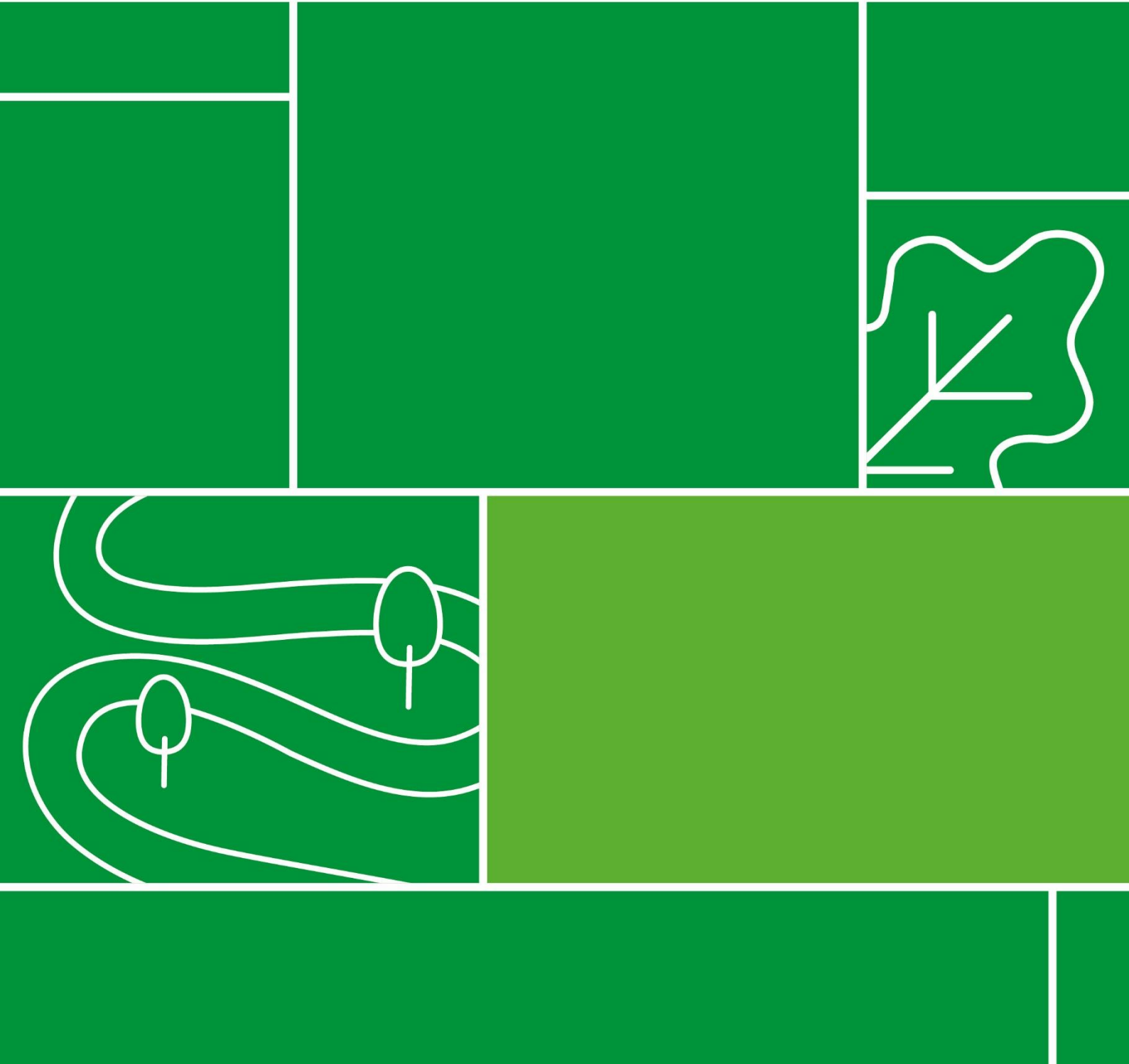




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2025-2028

Høst 2024



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 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 perioden 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. Kristiansand har den siste tiden hatt en høyere boligprisstigning enn tidligere, men sammenlignet med andre byer ligger fremdeles prisene relativt lavt. Byggebransjen er fremdeles preget av høye priser på byggevarer, og prognosesenteret antar at dette er en mer varig situasjon enn først antatt (Prognosesenteret, 2024). Dette fører til at prisen på nyboliger holder seg høyt uansett hvor i kommunen det bygges. 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. 6 300 dekar nåværende næringsareal og 2 500 dekar framtidig 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 tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

Innhold

1	UTBYGGINGSPROGRAMMET	8
1.1	Vedtak av tidligere utbyggingsprogram i perioden 2020 til 2025	8
2	POLITISKE FØRINGER	9
2.1	Nasjonale og regionale føringer	9
2.1.1	Bustadsmeldinga (2023-2024).....	9
2.1.2	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.....	9
2.2	Kommunale føringer	10
2.2.1	Kommuneplanens samfunnsdel – Sterkere sammen	10
2.2.2	Overordnet arealstrategi	10
2.2.3	Kommuneplanens arealdel 2024-2035.....	11
2.2.4	Politiske føringer for næringsutviklingen.....	12
2.2.5	Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune.....	12
2.2.6	Klima, miljø og natur.....	13
2.2.7	Naturregnskap	15
3	GJELDENE UTBYGGINGSPOLITIKK I KRISTIANSAND	16
3.1	Kommunens rolle i utbyggingspolitikken	16
3.1.1	Utbyggingsavtaler (pbl § 17).....	16
3.2	Kommunale bidrag/kommunal innsats	17
3.2.1	Tilrettelegging av infrastruktur	17
3.2.2	Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder	17
3.2.3	Grønn infrastruktur tilknyttet planområder	18
3.2.4	Klimatiltak og klimatilpasning	18
4	BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND OG BOLIGBEHOV	19
4.1	Befolkningsmengde	19
4.2	Fødselsoverskudd og netto innflytting	19
4.3	Faktisk boligbygging	20
4.3.1	Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse	20
4.3.2	Geografisk plassering nye boliger	21
4.3.3	Boligtype	22
4.3.4	Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene	24
4.4	Prognose for befolkning	26
4.4.1	Befolkningsvekst	26
4.4.2	Befolkningssammensetning.....	27
4.5	Estimert boligbehov	27
4.5.1	Personer per bolig.....	27

4.6	Prognose for befolkning og boligbehov	29
4.6.1	Kortsiktig reserve	29
4.6.2	Langsiktig boligbehov	29
4.7	Utleiemarkedet.....	30
4.7.1	Boliger for studenter.....	30
4.7.2	Relocation Agder.....	31
4.7.3	Endringer i utleieloven.....	31
4.8	Boliger til helse- og sosiale formål	31
4.8.1	Boligsosial handlingsplan	32
4.8.2	Utjevning av geografiske forskjeller i sosioøkonomiske forhold	32
5	DAGENS BOLIGMARKED.....	34
5.1	Tradisjon med å eie	34
5.2	Boligpriser	34
6	NÆRINGSAREALER.....	40
6.1	En felles bo- og arbeidsregion	40
6.2	Infrastruktur	41
6.2.1	Vann og avløp	41
6.2.2	Elektrisk kraft	42
6.2.3	Tilknytning til veinett, jernbane, havn og flyplass	42
6.3	ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted	42
6.4	Dagens situasjon	43
6.4.1	Handel	43
6.4.2	Kontor	43
6.4.3	Lager, logistikk	44
6.4.4	Industri	44
6.4.5	Reiseliv	45
6.4.6	Sjørelatert næring	45
6.4.7	Energinæringer	46
7	BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE.....	48
7.1	Fargekoding i tabell utbyggingsområder	48
7.1.1	Grønn fargekoding.....	48
7.1.2	Oransje fargekoding.....	48
7.1.3	Rød fargekoding.....	48
7.2	Om tabell over utbyggingsområdene.....	49
7.2.1	Bydeler og delområder	49
7.3	Tabell over utbyggingsområder	51
7.3.1	Bydel: Søgne	51
7.3.2	Bydel Songdalen.....	53
7.3.3	Bydel: Vågsbygd	54
7.3.4	Bydel: Torridal.....	56
7.3.5	Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim.....	57
7.3.6	Bydel: Kvadraturen/Eg.....	58

7.3.7	Bydel: Lund	59
7.3.8	Bydel: Justvik.....	61
7.3.9	Hånes/Tveit.....	62
7.3.10	Bydel: Randesund.....	63
7.3.11	Forventet utbygging i perioden 2025-2028	64
7.4	Utbyggingsområdene sortert på status	66
7.5	Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034	67
8	KOMMENTARER TIL BYDELSOMRÅDENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR.....	68
8.1	Bydeler	68
8.2	Bydel: Søgne	70
8.3	Bydel: Songdalen	74
8.4	Bydel: Vågsbygd	79
8.5	Bydel: Torridal	86
8.6	Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim.....	89
8.7	Bydel: Kvadraturen/Eg.....	93
8.8	Bydel: Lund	95
8.9	Bydel: Justvik	99
8.10	Bydel: Hånes/Tveit	101
8.11	Bydel: Randesund	105
9	TABELL- OG FIGURLISTE.....	109
10	VEDLEGG 1 NÆRINGSAKTØRER	111
11	VEDLEGG 2 INNSPILLSTABELL.....	112

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. Nye føringer fra kommuneplanens arealdel vil dermed gjøre seg gjeldende for utbyggingsprogrammet fra og med denne revisjonen av programmet.

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 og på antall igangsettingstillatelser som er gitt, men det uttrykkes også stor usikkerhet i forhold til aktivitetsnivå fremover. Igangsettingstillatelser i kvartal 2 viser en nedgang i forhold til samme periode i 2023. Dette betyr at nivået på antall igangsettingstillatelser eller fullførte boliger mest sannsynlig ikke vil nå målet om 750 boliger årlig, men vil ligge på nivå med boligbehov etter SSB sin statistikk, altså ca. 450 boliger årlig. Det er flere store leilighetsprosjekter som skal ferdigstilles i løpet av 2025, noe som betyr at det mest sannsynlig vil komme et hopp i antall ferdigstilte boliger.

Etter høringsperioden har programmet blitt oppdatert i tråd med innspill. Flere figurer og tabeller er oppdatert med nye befolkningsprognoser og ny informasjon. Se vedlegg 2 for en oversikt over innspill og endringer.

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 frem 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. Kommuneplanen svarer på forventningen ved å satse stedsutvikling i senterområdene. Utbyggingsprogrammet følger opp kommuneplanen sin satsing ved å ta i bruk senterstrukturen som førende når en skal vurdere egnetheten til utbyggingsområder, samt fremstillingen av status på infrastruktur etter bydel og delområder.

Utbyggingsprogrammet støtter opp om å legge til rette for en mer variert boligsammensetning i de ulike bydelene ved å gi oppdatert informasjon på bydelsnivå og delområdenivå. En variert boligsammensetning kan gjøre det lettere å ha en boligkarriere innenfor 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

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 satsingsområder 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.

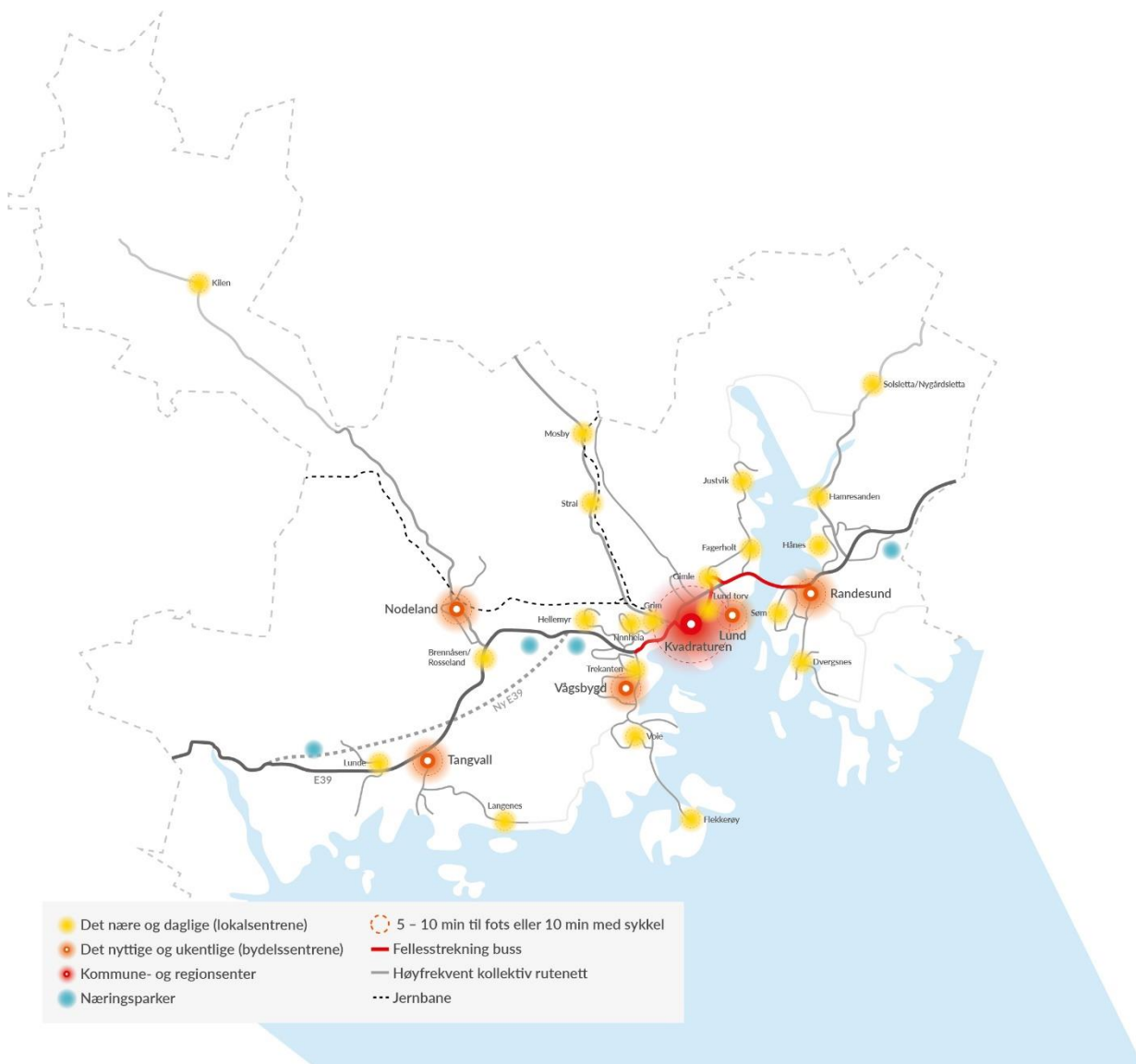
2.2.2 Overordnet arealstrategi

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 bærekraftsprinsippene:

- 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 busstilbud¹.

2.2.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt februar 2024. Arealdelen følger opp satsningene i samfunnsdelen og 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:

- En stedstilpasset senterutvikling der folk bor, med en variert boligsammensetning som imøtekommer innbyggernes boligbehov. 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 miljøvennlige løsninger for mobilitet som å gå, sykle eller reise kollektivt, samt at sentrale tjenester og tilbud skal være lett tilgjengelig.

¹ Overordnet arealstrategi i Sterkere sammen - kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.

- Prinsipper for hvordan senterne skal utvikles, hvor store deler av veksten skal tas som fortetting og transformasjon i eksisterende bolig- og næringsareal. Senterområdene er prioritert når det gjelder kommunale investeringer.
- Eksisterende arealreserve for næringsliv opprettholdes og eksisterende næringsområder utvides fremfor å åpne nye. Arealer med eller mulighet til tilgang på kraft sikres til energiforedlende virksomheter som en del av det grønne skiftet.

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 strømnettet. I tillegg til elektrifisering er produksjon og bruk av andre energibærere viktige bidragsytere 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 ble vedtatt i mai 2024. 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 på senterområdene, og prioriterer formålsbygging i og i tilknytning til senterne, hvor riktig lokalisering blir førende prinsipp.

Utvikling skal i hovedsak skje gjennom fortetting og transformasjon, og bygninger skal i større grad tas i bruk gjennom sambruk, flerbruk og funksjonsblanding. Kommunen skal i større grad ta vare på eksisterende boligmasse gjennom vedlikehold og utvikling, og man skal øke arealeffektiviteten og energieffektiviteten i alle kommunalt eide bygninger.

2.2.6 Klima, miljø og natur

Norge er gjennom internasjonale avtaler og nasjonalt regelverk forpliktet til å redusere klimagassutslipp og til å bevare naturen.

Parisavtalen ble inngått i 2015, og forplikter medlemslandene til å redusere sine klimagassutslipp. Denne avtalen førte til at Stortinget i 2017 vedtok klimaloven, som bestemmer at Norge skal redusere sine klimagassutslipp innen 2030 med minst 55 % og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Norge er også et av de mange landene som har samlet seg om naturavtalen som ble inngått i Montreal i 2022. Dette innebærer at Norge har påtatt seg å bevare 30 % av land og hav, samt restaurering av 30% forringet natur, innen 2030. I september 2024 ble stortingsmeldingen «Bærekraftig bruk og bevaring av natur – norsk handlingsplan for naturmangfold» fremlagt. Handlingsplanen legger føringer for hvordan Norge skal følge opp naturavtalen, og har som mål å bevare 30% av landareal innen 2030. Det er ikke mål om bevaring av havareal eller for restaurering av natur på dette tidspunktet. Det vil komme mål om redusert nedbygging av viktige naturarealer. Føringer i handlingsplanen vil få konsekvenser for Kristiansand kommune.

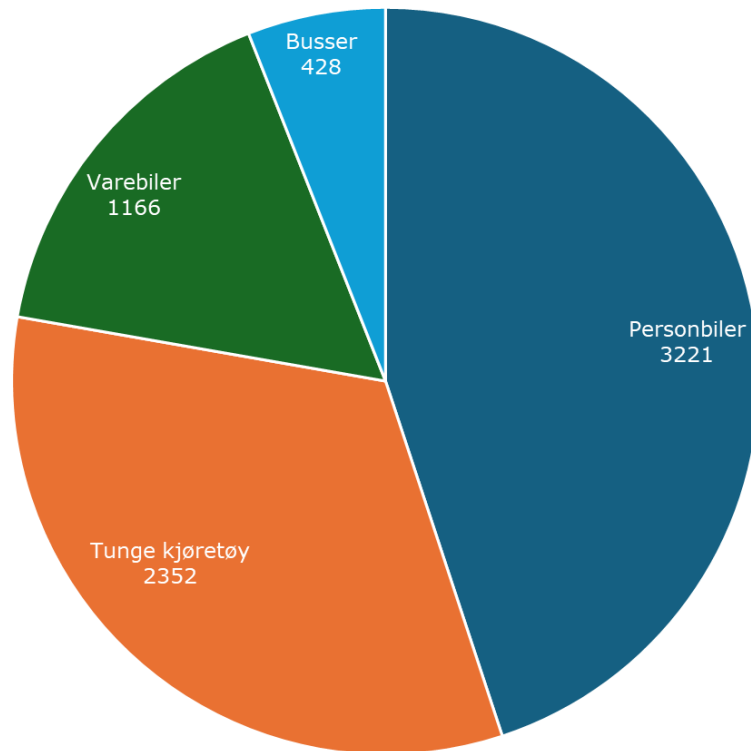
Omstilling til et lavutslippssamfunn vil kreve innovative og nye løsninger på mange samfunnsområder. Vi ser at samfunnet i økende grad endrer seg mot å bruke fornybare energikilder, og at ny teknologi skapes. Men omstillingen mot et lavutslippssamfunn vil også kreve at vi klarer å bruke ressursene bedre. Både nasjonalt og internasjonalt økes stadig bevisstheten om at våre ressurser ikke er ubegrenset. Dette er en viktig årsak til at vi både må ta bedre vare på naturen og at vi må bruke ressursene bedre.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av bystyret 23. september 2020, og fremhever satsingsområdene; Attraktiv og miljøvennlig, Inkluderende og mangfoldig og Skapende og kompetent. De strategiske målene understøtter at Kristiansand kommune skal redusere klimagassutslippene, at det legges til rette for at innbyggerne oppnår mer med mindre ressurser og at Kristiansand tar vare på naturen og sikrer natur- og kultur mangfoldet.



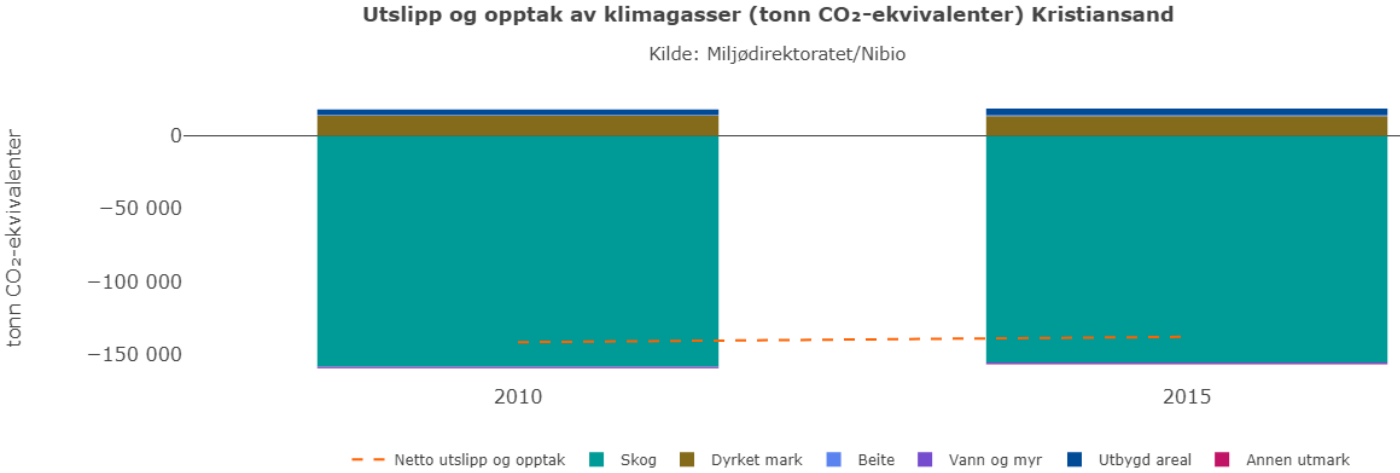
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)

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.



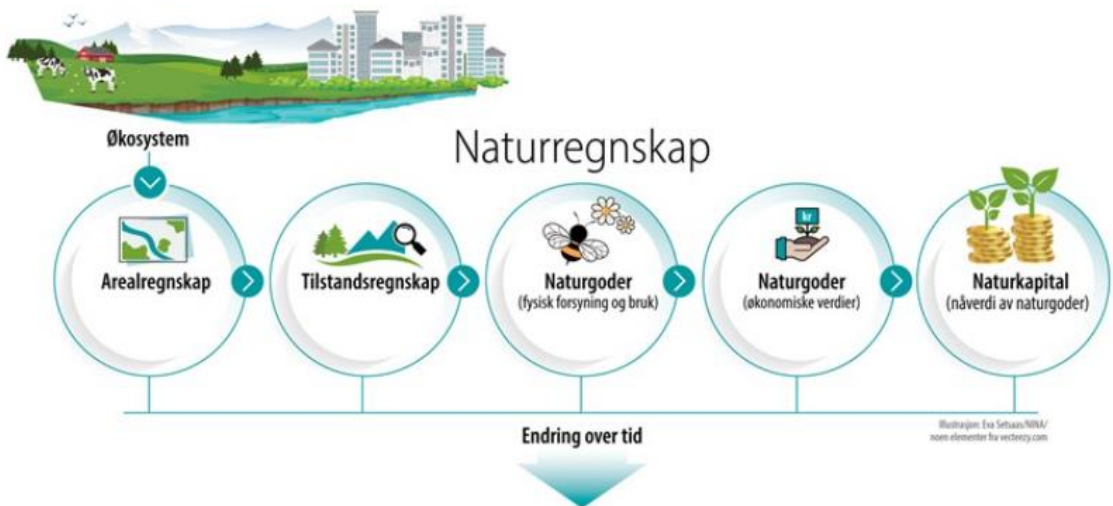
Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)

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 bidra til bedre beslutningsgrunnlag for saker som omhandler bruk av natur og naturressurser. Naturen gir mange goder som for eksempel ren luft, lagring av CO₂, 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

Siste evaluering og justering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune ble gjennomført i 2015. Evalueringen var knyttet til retningslinjer for eiendoms- og boligpolitikken og boligutbyggingsstrategi vedtatt i 2007 og 2008. Rammebetingelsene for planlegging og utbygging i Kristiansand er oppsummert i dokumentet *Fra plan til virkelighet*, sist revidert i 2003.

I strategien og retningslinjene for utbyggingspolitikken i Kristiansand, revidert i 2015, er det satt som mål å ha god tilgang på boliger og hindre høy prisstigning blant annet ved at kommunen engasjerer seg i nye utbyggingsområder. Det er lagt opp til at kommunen kan erverve utbyggingsgrunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur. Utbyggeransvaret er tillagt private aktører, hvilket impliserer at utbyggingstakt, dvs. hvor rask prosessen fra råtomt til ferdigstilt bolig skjer, i hovedsak avgjøres av utbygger. Kommunen skal tilby utbyggingsavtaler hvor det blant annet kan avtales forkjøpsrett for boliger eller tomter.

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.

3.1 Kommunens rolle i utbyggingspolitikken

For å oppnå de politiske målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, i utbyggingspolitikken² og eiendomsstrategien, må kommunen ta en aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingspolitikken. For å lykkes kan kommunen ta i bruk ulike virkemidler:

- Reguleringsplaner
- Økonomi
- Grunneiroller/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. Eiendomsstrategien går nærmere inn på hvilken rolle kommunen skal ta fremover på dette feltet. Utbyggingsprogrammet følger opp føringene fra eiendomsstrategien.

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.

² Fra plan til virkelighet (2003), eiendoms- og boligpolitikk (2007), boligutbyggingsstrategi (2007), justering utbyggingspolitikk (2015)

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, som vil si at utbygger kan få tilbake opptil 90% av merverdiavgift for bygging av offentlig infrastruktur. 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.

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 vil 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 hoved infrastruktur, 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 kostnadskrevende.

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 fortettingsplaner 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 bestemmelse § 3-5 har 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. 08. oktober 2024 i Kristiansand var på 117 237 personer.

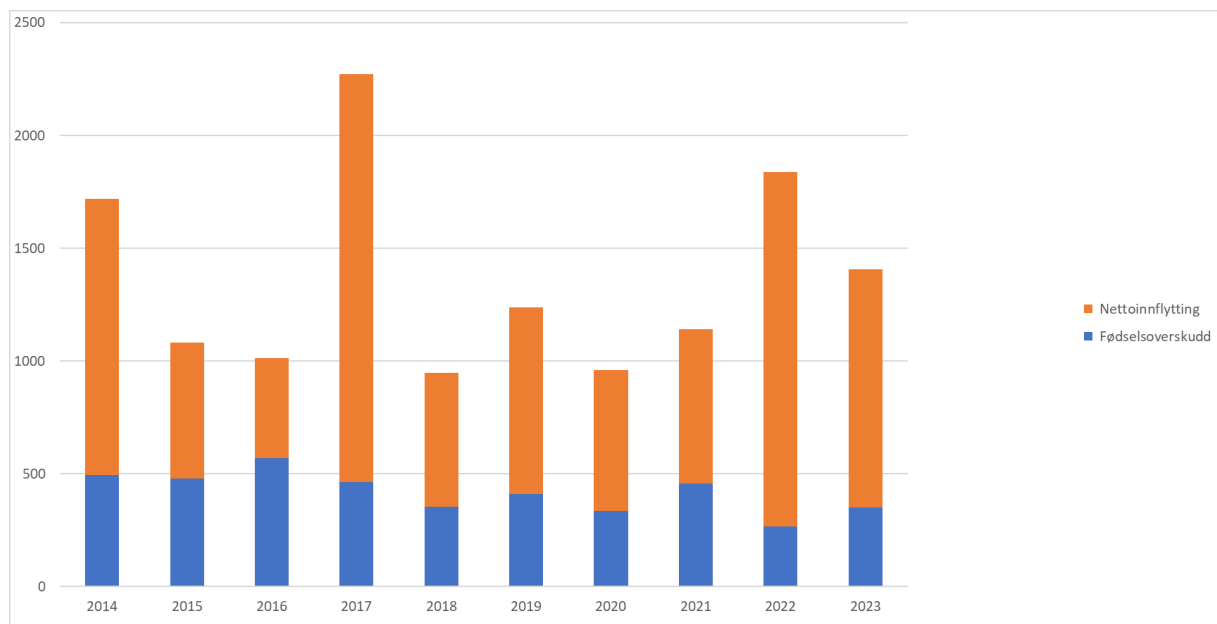
År	Befolkning	Befolkningsvekst
2014	103 291	1,7 %
2015	105 017	1,1 %
2016	106 126	1,0 %
2017	107 157	2,1 %
2018	109 438	0,9 %
2019	110 391	1,1 %
2020	111 633	0,9 %
2021	112 588	1,0 %
2022	113 737	1,6 %
2023	115 569	1,9 %
2024	117 237	1,4 %

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 *	253	405	54 617

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

*Første og andre kvartal 2024

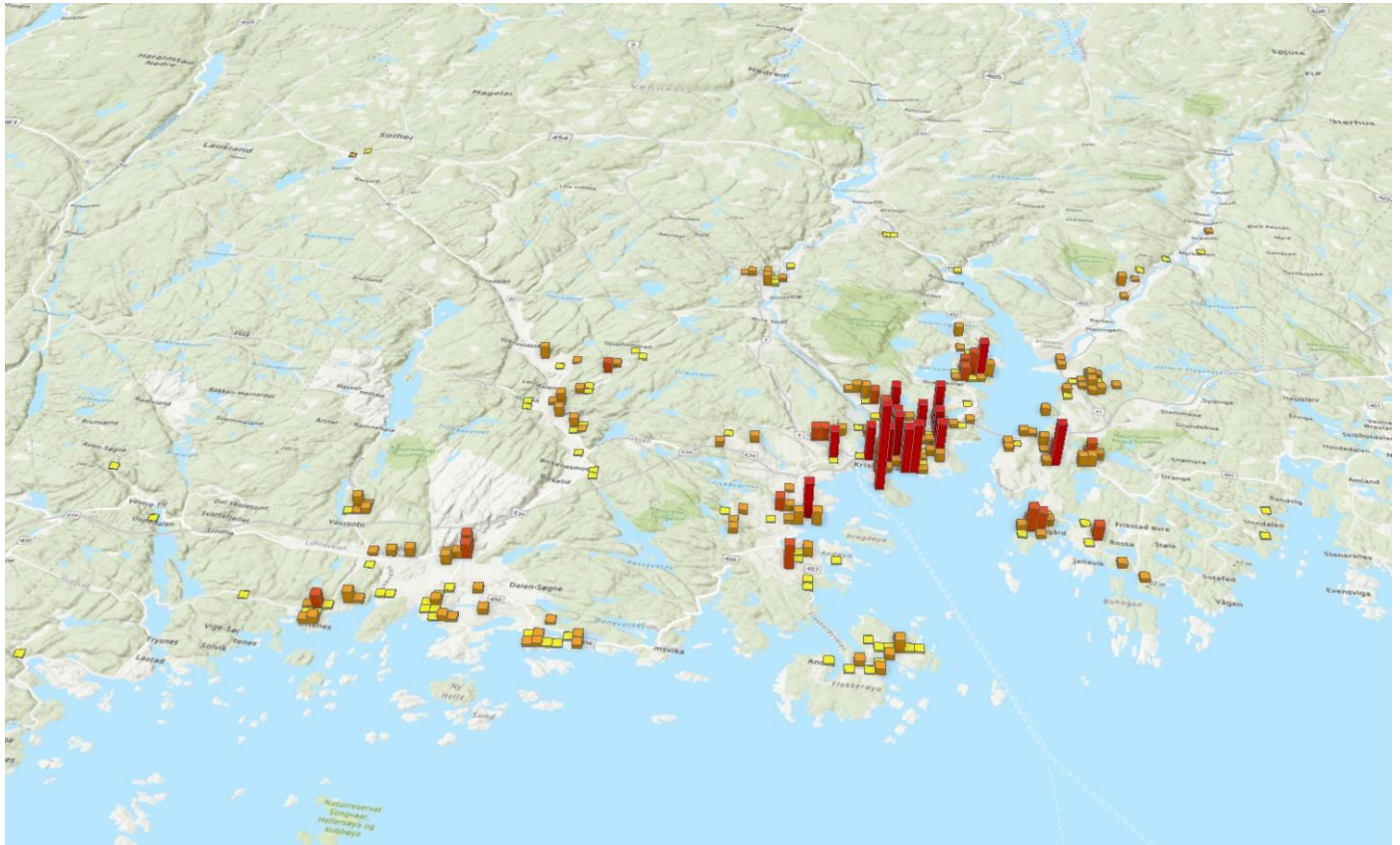
Antall igangsatte boliger variere fra år til år. Dette skyldes blant annet at et høyt antall boliger blir registrert som igangsatt når et leilighetsprosjekt igangsettes. Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt under 850 boliger pr. år og 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 andre kvartal 2024 sammenlignet med 2023.

	2023K1	2023K2	2023K3	2023K4	2024K1	2024K2
Igangsettingstillatelse til boliger	157	417	148	595	307	98
Fullførte boliger	179	261	295	199	110	143

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

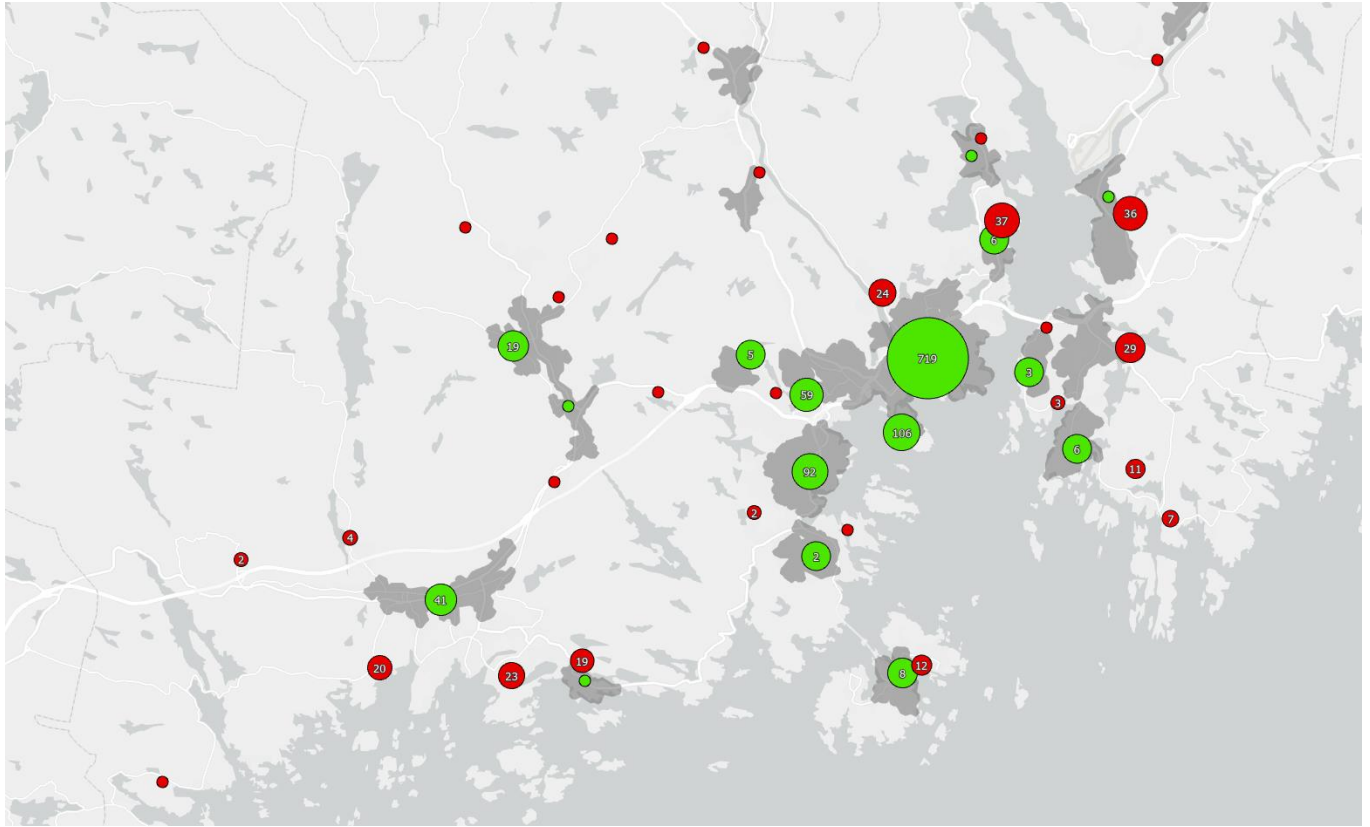
4.3.2 Geografisk plassering nye boliger



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 (sykkel) 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. Det er i tillegg bygget et stort antall studentboliger på Lund, som trekker opp antallet boliger innenfor 10-minutter av et senter.

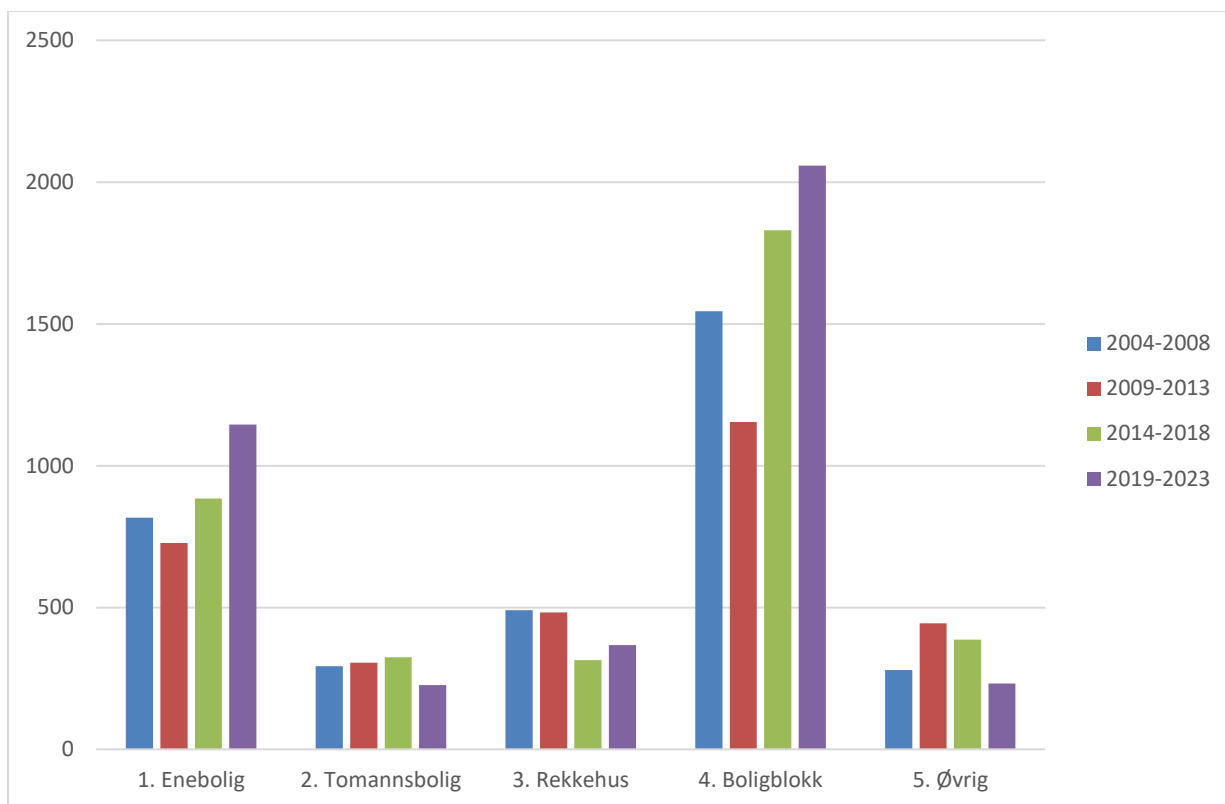


Figur 8 Boligutvikling i Kristiansand sett i forhold til senterområdene. De aller fleste boliger bygges i nærheten til senterområder.

4.3.3 Boligtype

Antall igangsatte eneboliger og småhus (tomannsbolig og rekkehus) har vært relativt stabilt de siste 20 årene. Gjennomsnitt antall igangsatte eneboliger pr. år har vært mellom 175 og 221 siden 2003. Antall igangsatte småhus har variert mellom 111 og 160.

Antall igangsatte leiligheter har steget mye. I perioden 2003-2007 var gjennomsnitt igangsatt antall leiligheter på litt over 250. De siste fem årene har det steget til nesten 400 per år. Dette er en utvikling som er i tråd med ønsket om variert boligstruktur, den generelle utviklingen (velstandsøkning, flere enpersons husholdninger m.m.) og et aldrende samfunn.



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

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

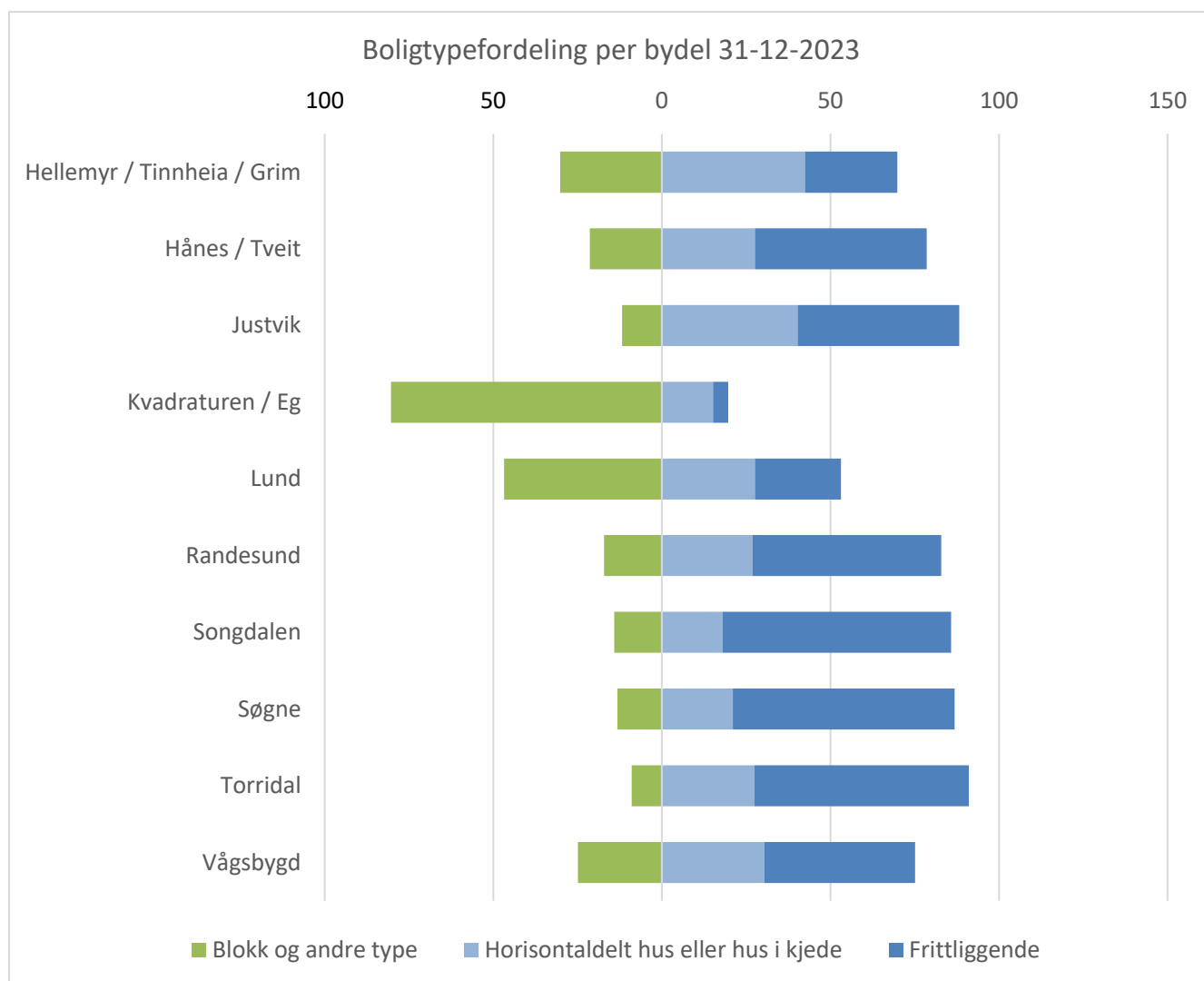
Tabell 4 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2015 og 2024 (SSB, 2024)

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 boligmassen³.

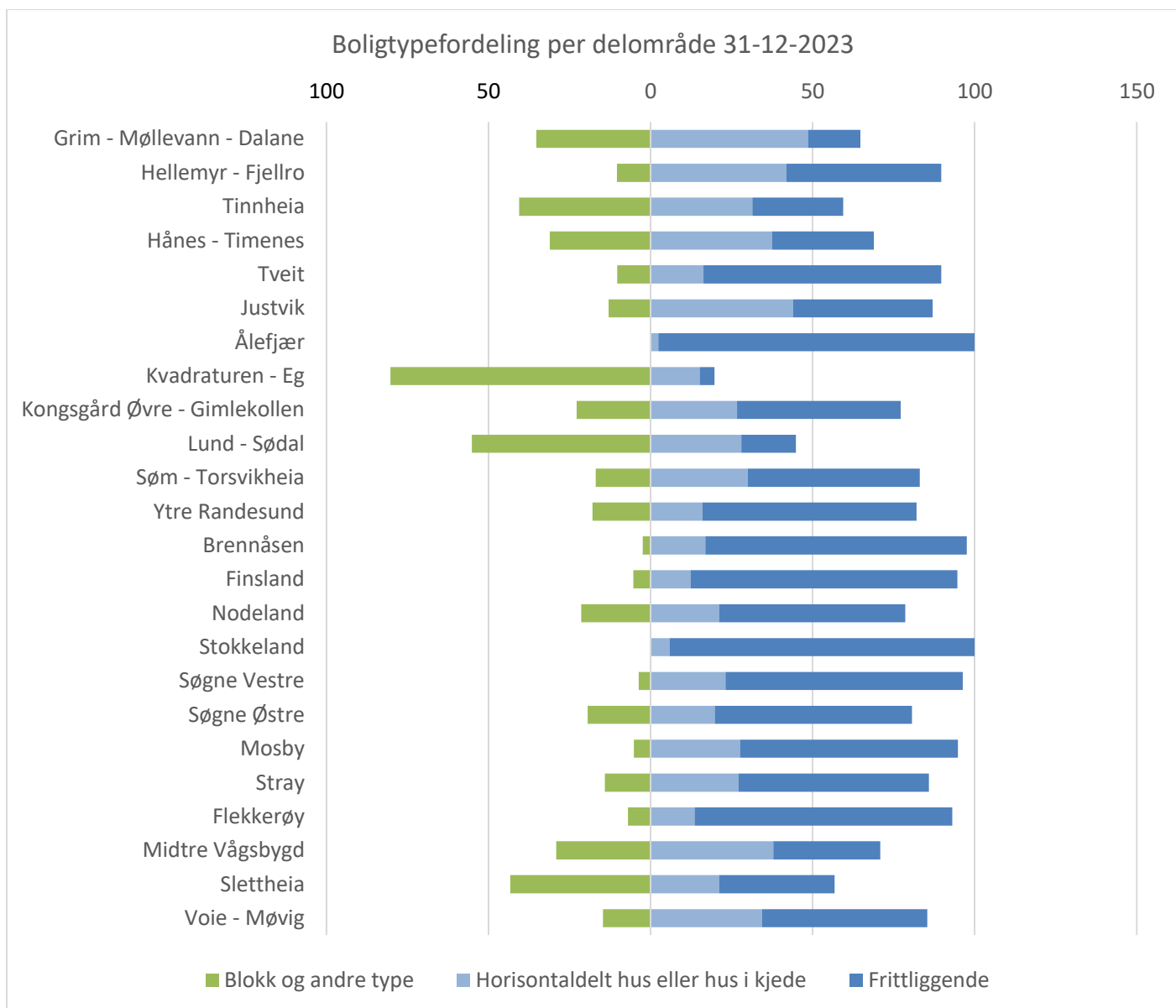
Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024) viser at en stor andel av respondentene (73 %) som har flytteplaner ønsker å flytte til en frittstående enebolig og 33 % ønsker å flytte til en leilighet. Det er oftest personer i etableringsfasen (30-44) som ønsker å kjøpe en enebolig. Dem som er over 60 år ønsker en leilighet tilknyttet et senter.

³ Bygningstype er fastlagt etter hvilken funksjon bygningen skal ha. Kombinerte bygninger, for eksempel kombinerte bolig- og forretningsbygninger, lager- og produksjonsbygninger o.a. er gruppert etter den funksjonen som har størst del av bruksarealet i bygningen. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger. Bofellesskap inneholder bo- og servicesenter og studenthjem.

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene



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



Figur 11 Prosentvis fordeling av boligtype pr. delområde 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. Resultater fra boligundersøkelsen (2024) viser at den mest populære bydelen å flytte til er Lund og Kvadraturen/Eg, da spesielt for aldersgruppen 45-59 år og de over 60 år. Dette er også gruppene som ønsker mer sentrumsnære og lettstelte boliger, som mindre eneboliger eller leiligheter. Den store andelen leiligheter i Kvadraturen/Eg og Lund kan derfor anses som et svar på dette boligbehovet.

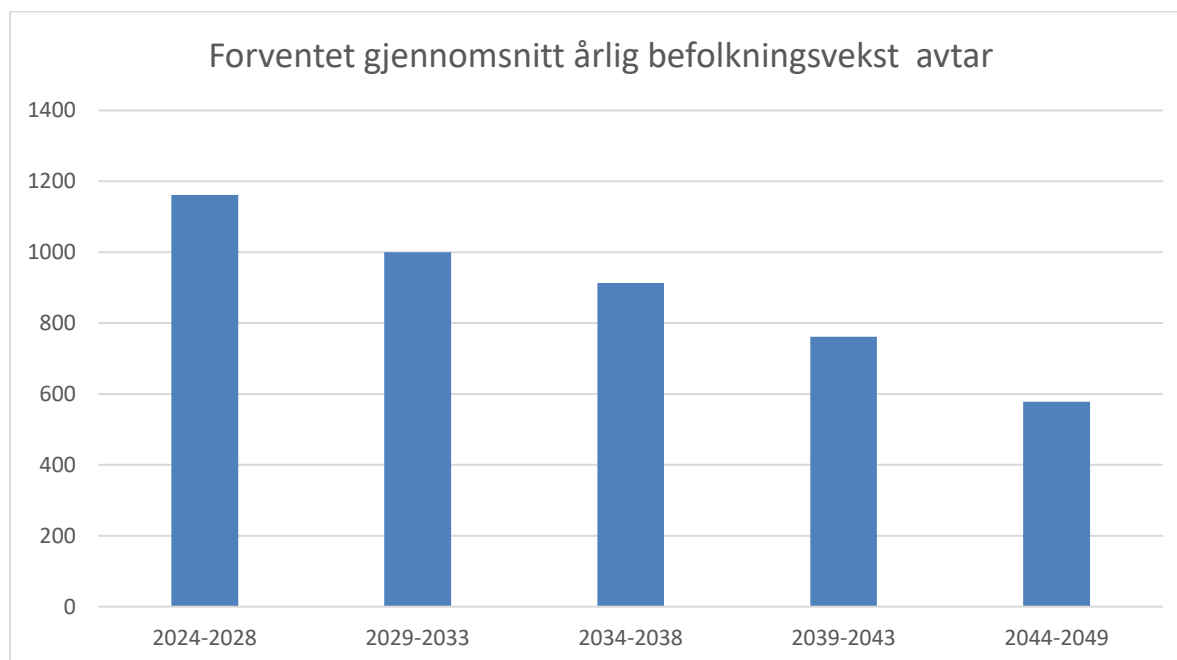
Kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 3-4 setter krav til en analyse av boligtilbudet i et område ved nye utbygginger. Tabellen over kan derfor være nyttig for å få et innblikk i hva slags type boliger det bør tilrettelegges for i de ulike bydelene, for å kunne oppnå en mer variert boligtypefordeling.

Med variert boligtypefordeling/boligsammensetning menes at det er tilgang på ulike typer boliger i bydelen som gjør det enkelt å bytte en type bolig for en annen, for eksempel å flytte fra enebolig til leilighet. 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 bedre til deres livssituasjon og behov uten å måtte flytte fra nærmiljøet. Her er det også viktig å se på den demografiske utviklingen, og hvilke boliger det blir mer behov for fremover, for eksempel mer tilrettelagte boliger i senterområdene for en aldrende befolkning.

4.4 Prognose for befolkning

4.4.1 Befolkningsvekst

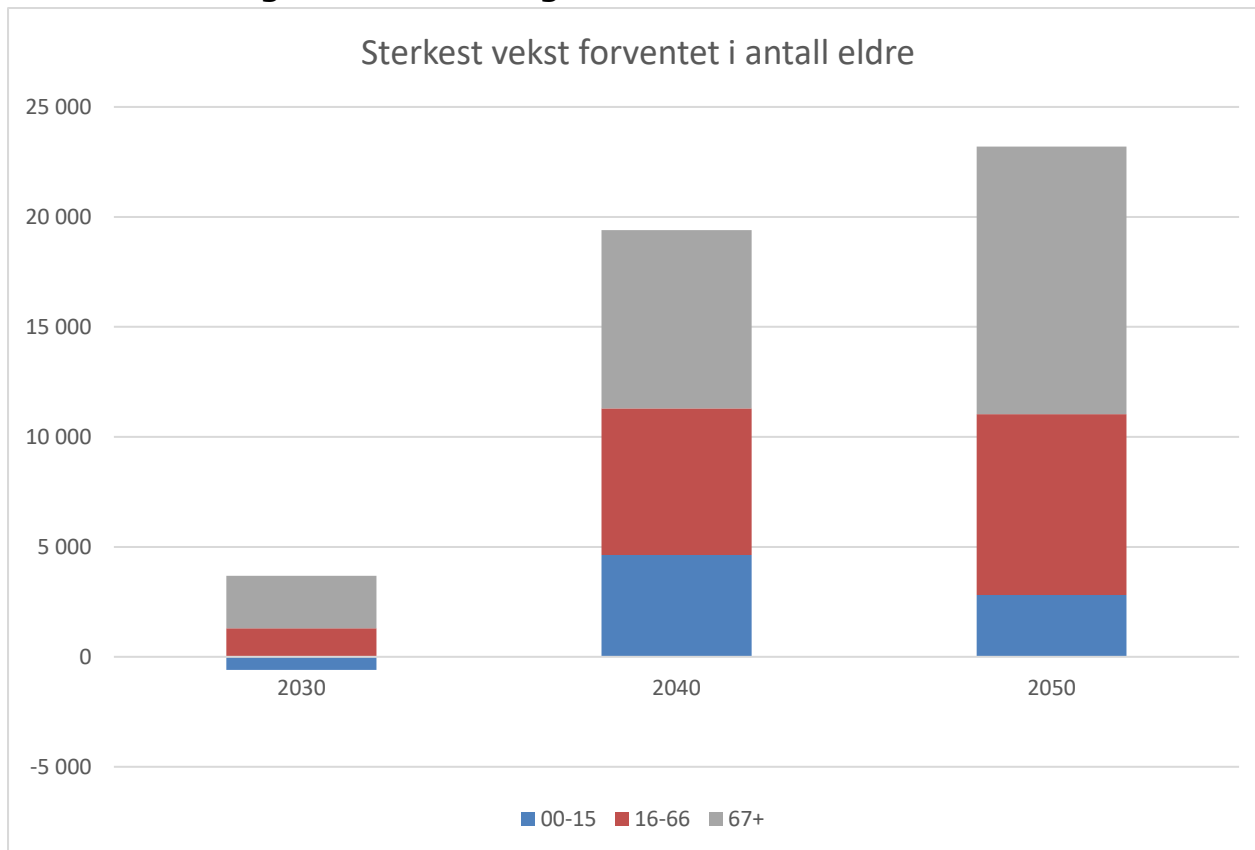
Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 18 %. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11 %, noe som viser en betydelig høyere vekst i Kristiansand enn landet ellers. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren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



Figur 12 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 Befolningssammensetning



Figur 13 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ)

Befolningssammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alderssammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren viser økningen per alderskategori 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

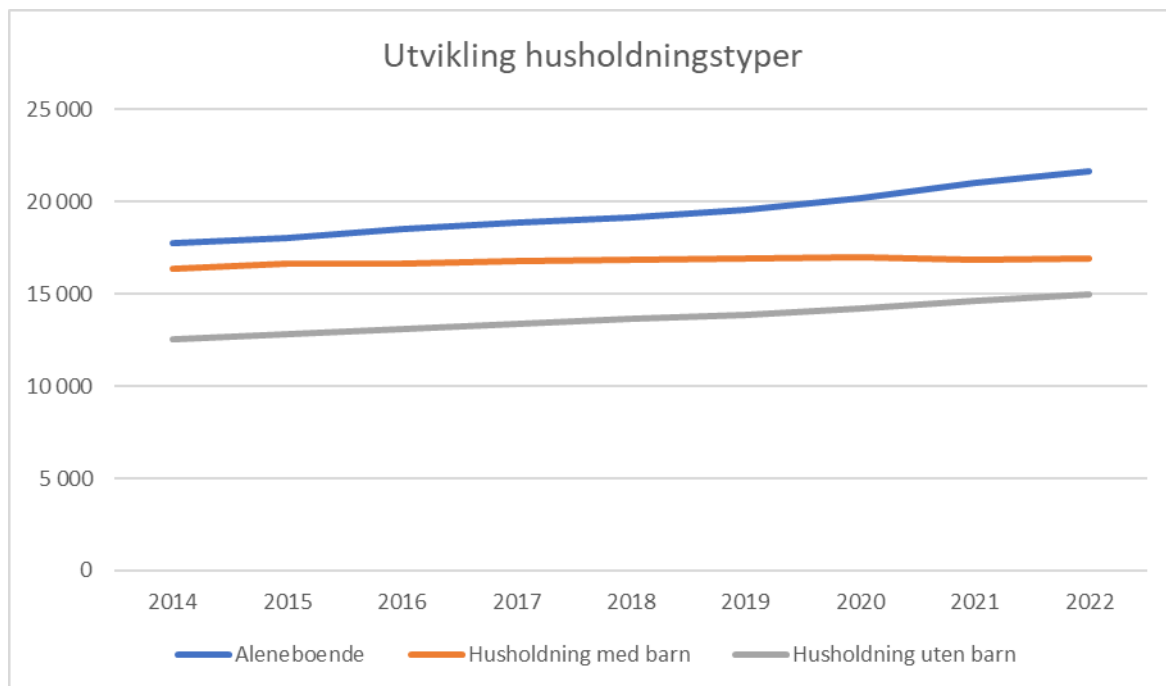
Tabell 5 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.

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.

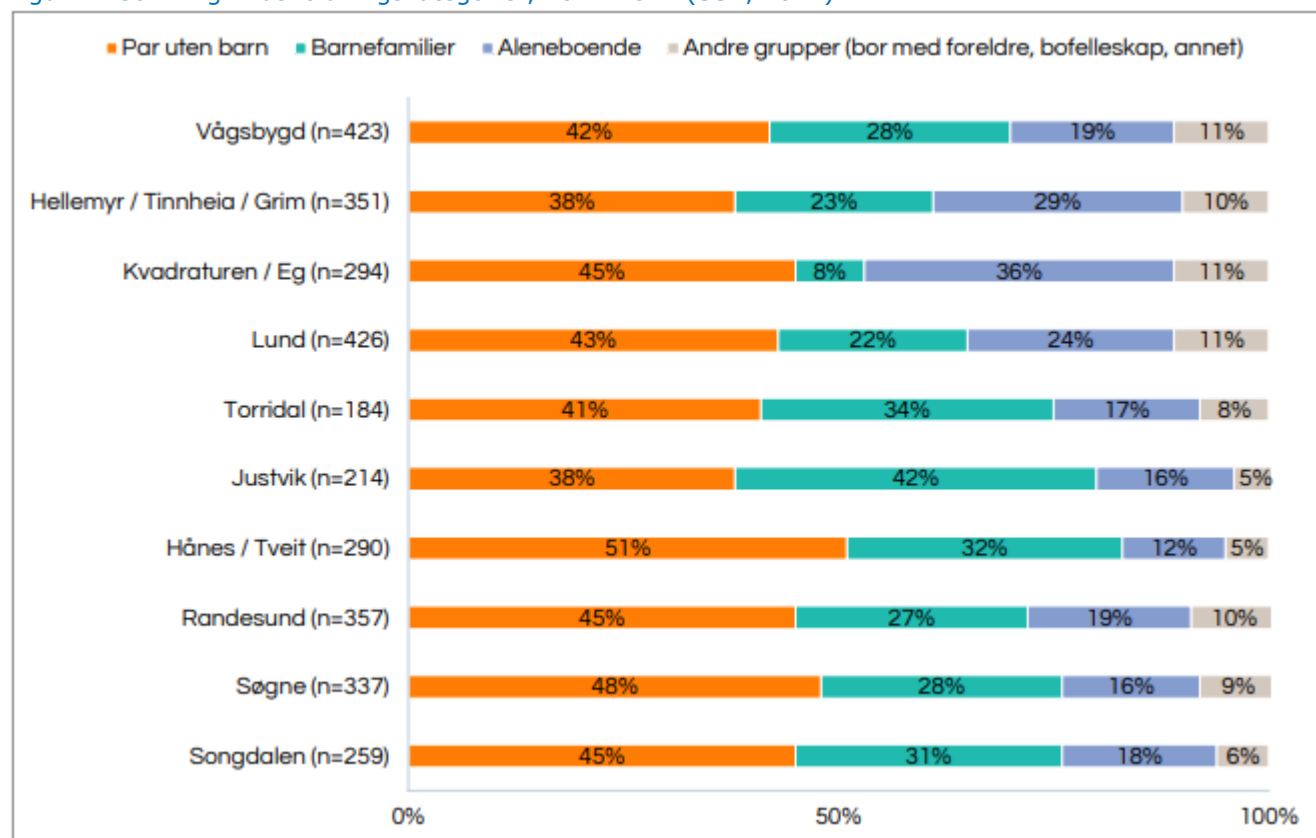
Legger vi til grunn en nedadgående trend med færre antall personer per bolig, 2,10 i 2040 og 2,07 i 2050, vil boligbehovet være om lag 13 000 boliger frem mot 2050.

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. Boligundersøkelsen for Kristiansand (2024) viser en 4% økning i antall aleneboende sammenlignet med tidligere undersøkelser gjort i 2018 og 2020. Det er i Kvadraturen/Eg andelen aleneboende er høyest (36%), i motsetning til Justvik som har mest barnefamilier (42 %).



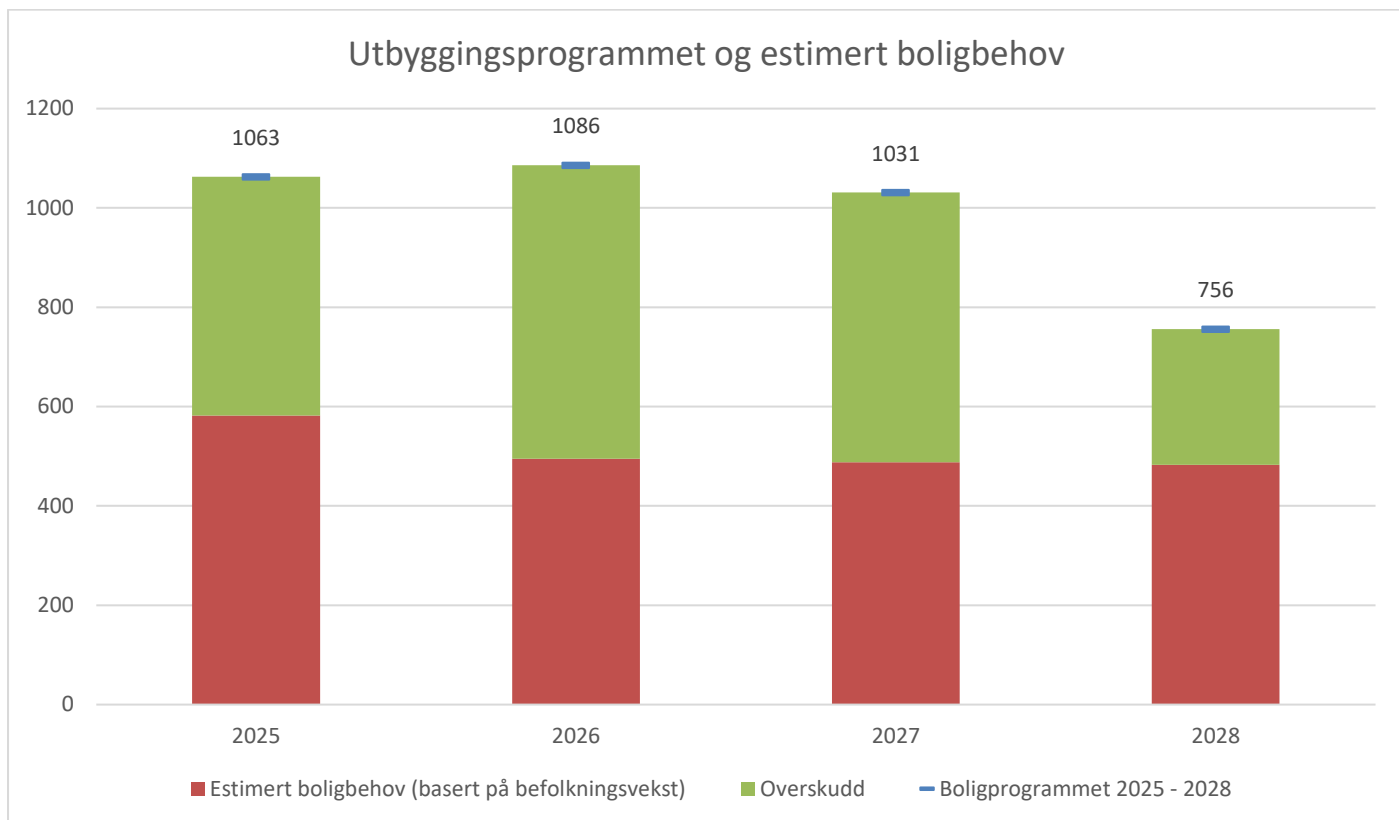
Figur 14 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022)



Figur 15 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024)

4.6 Prognose for befolkning og boligbehov

4.6.1 Kortsiktig reserve



Figur 16 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. 19 300 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 15 200 boliger. Dette tilsier at kommunen har god reserve på lang sikt. Reserven sier ikke noe om hvor bærekraftig denne er med tanke på områdenes plassering i forhold til prioriteringskriterier i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Kommunens gode reserver på boligareal betyr at man kan prioritere å bygge

ut de arealene som er mer i tråd med kommuneplanen på kortsikt, samtidig som man har en langsiktig reserve som kan tas i bruk om det blir behov for mer areal.

4.7 Utleiemarkedet

Andel husholdninger som leier bolig i Kristiansand er ca. 24 %, som er likt med nivået nasjonalt. Boligundersøkelsen viser en 4% økning av antall leietakere siden 2018/2020, fra 12% til 16%. 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. 11.10.2024 viser ca. 267 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
1-roms 15 kvm	5100	5000	5400	5900
1-roms 40 kvm	7000	6700	7100	7900
2-roms 30 kvm	6800	6900	7300	8000
2-roms 60 kvm	8600	8500	8900	9700
3-roms 60 kvm	9400	9300	9800	10700
3-roms 90 kvm	10800	10500	11000	12100
4-roms 80 kvm	11200	11000	11700	12800
4-roms 120 kvm	12800	12400	13100	14400
5-roms eller flere 100 kvm	13100	13000	13700	14800
5-roms eller flere 120 kvm	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, hvor det har blitt etablert kombinasjon av salg og leie i flere store eiendomsprosjekt. I tillegg tilbyr noen alternative boligkjøpsmodeller, som leie-til-eie og del-eie.

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 utleiery. 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 leieboli 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 ikke 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 leietakeres 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 ble vedtatt i mai 2024. Planen utgjør kommunens samlede innsats rettet mot innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. Planen omfatter målsettinger, strategier og tiltak, hvor hovedvirkemidlene er boliger og tjenester, som kan bidra til å redusere utfordringene en del innbyggere har når det gjelder å skaffe seg bolig og beholde et boforhold over tid.

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

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

Det er 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, og det er et fokusområde innen boligutbygging. Direktørområdet for oppvekst er opptatt av at det skjer en sosial utjevning i forhold til elevsammensetningen på skoler. Et viktig grep kan 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, og 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. Boligundersøkelsen (2024) viser at de aller fleste respondentene som planlegger å flytte har et sterkt ønske om å eie egen bolig (73%), men vi kan se en liten økning i personer som ønsker å eie gjennom borettslag eller aksjeselskap (10%) og personer som vil leie (11%). Boligeierskap er fremdeles en viktig forutsetning for mange som bor i Kristiansand, og de aller fleste eier sin egen bolig i dag (79%). Dette har ført til at det er få konsepter som tilbyr alternative boformer, hvor man i større grad deler på boareal og bor mer sosialt. Likevel kan man se i noen konsepter, for eksempel i Kanalbyen, at man deler på utstyr, sykler og biler, samtidig som man eier en mer tradisjonell leilighet.

Kristiansand har ikke mange prosjekter som bruker alternative boligkjøpsmodeller eller boformer. 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, 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. Obos melder tilbake at disse boligmodellene er kostbare for en utbygger, fordi de binder opp mye kapital over tid. Med dagens rentenivå kan det ta tid før Obos legger til rette for nye boligkjøpsmodeller i deres prosjekter i Kristiansand. I dag er det stort sett boliger bygget i regi av Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) som tilbyr del-eie modeller i nye prosjekter, som ARIE, Fiskåtangen Fem og Tinnheittoppen.

Regjeringen sendte ut forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på høring i vår/sommer 2024. Endringene handler blant annet om at kommunen kan legge in planbestemmelser om at en andel av boligene skal tilbys med alternative boligkjøpsmodeller. Lovendringen, om den vedtas, kan føre til endringer i hvor mange utbyggere som tilbyr alternative boligkjøpsmodeller, også i Kristiansand.

5.2 Boligpriser

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

Flere forhold påvirker prisnivået:

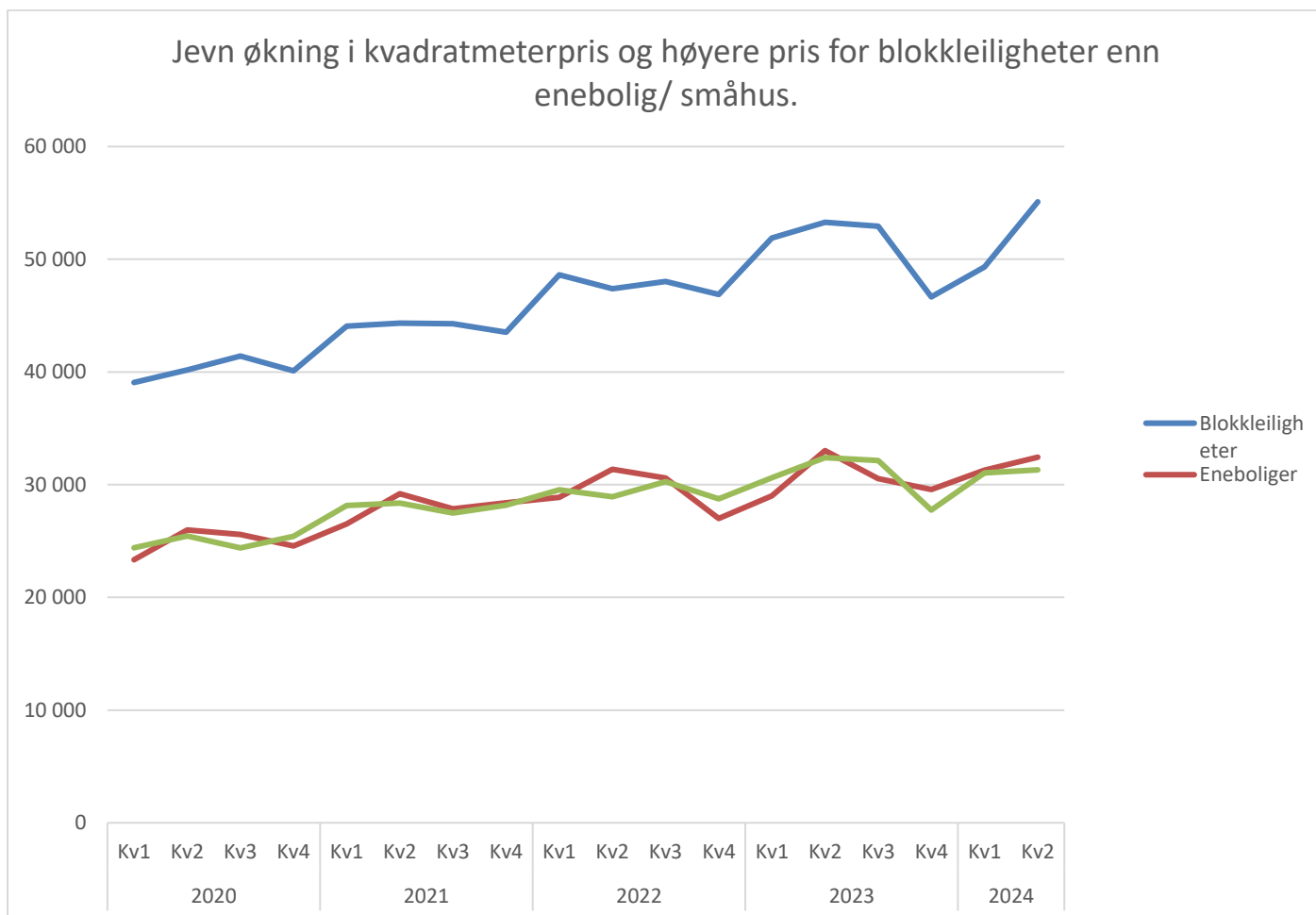
- internasjonal økonomi
- lønnsutvikling
- arbeidsledighet og arbeidsmarked
- rente og tilgang på lån
- byggevarepriser
- tilgang på byggevarer
- boligpreferanser til kjøpere
- krav til teknisk standard og sosial infrastruktur
- tilgang/etterspørsel på boliger sentralt/lokalt

Norges bank har i september 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 8,3 prosent på landsbasis. Kristiansand ligger på ca. 6,1 prosent prisstigning siden årsskiftet, med en gjennomsnittspris på rundt 4 millioner kroner for en bolig.

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.

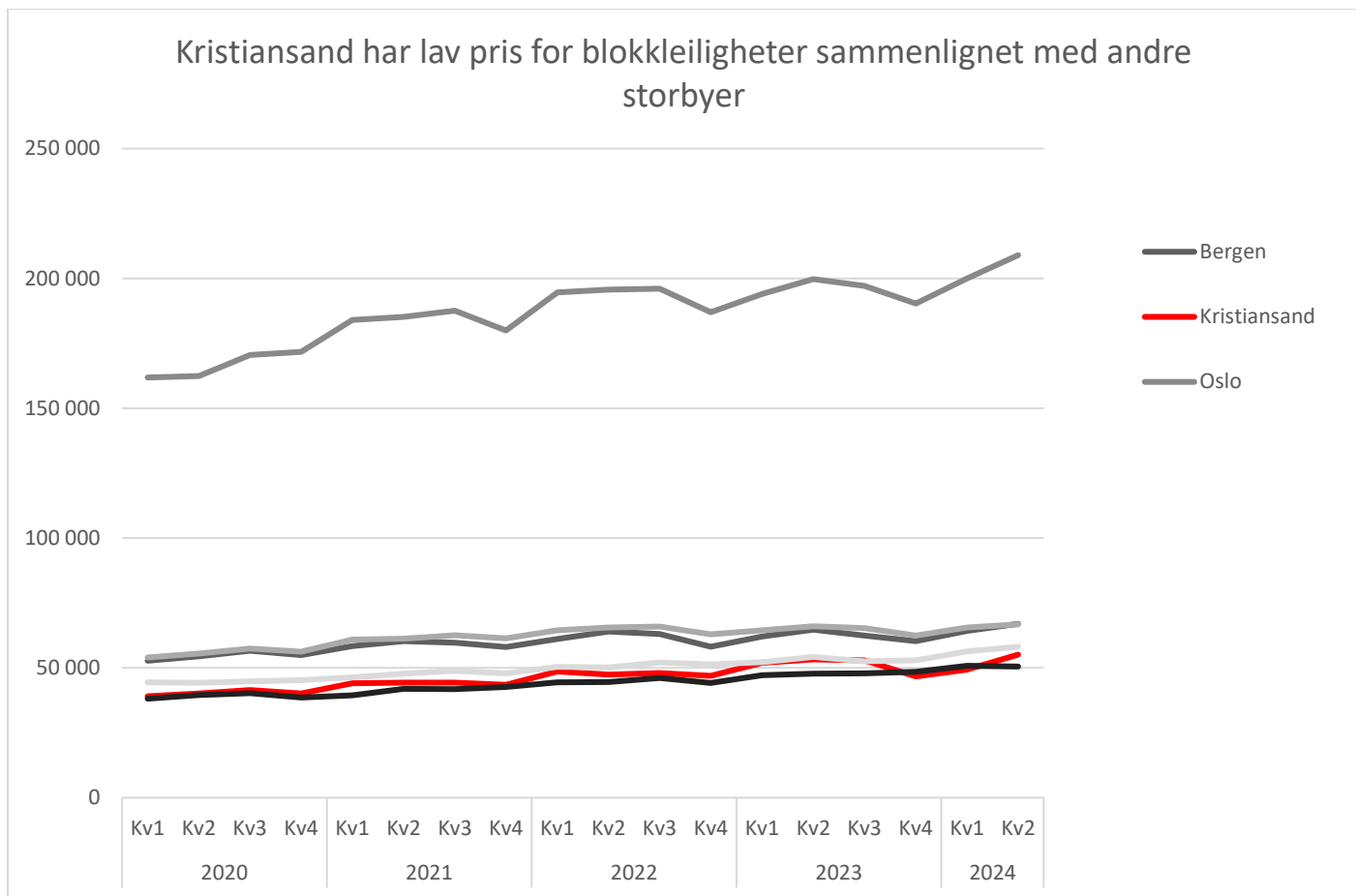
På finn.no sine sider får en oversikt over det som tilbys av både brukte og nye boliger. En oversikt på Finn.no viste i oktober 2024 at det tilbys 1 053 enheter til salgs i Kristiansand, fordelt på 597 nyboliger og 456 bruktboliger. Salget av boliger har vært høyest i sentrum, med 764 boliger solgt de siste 2 år, med en gjennomsnittlig kvadratmeter pris på 55 282 kr.



Figur 17 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 landsnittet og andre større byer. Stigningen har en sammenheng med økte materialkostnader og kvalitetskrav som fører til dyrere nye boliger og færre bruktboliger i markedet. Dette fører til et økende priser i både bruktboligmarkedet og nyboligmarkedet.

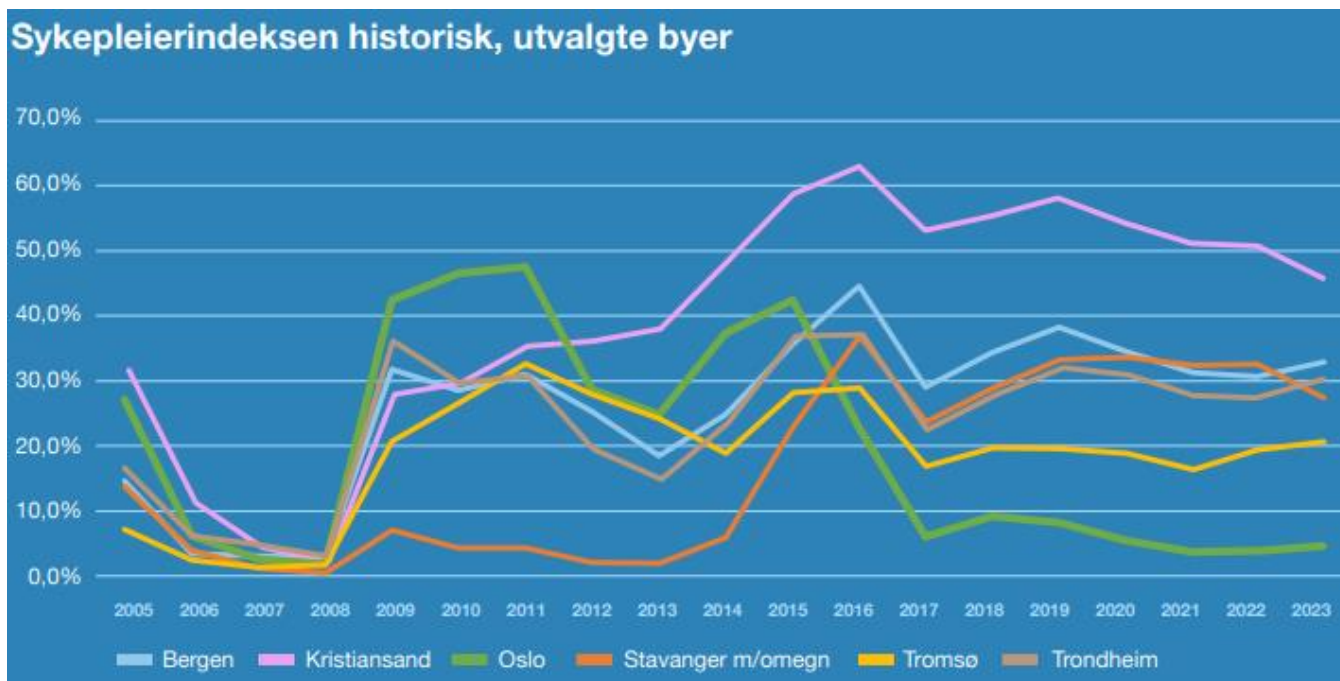
Prisnivået i Kristiansand ligger vesentlig lavere enn for de 4 største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Nivået ligger også lavere enn Tromsø og Drammen. Mye av dette skyldes at det har vært et godt tilbud av både nye og brukte boliger i Kristiansands boligmarked, som dekker behovet som følge av befolkningsveksten. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende, og på bakgrunn av utviklingen/trender vil kunne komme med forslag til tiltak.



Figur 18 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB)

Resultater fra Boligundersøkelsen (2024) viser at flere, hele 12% sammenlignet med 2020/2018, er villig til å betale over 5 millioner for en bolig. Betalingsviljen øker med alderen, og gruppen som er mest betalingsvillige er dem over 60 som eier sin egen bolig, selv om denne gruppen har lavest inntekt. Det er fordi boligformuen brukes til å kjøpe ny bolig. Personer over 60 år ønsker stort sett å flytte til en lettstelt leilighet i senterområdene. Prisveksten på nye blokkleiligheter har hatt en høyere prisutvikling enn andre boligtyper. Hvis forskjellen mellom pris på blokkleiligheter og småhus/eneboliger fortsetter å øke betyr det at overgangen fra enebolig til leilighet blir mer vanskelig, siden boligformuen ikke lenger dekker prisen av ny bolig.

Sykepleierindeksen 2023



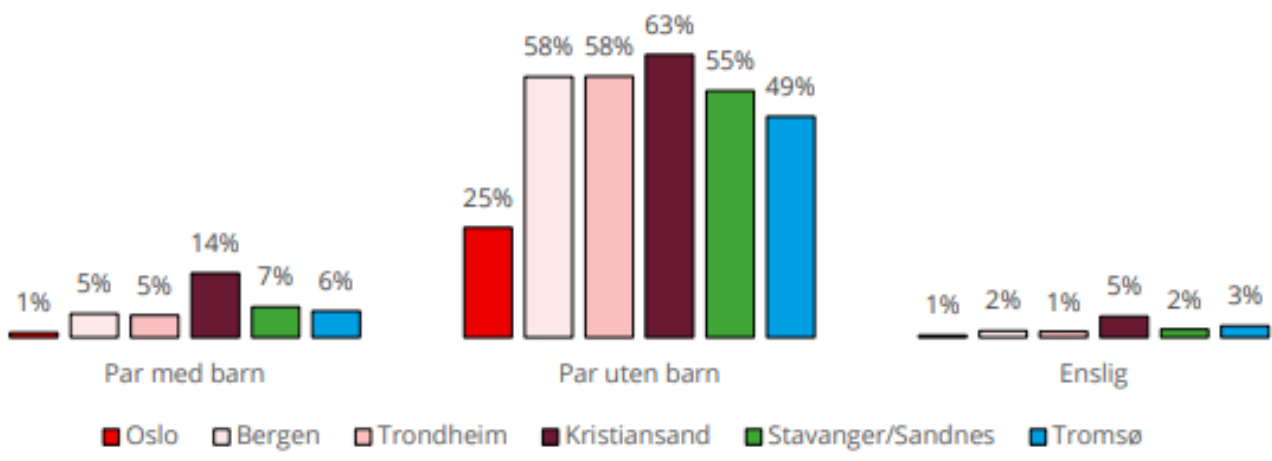
Figur 19 Sykepleierindeksen 2023, Eiendomsverdi (2024)

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

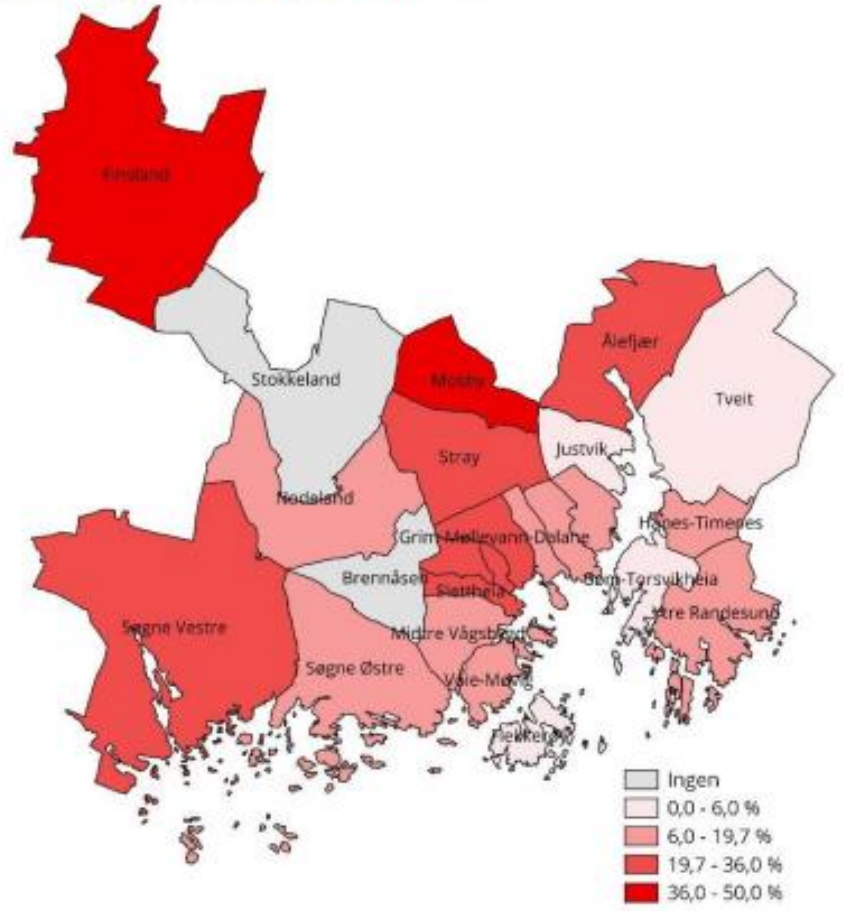
I 2023 ble LOs boligindeks lansert for å belyse kjøpekraften til yrker som representerer LOs medlemmer. Yrkene som brukes i indeksen er den største yrkesgruppen for LO (tømrer) og FO (helsefagarbeider). En tømrer har en gjennomsnittslønn på 518 720 kr og en helsefagarbeider har en gjennomsnittslønn på 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 20 LOs Boligindeks 2023, Samfunnsøkonomisk analyse (2023)

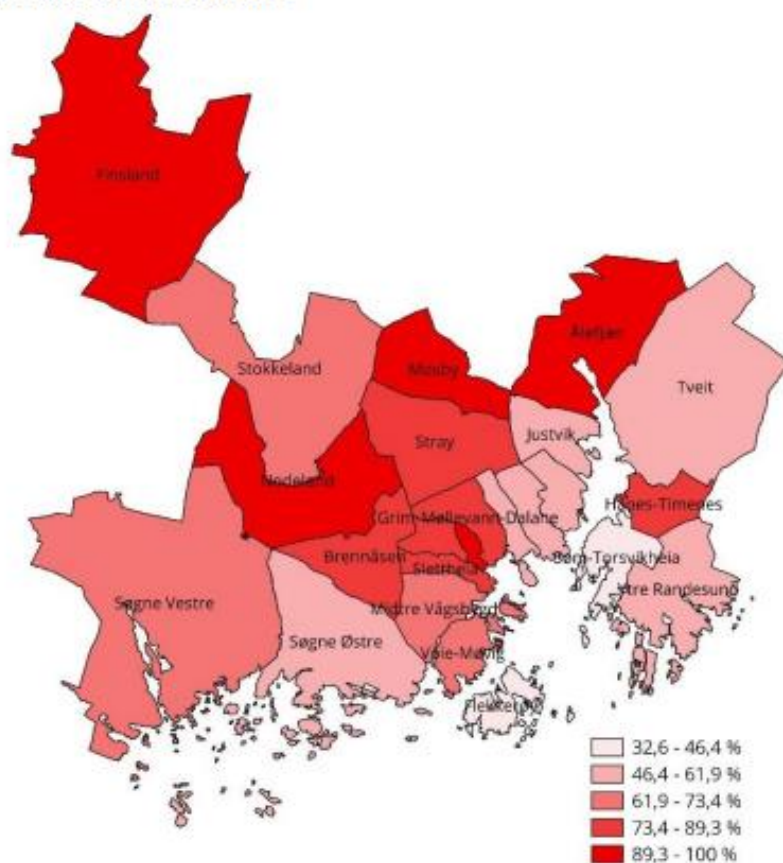
Kristiansand skiller seg ut fra de andre store byene ved at det er bedre muligheter for par med barn og enslige, på grunn av relativt lave boligpriser. Det er forskjell på hvilken del av kommunen som husholdningene har høyere og lavere kjøpekraft. Finland, Søgne Vestre, Mosby og Grim-Mølle vann-Dalane 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 tømrer med to barn. 2023

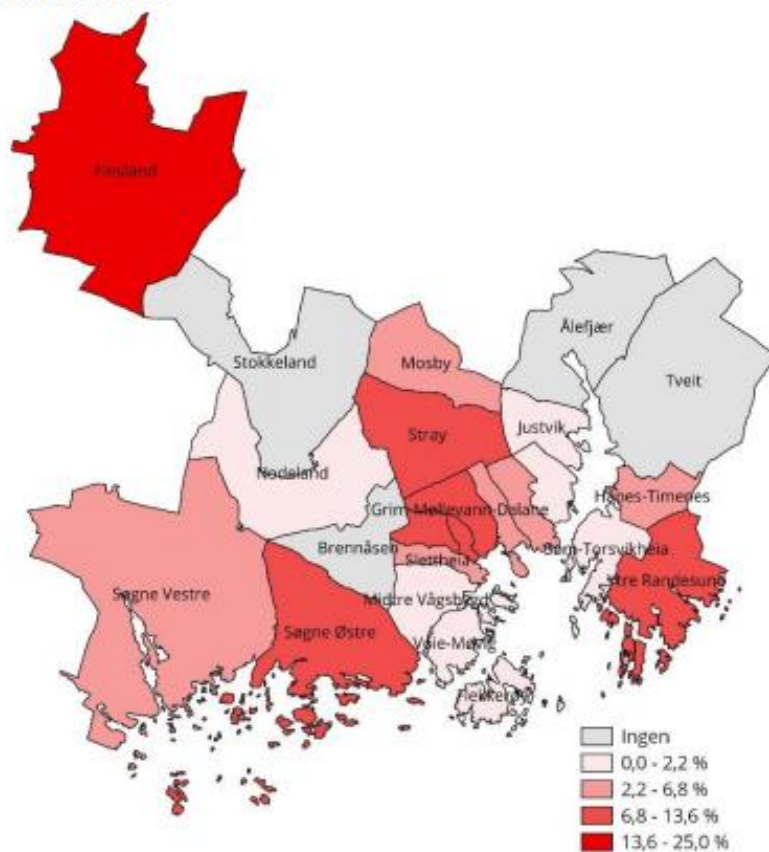


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.
 KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

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



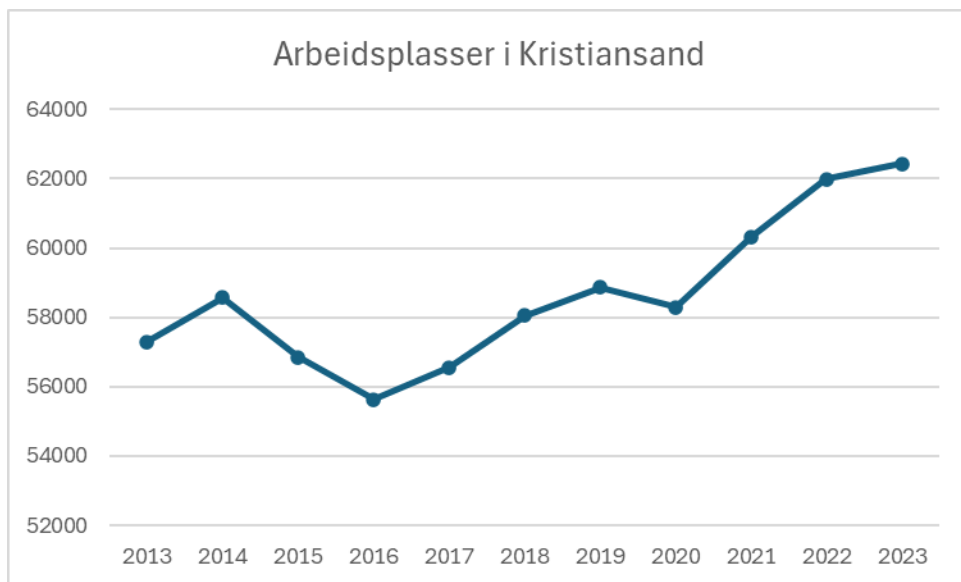
Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023



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 21 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024)

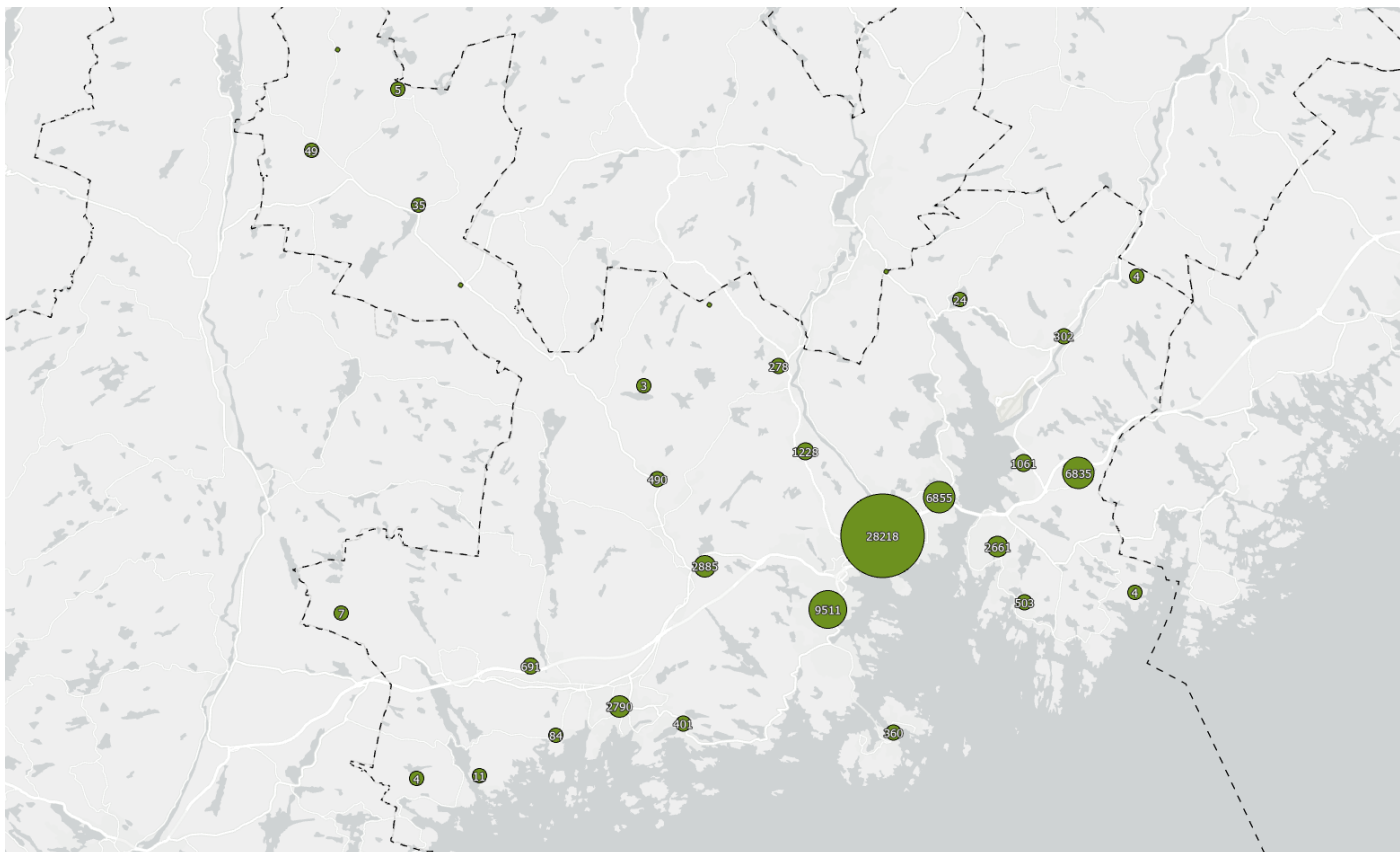
Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandregionen (Birkenes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla). Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2023 var det 62 427 personer som arbeidet i Kristiansand. 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 Gimlemoen) med omkring 28 000 arbeidsplasser, mens bydelen Vågsbygd har omkring 9 500 arbeidsplasser, Sørlandsparken og Vige/Kongsgård har omkring 6 800 arbeidsplasser hver.



Figur 22 Lokalisering av arbeidsplasser, SSB (2024)

Arbeidsplasser kommer av vekst i eksisterende virksomheter eller etablering av nye virksomheter. 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

Infrastruktur i form av vei, vann og avløp og strøm er viktig for utvikling av næringsområder. Økt tilgang til kraft og fiber er avgjørende for å omstille næringslivet til å bli mer bærekraftig.

6.2.1 Vann og avløp

Vann og avløpskapasiteten i de ulike delene av kommunen varierer. Behovet for tilgang på vannforsyning, inklusivt brannvann og avløpskapasitet varierer mellom ulike typer næringsvirksomhet. Størst variasjon er det innen industrien. Ved etablering av nye produksjons- og industrivirksomheter må det derfor gjøres kapasitetsberegninger ut ifra hva slags virksomhet som skal etableres. Eksisterende prosessindustri, og annen industri som krever store vannmengder, har ofte egne vannforsynings- og eller avløpsanlegg.

Næringsområdene i Kristiansand har god vann- og avløpskapasitet, med enkelte unntak. På Linnegrøvan, Rige og Mjåvann er det liten restkapasitet på avløpsnett. For Mjåvann ferdigstilles det en utredning om mulig økning av kapasitet i løpet av 2024. Det er planlagt at deler av anleggsarbeidet vil gjennomføres i 2025, og de følgende årene. For Rige blir det skissert tiltak i hovedplan for vann og avløp og eventuelt mer detaljer i revisjonen av utbyggingsprogrammet i 2025 for hvordan man kan sikre nok kapasitet på vann og avløp.

Lohnelier har noe kapasitet til næringsutbygging, men ikke kapasitet til større vannforbruk eller større påslipp på avløpsvann. Ved større utbygging bør det vurderes og gjennomføres større utvidelse av kommunalt vann- og avløpsnett.

Støleheia og Strømsheia har verken offentlig vannforsyning eller avløp på nåværende tidspunkt. For Støleheia er det gjort utredninger i forhold til hvordan kapasitet kan økes ut ifra å kunne utvide/bygge ut næringsområdet, men det er ikke konkrete planer for utvidelse av det kommunale ledningsnettet. For Strømsheia er VA-kapasitet håndtert ihht avtaler med utbygger. Deler av utbyggingen er prosjektert ferdig sommeren 2024. Det er usikkert når anleggsfasen av prosjektet skal i gang og når det er behov for finansiering. VA har satt av midler til å del-finansiere dette, dette skjer etter avtale med utbygger. Arbeid på VA-anlegg og legging av nye kommunale hovedledninger skjer i samarbeid med utbygger.

6.2.2 Elektrisk kraft

Det er stor etterspørsel etter elektrisk kraft i Norge og på Agder, og det er stor konkurranse om tilgang til kraft for etablering av nye kraftkrevende næringsvirksomheter. I tillegg er det begrenset kapasitet i kraftnettet for å imøtekomme et økende kraftbehov. Det er både kostbart og tidkrevende å bygge ut kraftnettet. Det betyr at det er viktig å prioritere oppgradering av kraftlinjer og transformatorstasjoner på strategiske steder. Planlagt omlegging og oppgradering av kystlinja til 132-kV kraftlinje fra Kulia og vestover til Vallemoen i Lindesnes gir bedre muligheter for økt kapasitet i næringsområdene vest for Kristiansand sentrum. Det tilrettelegges for en større transformatorstasjon i tilknytning til Mjåvann. Dette gir mulighet for etablering av ladeinfrastruktur for den stedlige nyttekjøretøysparken og kjøretøy på E39.

Lohnelier har omlag 500 dekar fremtidig næringsareal og har potensiale for å kunne tiltrekke industri som krever større arealer. Tilgang til kraft kan sikres ved oppgradering og forsyning fra Leire transformatorstasjon, eller bygging av ny transformatorstasjon på Lohnelier. I kommunens høringsinnspill til trasealternativet for kystlinja er det kommentert at videre trasevalg fra Leire til Vallemoen må vurderes i lys av utviklingen av Lohnelier som industri- og infrastrukturknutepunkt.

Støleheia næringsområde har en unik beliggenhet når det kommer til krafttilgang, og er en del av et større næringsområde i både Vennesla og Kristiansand kommune. Eksisterende Kristiansand transformatorstasjon ligger i umiddelbar nærhet. Det er også under konsesjonsbehandling en ny transformatorstasjon i regi av Statnett, og på sikt også Glitre nett, for etablering av en ny stor nettstasjon på Støleheia - Stemmen transformatorstasjon. Dette vil bidra til å ytterligere styrke kraftforsyning for kraftforedlende virksomheter på Støleheia i både Vennesla og Kristiansand.

6.2.3 Tilknytning til veinett, jernbane, havn og flyplass

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 50.000 TEU (Twenty-foot Equivalent Unit) containere lastes og losses i havna årlig.

Kristiansand lufthavn, Kjevik har flyforbindelser til inn- og utland. Flytilbudet er redusert de siste årene, noe som gjør det mer krevende å komme til/fra landsdelen. Jernbanen har stasjoner i Kvadraturen og på Nodeland med togforbindelse til Oslo og Stavanger. Terminalen på Langemyr og det planlagte jernbanesporet til ferjeterminalen er viktig for transport av varer inn/ut av landsdelen. Europaveien går sentralt gjennom kommunen, og en ny ringvei rundt sentrum vil bidra til å styrke forbindelse mellom ny container terminal i havneområde nord, Kongsgård-Vige, og Langemyr terminal og til næringsområdene vest i kommunen.

6.3 ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted

Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (BATP for kristiansandsregionen) 2023-2050 og kommuneplanens arealdel legger føringer for fortetting og transformasjon av eksisterende næringsområder. BATP for kristiansandsregionen viderefører planretningslinjer for

lokalisering av næringsvirksomhet etter ABC-prinsippet i likhet med fylkesdelplan for senterstruktur og handel i Vest-Agder. Kommuneplanens arealdel velger å omtale lokaliseringskriteriene som «rett virksomhet på rett plass». Dette innebærer lokalisering av næringsvirksomheter etter funksjon og transportbehov. Kontorarbeidsplasser med mange ansatte og servicenæring med mange besøkende skal plasseres i senterområder med god kollektivdekning. Region- og landsdelsfunksjoner og større kontoretableringer skal som hovedregel plasseres i, eller tett på Kvadraturen. Virksomheter med få ansatte eller besøkende, for eksempel lagervirksomhet med stort behov for godstransport, skal plasseres tett på hovedtransportårene.

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 store arealer avsatt til næring som ikke er tatt i bruk. Noen etablerte virksomheter er bekymret for å miste egne utviklingsmuligheter til å vokse som følge av boliger og annen byutvikling tett på eksisterende virksomhet.

6.4.1 Handel

Handel er viktig for å styrke senterområdene og skape aktivitet og byliv. Kommuneplanens arealdel fastsetter at handel som hovedregel skal legges til Kvadraturen og bydels- og lokalsentrene. I bydelsentrene er det ikke begrensninger for handelsetableringer. Lokalsentrene skal kunne tilby dagligvarehandel og nærservices om 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» (utstillingsbutikker), som både kan utfordre og utvikle et senterområde. Økt netthandel krever areal til lager og logistikk tett på overordnet veinett. Handel med plasskrevende varer har behov for større lokaler, færre ansatte per kvadratmeter og lavere besøksfrekvens. Kristiansand har god tilgang på handelsområder. Sørlandsparken er handels- og næringspark tilrettelagt for detaljhandel i Sørlandsenteret og handel med plasskrevende varer langs Barstølveien og i Avenyen. Sørlandssenteret har over flere år hatt mye ledige lokaler.

Det er åpnet for noe handel knyttet til andre næringsvirksomheter på Rige og handel med plasskrevende varer på Mjåvann, Lumber, Sagmyra og Linnegrøvan. Spørsmålet om det skal åpnes for handel med plasskrevende varer i Lohnelier-området avklares av Kommunal- og distriktsdepartementet ved behandling av innsigelser til kommuneplanens arealdel.

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 nye kontorarbeidsplasser plasseres sentralt i Kvadraturen og i bydelssentre.

Bedrifter vektlegger bærekraft og miljø sterkere enn tidligere, herunder ønsket om miljøsertifiserte bygg (BREEAM). 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 og rett virksomhet på rett plass.

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. 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. Transformasjon og fortettinger, som K14, 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 marked i det som omtales som City-delen av Kvadraturen (mellom Festningsgata og vestre havn) og på Kjøita. Kommunens avveining 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 er målsetningene nasjonalt at det 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

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.

Kommuneplanen legger føringer for at de store næringsområdene skal utvikles med ulike profiler med like eller tilgrensende virksomheter innenfor ett næringsområde. Dette vil bidra til å gjøre områdene mer attraktive, og kan skape synergier, både internt og mellom de ulike områdene. I tillegg til å sikre utvikling av eksisterende industrivirksomheter, er det viktig å hindre at eksisterende virksomheter bygges inne og får begrenset sin virksomhet.

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, og noe handel med plasskrevende varer. Andre større næringsområder for industri er Sørlandsparken, Kolsdalen/Hannevika, Rige/Kartheia og Fiskå industripark og Lohnelier.

Kristiansand har god arealreserve for næring fordelt på flere næringsområder, men bare noen av områdene er store nok til nye store næringsetableringer. Støleheia, Kristiansand Energipark, er regulert for 970 dekar næringsareal for energiforedlende virksomhet i Kristiansand kommune. I tillegg er det store næringsarealer i den delen av næringsparken som ligger i Vennesla kommune. Lohnelier Nord har en arealreserve på 560 dekar, Mjøvann har en reserve på 223 dekar og Borheia ved Rigeområdet ca 250 dekar. Flere av de eksisterende næringsområdene har potensiale for transformasjon og bedre arealutnyttelse.

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. Flyttingen følger opp forutsetninger i de vedtak som er gjort.

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.

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. Kunstsilo åpnet i mai 2024 og er blitt en stor suksess med høye besøkstall fra inn- og utland, og det er forventninger at den vil tiltrekke seg tilreisende gjennom hele året.

Kommunen er tildelt det prestisjefylte «Merket for bærekraftig reisemål». Gjennom sertifiseringsprosessen er det blant annet rapportert på antall dispensasjoner for bygging i 100-metersbeltet, merkede turstier, friluftsområder, friluftstoiletter, vannkvalitet og renovasjon. Kristiansand har gjort et godt stykke arbeid for å ivareta kulturminner og gjøre dem mer tilgjengelig. Likevel er det fremdeles flere viktige kulturminner som kan tilrettelegges og tilgjengeliggjøres på en bedre måte for flere målgrupper. Blant annet kan skjærgårdsparken tilrettelegges for bedre adkomst med turistbåt/badebåt og allment tilgjengelige kystledsbygg, brygger og toiletter 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 IKS har 14 kaiområder, 3400 meter kaifront og 10 ulike ISPS3 fasiliteter, med til sammen 4.700 anløp i 2023.

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

Fiskerinæringen er en mindre, men viktig, næring i kommunen, og må utøves på en måte som tar hensyn til omgivelsene. I tillegg til arealer i tilknytning 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. Fiskebrygga har også mange restauranter og er mye besøkt av innbyggere, turister og fritidsbåter, noe som gir utfordringer for fiskemottaket. Området er ikke forsvarlig sikret med tanke på logistikken og flyten av myke og harde trafikanter. Dette er noe som bør løses i områdereguleringen for Lagmannsholmen.

Det er uheldig 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.

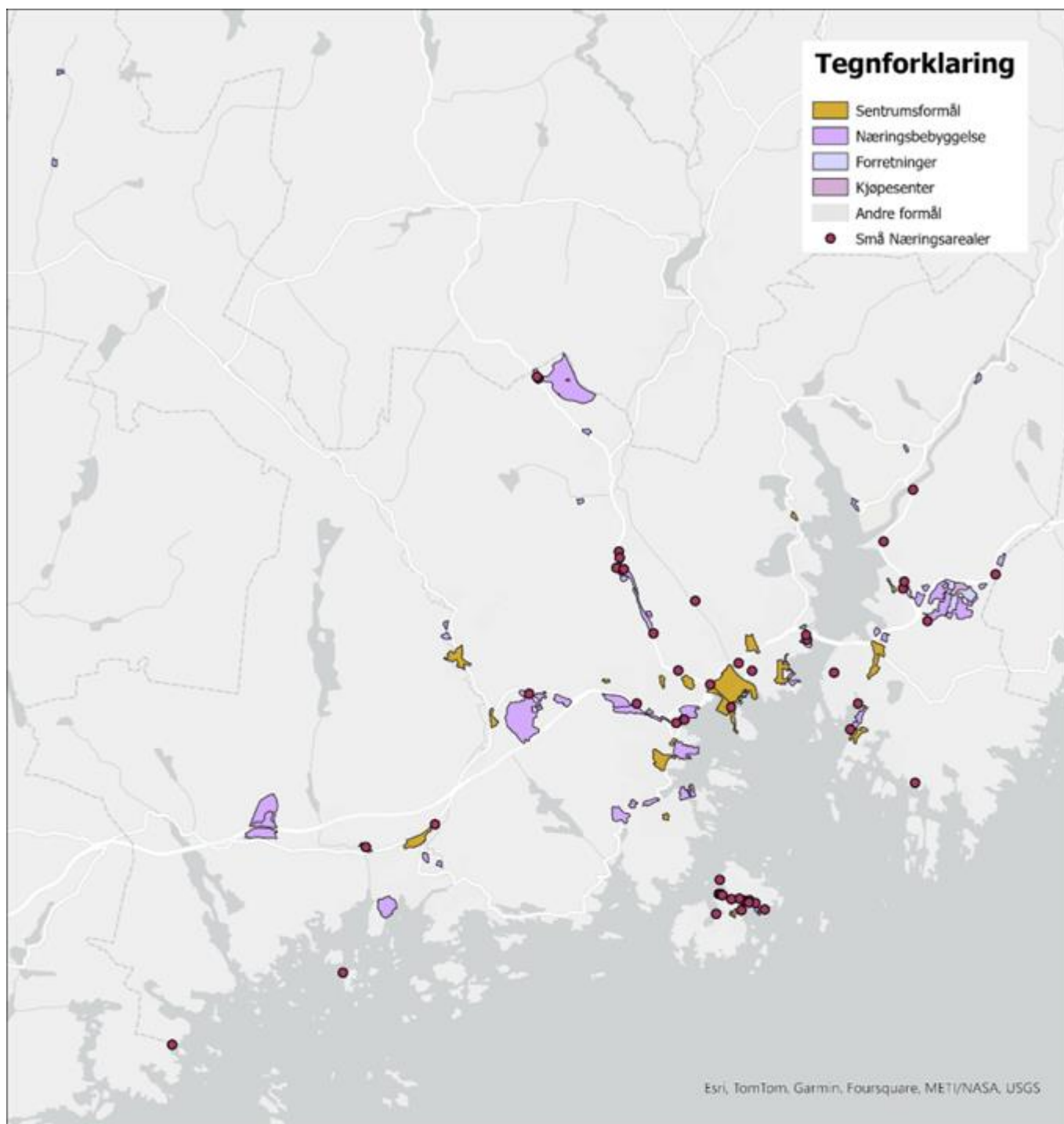
6.4.7 Energinæring

Norges industrialisering og velstandsutvikling er historisk nært knyttet til utnyttning av våre energiressurser. 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.

Strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen har som visjon at regionen er landets ledende fornybarregion. Energinæring er ett av satsingsområdene, med mål om at Kristiansandsregionen er en ledende og attraktiv region for energinæring. Energiforedlende virksomheter kan, i tillegg til å ha et stort behov for kraft, være svært arealkrevende. Både kraft og areal er begrensede ressurser og må forvaltes på en god måte. Det må gjøres helhetlige avveinger mellom klimabehov, næringsetableringer og arealbruk. Det er likevel slik at kommuner som kan tilby byggeklare tomter med tilrettelagt infrastruktur vil ha et større fortrinn overfor nye potensielle etablerere.

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, Kristiansand Energipark, er regulert for energiforedlende virksomhet. Området ligger i umiddelbar nærhet til Statnett sitt anlegg og Kristiansand sin transformatorstasjon, og har dermed potensiale til å få tilgang til store mengder kraft.



Område	Areal i kommuneplan (dekar)	BRA (Bebygd bruksreal i m2) til Industri / Kontor / Forretning	Reserve BRA (Bruksareal i m2)
Sørlandssenteret / Sørlandsparken	1522	657548	0
Mjåvann	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 23 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.

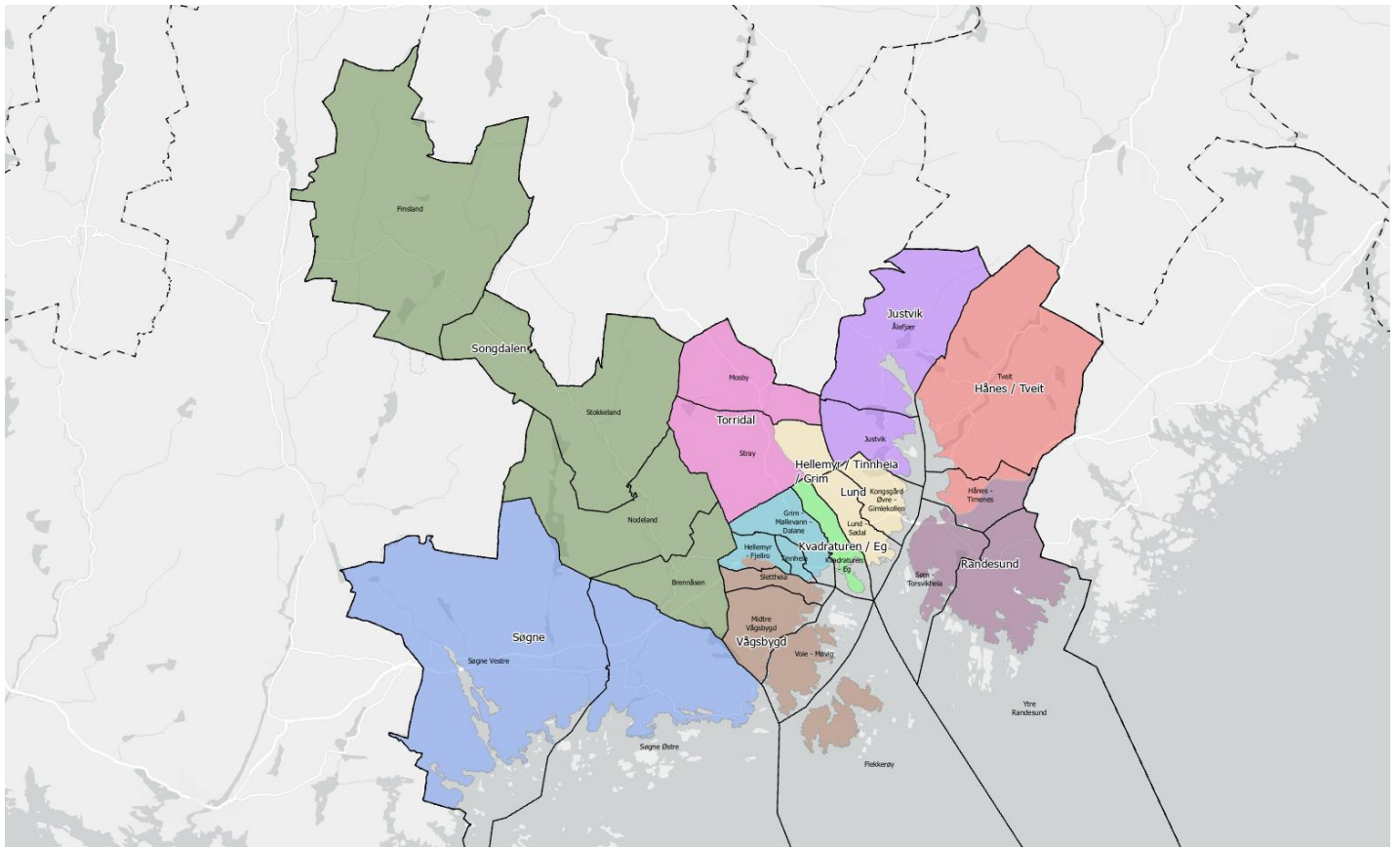
Utbyggingstakten som ligger i tabellen, vil fortsatt være optimistisk i forhold til hva som blir realisert. I årets program er utbyggingsområdene rangert basert på deres tilknytning til senterområder.

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), bydelssenter (b) og lokalsenter (c). Det er viktig å påpeke at vurderingen av et utbyggingsområde sin tilknytning til et senter er fremdeles i utarbeidelse, og det vil komme endringer i neste revisjon av utbyggingsprogrammet.

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 24 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
Søgne Totalt	156	140	146	179	1946	2567

Delområde: Søgne Vestre

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	0	1	6	0	10
	Lundeveien 134	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	4	0	4	12	20
d. ikke tilknytter et senter	Ausviga (B102 - B109)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	233	233
	Ausviga B101	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	0	2
	Ausviga felt B100	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	5	5	5	50	70
	Ausviga felt B108	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	10	10	10	65	100
	Boligområde Lastad	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3
	Dalsheia	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	30	30
	Dvalås syd	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2	0	8	12
	Indre Trysnes	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	24	24
	Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	200	200
	Kjellandsheia syd - felt B 307	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	8	8
	Kjellandsheia Syd (B301 - B302)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	15	15	15	85	135
	Kjellandsheia vest	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	10	15	15	118	158
	Lastadtoppen - GB 38/10	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3	3
	Leireheia (B202, B203, B204)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	20	20	20	20	21	101
	Leireheia (B205 - B208, B211)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	195	195
	Norddalsheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	0	2
	Oftenesheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	0	8
	Skalleråsen	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	10	10	60	80
	Tangheia og Osebakken	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	0	0	18	26
	Tånevik - Olstø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	2	2	2	30	36
Vedderheia - del av felt H	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger		0	0	0	24	24	
Vedderheia Nord B22	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	2	2	0	0	8	
Ålo Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10	
Åsafjellet øst	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19	
Søgne Vestre Totalt				54	74	84	89	1216	1517

Delområde: Søgne Østre

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

7.3.2 Bydel Songdalen

Planlagt utbygging for Songdalen:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Songdalen Totalt	11	21	7	6	1147	1192

Delområde: Brennåsen

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

Delområde: Finsland

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Finsland barnehage og boligfelt	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	0	1	0	27	29
	Kilen Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	15	15
	Neset	Vedtatt							
		kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
d. ikke tilknytter et senter	Songdalsv. 750	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
Finsland Totalt				1	0	1	0	102	104

Delområde: Nodeland

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

7.3.3 Bydel: Vågsbygd

Planlagt utbygging for bydel Vågsbygd:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Vågsbygd Totalt	233	85	254	86	2204	2862

Delområde: Flekkerøy

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Flekkerøy 1/4	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	2	0			31	33
	Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	16	0	0	0	0	16
	Gnr. 1, bnr. 14 og 656 Mæbø	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	2	2
	Jenteheia, Alsviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	Lindebø brygge	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	14	11	11	0	0	36
	Lindebø/Skålevik - areal B	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	2	2	24	28
	Lindebø/Skålevik B	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	2	2	2	2	9	17
	Myra / Kårholmsveien	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
	Mæbø Gnr 1 bnr 5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	5	13
	Sildenestangen - felt A	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	9	9
d. ikke tilknytter et senter	Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	0	0	9
	Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	8	8	6	0	5	27
	Hattesteinen	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	4	4	4	2	14	28
	Holta 11 og 17	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger				1	0	1
	Holta 9	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	1	0	0	0	1
	Hundeholta	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2	0	0	4
	Kilura - Flekkerøya	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0			34	34
	Kjeldeviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	Paulen gnr 2 bnr 8 - endring av reguleringsplan	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	5	5	5	5	5	25
	Revermyrveien 30 m.fl.	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	0	8
	Skylleviga	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
Flekkerøy Totalt				60	38	39	16	161	314

Delområde: Indre Vågsbygd

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

Delområde: Slettheia

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

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
Ytre Vågsbygd Totalt				0	20	55	20	868	963

7.3.4 Bydel: Torridal

Planlagt utbygging for bydel Torridal:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Torridal Totalt	0	0	0	0	43	43

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
Mosby Totalt				0	0	0	0	43	43

7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim

Planlagt utbygging for bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim:

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

Delområde: Grim

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

Delområde: Hellemyr

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

Delområde: Tinnheia

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Kobberveien 151/2473	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	132	132
	Skogen borettslag	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	20	20	0	22	82
	Tinnheiveien 15	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger					5	5
Tinnheia Totalt				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			35	30	0	65
	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-Sykeplejskole	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	30	20	0	0	0	50
			Kvadraturen / Eg Totalt	165	226	85	30	1135	1641

7.3.7 Bydel: Lund

Planlagt utbygging for bydel Lund:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Bydel Lund Totalt	139	148	67	62	1687	2103

Delområde: Gimlekollen – Kongsgård

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

Delområde: Lund

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

7.3.8 Bydel: Justvik

Planlagt utbygging for bydel Justvik:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Justvik Totalt	28	6	6	0	106	146

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	7	5	5	0	0	17
	Justneshalvøya - B2	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	1	1	1	0	0	3
Justvik Totalt				28	6	6	0	6	46

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
Ålefjær Totalt				0	0	0	0	100	100

7.3.9 Hånes/Tveit

Planlagt utbygging for bydel Hånes/Tveit:

	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
Hånes / Tveit Totalt	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 – Eikehollet – 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
Hånes Totalt				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
Tveit Totalt				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
Randesund Totalt	247	366	427	373	2186	3599

Delområde: Indre Randesund

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Benestad felt Ab1	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	50	50	30	20	0	150
	Norheim	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
	Rona senter delomr. 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	10	0	10	20
	Rona Torg	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	20	0	0	60	80
	Strømme felt N 9	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	15	20	0	35
	Strømme N1-N2 (skoletomt- Oasen)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	35	30	65	130
	Strømme/K felt N4-N5	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
	Strømme/Korsvik felt O3-O7 (Randesund hageby)	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	25	25	25	25	185	285
	Strømsheia (BA13)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	270	270
	c. lokalsenter	Dvergsnes B sørlig del 96/26	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0			12
Dvergsnes felt B		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	0	0	0	0	5
Vardåsveien 73 og 75		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	35	0	0	0	35
Vardåsveien/Haumyrveien		Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	6	0	6	12
Veslegard 57/2 mfl.		Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	7	0	0	7
Ødegård / Dvergsnes		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	25	25	25	75	150
d. ikke tilknytter et senter		Benestad	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	105	120	140	129	1108
	Benestad - felt Bev 4 og Bb4	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	28	28
	Benestad Bb1 og Bb5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	20	29	19	50	133
	Benestad felt Cb3, Cb5 og Cb6	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	50	90	90	20	250
	Benestad, delfelt CB1-CB2	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	40	0	0	0	19	59
Indre Randesund Totalt				240	345	412	358	1 977	3332

Delområde: Ytre Randesund

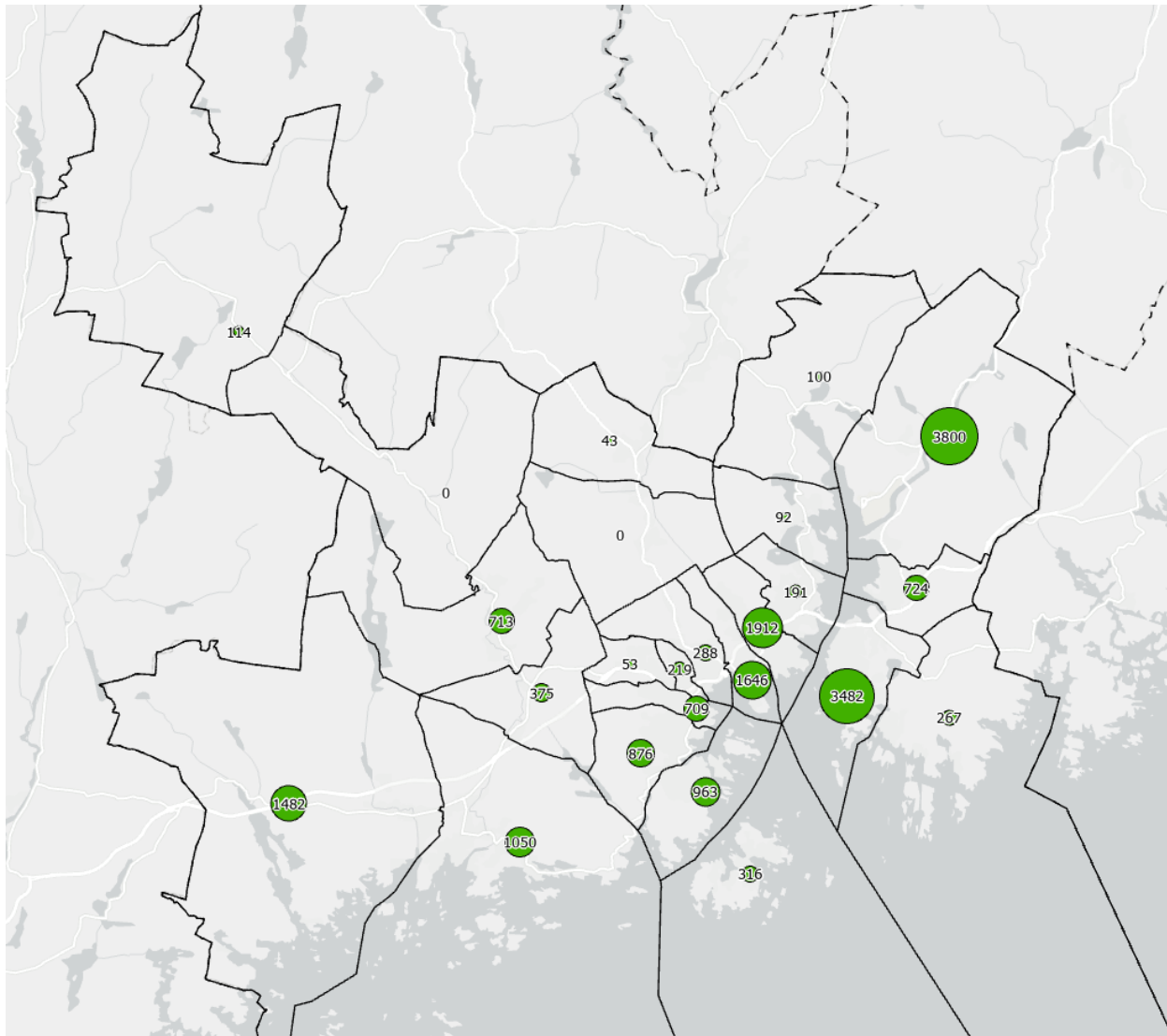
Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Totalsum
d. ikke tilknytter et senter	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	7	1	0	0	0	8
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	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
Ytre Randesund Totalt				7	21	15	15	209	267

7.3.11 Forventet utbygging i perioden 2025-2028

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

Bydel	2025	2026	2027	2028	Gjenstår	Total
Søgne	156	140	146	179	1 946	2 567
Songdalen	11	21	7	6	1 147	1 192
Vågsbygd	233	85	254	86	2 204	2 862
Torridal	0	0	0	0	43	43
Hellemyr/Tinnheia/Grim	40	30	30	0	460	560
Kvadraturen/Eg	165	226	85	30	1 135	1 641
Lund	139	148	67	62	1 687	2 103
Justvik	28	6	6	0	106	146
Hånes/Tveit	60	79	65	70	4 250	4 524
Randesund	247	366	427	373	2 186	3 599
Total kommune	1 079	1 101	1 087	806	15 164	19 237

Tabell 7 Summert 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 25 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
Regulert, utbygging igangsatt		656	618	511	431	3 469	5 670
Regulert, utbygging ikke igangsatt		294	334	357	251	4 572	5 808
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	148	148
Under regulering		129	149	219	139	3 773	4 409
	Ikke gjennomførbar pt. pga. rekkefølgekrav	0	0	0	0	271	271
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	0	0
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan		0	0	0	0	3 350	3 350
Totalsum Kristiansand kommune		1 079	1 101	1 096	806	15 164	19 237

Tabell 8 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
Total sum	19 900	3 450	17 600

Tabell 9 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. Stødden og Knarrevik har ca. 200 og 150 boenheter i kommuneplanen, men disse er ikke regulert på nåværende tidspunkt. 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.

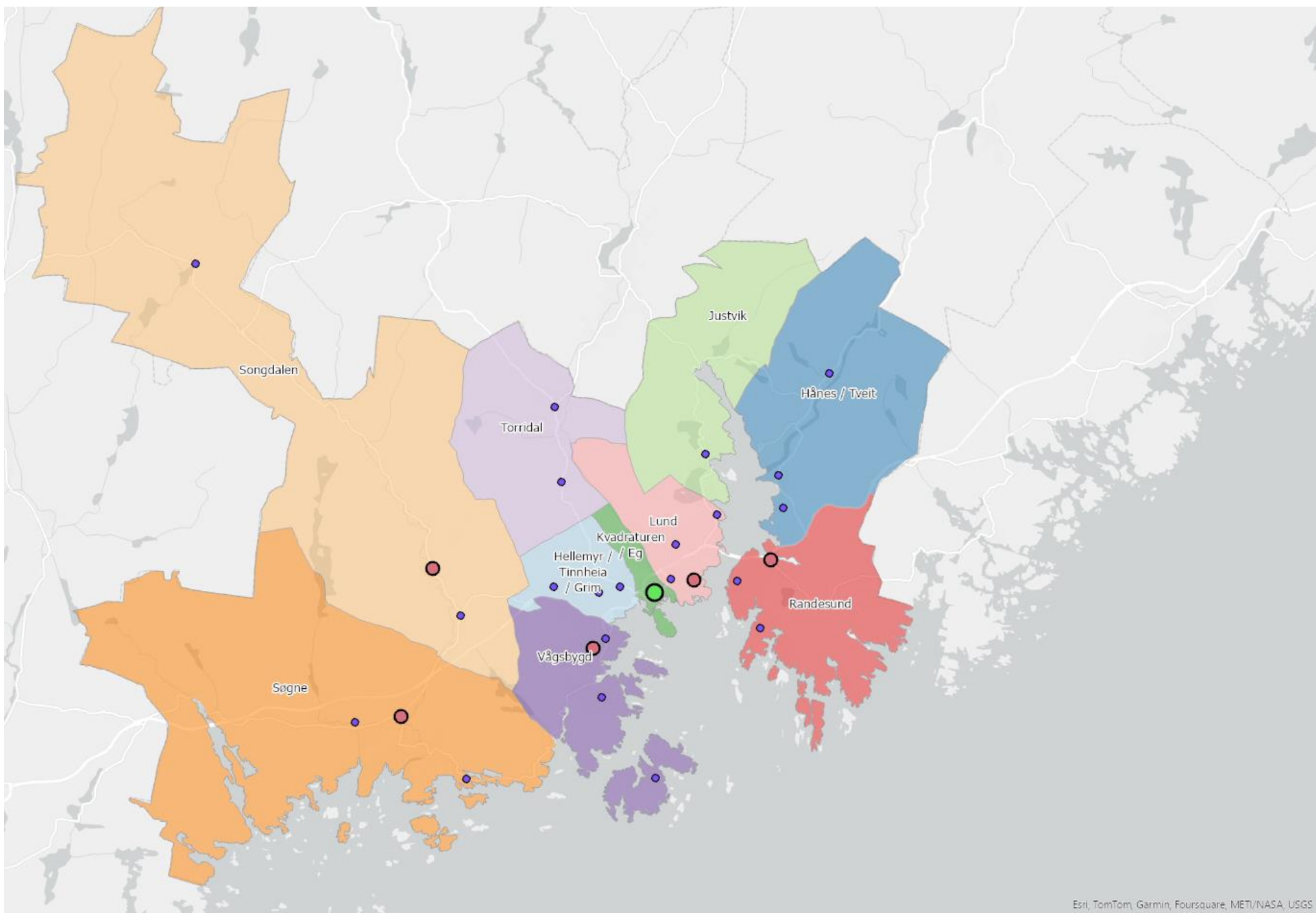
8 KOMMENTARER TIL BYDELSOMRÅDENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR

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 26 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder

8.2 Bydel: Søgne

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
12 575	5 735	621	6 356	1 946

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
429	1 534	1 234	2 300	4 801	2 277

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 et 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. Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	Vei	Mye arbeid som tilrettelegger for videre utvikling av området, gjennom 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. Tangvall har kapasitet til mer utbygging enn det som er planlagt/godkjent.

Næring		<p>Tangvall har en stor andel offentlige tjenester og private tilbud. Kontor- og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres på Tangvall.</p> <p>Høllen vest har grei tilgang til kraft, og har dypvannskai. Mulighet for etablering av produksjonsvirksomhet, lager, kontor og liknende.</p> <p>Linnegrøvan er et etablert næringsområde med stor variasjon i virksomheter, og skal videreføres med næring og lettindustri.</p>
--------	--	--

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 i utgangspunktet som en del av utbyggingstakten. I området er det en rekke offentlig regulerte friområder som er i privat eie. Nye områder vil avklare behov for lekeplasser og grønt områder i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>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 Kiellands-, Leire- og Ausvigsheia i 2024.</p> <p>Lohnelier næringsområde har kapasitet for noe utbygging.</p> <p>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.</p>
	Avløp	<p>Lohnelier næringsområde har noe begrenset kapasitet for videre utbygging. Videre utbygging er avhengig av hvor mye avløp virksomheten har behov for.</p> <p>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.
	Vei	Kapasitet for hele området er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet. Kapasitet på vei og bygging av nye veier er avhengig av om det kommer nye utbyggingsområder.
Næring		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.

8.3 Bydel: Songdalen

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
6 947	2 996	45	3 041	1 147

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
237	889	670	1 371	2 702	1 078

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 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	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 fremtidig utbygging
	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	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 tilfredsstilt. Etter 2024 vil kapasiteten på vannforsyningen i Mjåvann næringspark være betydelig forbedret og gi god kapasitet til nye etableringer.
	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. 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 som holder til på Finsland skole
	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. God kapasitet for utbygging, med unntak av områder tilknyttet Lauvslandsmoen vannverk. Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget.
	Avløp	Det er god kapasitet for videre utbygging, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid.
	Vei	
Næring		Kilen er definert som lokalsenter uten sentrumsformål. Lokalsenteret vil styrkes med realisering av boligreserven for 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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
23 968	10 356	658	11 014	2 862

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
727	2 839	2 322	4 417	9 576	4 087

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 prioritet.
	Park	Kommunen ved parkvesenet har laget reguleringsplan for ny park ved Vågsbygd skole og kirke. Parken er under opparbeidelse, delvis finansiert av kommunen og delvis av private utbyggere. 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. Det må avklares i reguleringsplanprosessen hvem som skal etablere denne. En del av løsningen er at det etableres ny pumpestasjon på Kroodden og legges sjøledning for avløp fra Kroodden til Bredalsholmen pumpestasjon.
	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. Finansiering for gang- og sykkelvei langs Fylkesveien ved Vesterøya 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 lagt reguleringsplan for ny park ved Vågsbygd skole og kirke. Parken er under opparbeidelse, delvis finansiert av kommunen og delvis av private utbyggere. 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 resten 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 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.

		For resten av området vil kapasitet på avløp være avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
	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. Finansiering for gang- og sykkelvei langs Fylkesveien ved Vesterøya er delvis sikret.
Næring		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.

Flekkerøy

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredstillende skolekapasitet ved jevn utbyggingstakt.
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Lindebøskauen skole. Kombinasjonsbibliotek som holder til på Flekkerøy skole.
	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. Finansiering for gang- og sykkelvei langs Fylkesveien ved Vesterøya 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.

Sletttheia

Sosial infrastruktur	Skole	Tilfredsstillende skolekapasitet.
	Barnehage	God barnehagekapasitet.
	Kultur	Frittstående grendehus ved Sletttheia skole, med fritidsklubber
	Helse og Mestring	Aktivitetssenter for utvikingshemmede i Gislemyrveien er nedslitt og har for lite kapasitet. Senteret må erstattes med et nytt bygg et annet egnet sted vest i byen.
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, Sletttheia 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. Egnet beliggenhet 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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
4 060	1 631	0	1 631	43

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
110	547	425	694	1 701	583

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. Utbyggingsområder må ha 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.

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, men kapasitet for nye utbyggingsområder vil avhenge av hvor utbygging finner sted. 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.
	Avløp	Det antas at mindre utbygginger ikke gjør store utslag i forhold til kapasiteten. 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
	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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
12 410	5 586	100	5 686	460

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
383	1 429	1 147	2 642	5 015	1 794

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 fortettingspotensial, med hovedsakelig oppstramming 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. Fortettingspotensialet antas å være begrenset etter gjennomføring av utbyggingen på Grim torv og Idda.

Hellemyr (Hellemyr – Fjellro)

Sosial infrastruktur	Skole	Det er tilfredsstillende skolekapasitet på Hellemyr.
	Barnehage	Hellemyr har balanse på barnehageplasser.
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud i flerbrukshuset ved Hellemyr skole. Kombinasjonsbibliotek på Hellemyr skole.
	Helse og Mestring	
Grønnstruktur	Idrett	Hellemyr (inkl. Tinnheia og Grim) har et stort behov for utvikling for idretten.
	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 et 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.
	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 medfører økte overvannsmengder ned mot Møllevannsveien vil føre til et behov for 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 ²), 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.
	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	
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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
9 156	6 557	506	7 063	1 135

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
141	302	267	3 264	2 880	2 302

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 fortetningsprosjekter 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	<p>Kvadraturen - Eg har et stort behov for utvikling for idretten. Tiltak bør sees i sammenheng med områdesatsningen.</p> <p>Videreutvikling av området rundt idrettsplassen på Odderøya og Odderøyhallen må vurderes i sammenheng med utvikling av Lagmannsholmen og Silokaia.</p> <p>Ved økt utbygging i og i tilknytning til Kvadraturen må det settes av arealer til idrettsformål.</p>
	Park	<p>Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen.</p> <p>Kommunen jobber med en byromsplan som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen.</p> <p>I forbindelse med utbygging av Silokaia etableres nærmiljøpark og badeanlegg på Odderøya.</p> <p>Kvartalslek Solbergveien ferdigstilles i forbindelse med utbyggingen i området.</p> <p>Kjærlighetsstien utvikles trinnvis parallelt med sykehusutbyggingen.</p> <p>Elveparken; et kvartal under etablering, behov for videreføring Elvepromenaden.</p> <p>Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og realiseres i henhold til ny utomhusplan og utbyggingsavtaler.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>God kapasitet.</p> <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>
	Avløp	<p>God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.</p> <p>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.</p>

8.8 Bydel: Lund

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
19 809	10 403	416	10 819	1 687

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
536	1 984	1 594	5 337	6 692	3 666

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 området 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/vekstreningene 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	Pressområde for de fleste idretter. Flerbrukshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wilds Minne skole, som forventes ferdig 2024. 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. 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.
	Park	Utbyggingen på Marviksletta utløser gjennomføring av grønne forbindelseslinjer og kvartalsleksopparbeidelse. I forbindelse med reguleringsplan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark. Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer.
Teknisk infrastruktur	Vann	God kapasitet. 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. Hovedsystemet på Lund er på bakgrunn av fortetting og utbygging under kontinuerlig forsterking. Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund. I 2024 driftsettes ny vannledning over Otra mellom Sykehuset og Sødal. Denne gir bedre kapasitet på Sødal. I forbindelse med arbeid i havneområdet på Vige etableres ny forsyningsledning som styrker kapasiteten på Lund og i Kvadraturen.
	Avløp	God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.

		<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. 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>
	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. 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	
	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	God kapasitet for videre utbygging, avhengig av hvor dette kommer i området. Vannledningen Justvik-Kjevik forsterker forsyningen til området. Denne ledning driftssettes i 2024.
	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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
5 003	1 884	76	1 960	116

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
217	898	538	1 061	1 922	367

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 bådhavn, 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

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
8 542	3 716	274	3 990	4 250

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
292	1 115	758	1 592	3 282	1 503

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 deltasletta 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
	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>Ved igangsetting av nye regulerings- planer kan det bli stilt krav om skolekapasitet til barne-/ungdomsskole, inntil permanent løsning for skolesituasjonen er realisert.</p> <p>Pågår arbeid med ny skolestruktur. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen.</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 strandsoner, 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.

		<p>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.</p> <p>På Lauvåsen er det et næringsområde under utvikling ved E18.</p>
--	--	--

8.11 Bydel: Randesund

Befolkning	Boligsammensetning (31.12.2023)	Planlagt utbygging 2025-2028	Forventet boligsammensetning etter 2025-2028	Reserve etter 2025-2028
14 419	5 753	1 413	7 166	2 186

00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
552	2 064	1 535	2 682	5 609	1 977

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. Fortetningspotensialet 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) «samler» 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. 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. 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 distribusjonsnettet, 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>Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet. I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnett er begrenset.</p> <p>Det kan i deler av området være utfordrende å finne gode løsninger for behandling og avledning av overvann.</p>
	Vei	
Næring		<p>Områderegulering for Randesund bydelssenter er igangsatt. Kan med fordel utvikles med flere kontorarbeidsplasser.</p> <p>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 er svært begrenset kapasitet for utbygginger, og det krever kostbare tiltak for å utvide kapasitet. 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. Det legges opp til at utbyggingsområdene må bidra med sine forholdsmessige andeler av tiltakene. Behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet
Næring		

9 TABELL- OG FIGURLISTE

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB)	19
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB).	20
Tabell 3 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2023 og 2024 (SSB, 2024).....	20
Tabell 4 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2015 og 2024 (SSB, 2024).....	23
Tabell 5 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.....	27
Tabell 6 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (SSB for Kristiansand kommune)	30
Tabell 8 Sommert boligreserve pr. bydel med forventet utbyggingstakt i perioden	64
Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune)	66
Tabell 10 Oversikt over boligreserve i kommuneplanen/kommunedelplaner	67
Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.	11
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)	14
Figur 3 Utslipp fra veitrafikk i tonn for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)	14
Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)	15
Figur 5 Naturregnskap (NINA, 2024).....	15
Figur 6 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2014 – 2023 (SSB)	19
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.	21
Figur 8 Boligutvikling i Kristiansand sett i forhold til senterområdene. De aller fleste boliger bygges i nærheten til senterområder.	22
Figur 9 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2024)	23
Figur 10 Prosentvis fordeling av boligtype pr. bydel/område i Kristiansand kommune....	24
Figur 11 Prosentvis fordeling av boligtype pr. delområde i Kristiansand kommune	25
Figur 12 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024).....	26
Figur 13 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMM alternativ) 27	
Figur 14 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022)	28
Figur 15 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024) .28	
Figur 16 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2025-2028 (SSB og Kristiansand kommune)	29
Figur 17 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).....	35
Figur 18 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB)	36
Figur 19 Sykepleierindeksen 2023, Eiendomsverdi (2024)	37
Figur 20 LOs Boligindeks 2023, Samfunnsøkonomisk analyse (2023)	38
Figur 21 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024)	40
Figur 22 Lokalisering av arbeidsplasser, SSB (2024)	41
Figur 23 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024)	47
Figur 24 Oversikt over de ulike delområdene (SSB)	50

Figur 25 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplan pr. oktober 2023 (Kristiansand kommune)	65
Figur 26 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder.....	69

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

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.

11 VEDLEGG 2 INNSPILLSTABELL

Avsender	Kortfattet innspill	Direktørens svar
Christiansands Byselskap	<p>Det bør klart og tydelig understrekes at hensynet til vern av fysiske kulturmiljø, viktige kulturminner, tidstypiske boligområder og kulturlandskap/grønnstruktur er viktig å ivareta. Å ta vare på byens historie, fysiske miljø og egenart er svært viktig for trivsel, identitet, verdier og fremtidige generasjoner. Det vil også bidra til en bedre miljøvernpolitikk.</p> <p>Utbyggingspolitikken dreier seg ikke bare om tekniske utfordringer, klimatiltak, grønnstruktur o.a. Det gjelder også i høy grad om fortetting, høyder, press på ombygginger/utnyttelse, riving, kostnadshensyn og fortjeneste.</p>	<p>Utbyggingsprogrammet forholder seg til føringer i KPA knyttet til kulturminner. Kommunen har nylig vedtatt en kulturminneplan som svarer ut på mye av det som innspillet påpeker.</p> <p>Innspillet er mer rettet mot planprosess, og vil bli sendt til plan og bygg for oppfølging.</p> <p>I revisjon av utbyggingspolitikk kan dette bli et tema som diskuteres.</p>
Bane NOR	Bane NOR forutsetter at planene støtter opp om jernbane som en del av regionens satsing på miljøvennlig transport.	Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Krav til overordnet infrastruktur fremkommer av KPA, og følges opp i plansaker. Innspillet oversendes til plan og bygg for oppfølging.
Repstad Eiendom AS	<p>Tabell over utbyggingsområder</p> <p>Side 46: I tabell Søgne Vestre Volumet for Kjellandsheia Vest er angitt med totalt 123, Reguleringsplanen omhandler 158 boliger.</p> <p>Kommentar bydeler:</p>	<p>Side 46: Tabellen er korrigeret med nytt tall</p> <p>Side 68: Fjernet tekst som var feil</p> <p>Side 95: Tekst er redigert så det er i samsvar med tabell</p>

	<p>Side 68: I beskrivelsen av Søgne Vestre har det sneket seg inn tekst som hører til annen bydel: «<i>Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Fylkesveien. Finansiering er delvis sikret</i>»</p> <p>Side 95 Bydel Hanes Ulike tall for planlagt bebyggelse + Boligreserver i forhold til tabell 8, side 59</p> <p>Det kunne også vært informativt med en oversikt/tabell som viser innbygger pr bydel mot utbygging og boligreserve.</p>	<p>Bydelskapitlene er oppdatert med ny tabell som viser befolkning, boligsammensetning (i dag), planlagt bebyggelse, forventet boligsammensetning etter 2025-2028 og reserve etter 2025-2028</p>
<p>Kristiansand Havn</p>	<p>Kap. 6.2 Infrastruktur s. 42 Presisering av hvor mange containere som lastes og losses årlig i havna.</p> <p>Kap. 6.4.3 Lager, logistikk s. 43 Presisering av tekst i forhold til kommunale og nasjonale satsinger. Noen bemerkninger knyttet til flytting til Kongsgård/Vige.</p> <p>Kap. 6.4.4 Industri s. 44 Bemerkninger knyttet til kommuneplanen og konsekvenser av flytting av havnen.</p> <p>Kap. 6.4.6 s. 45 Presisering av tekst knyttet til hvor mange sjørelaterte næringer Kristiansand har. Kommentar til realisering av arealer i Kongsgård/Vige på sikt.</p> <p>Kap. 8.8 Bydel Lund s. 98 Kommentar til forutsetningene for å ta i bruk arealer i Kongsgård/Vige på sikt.</p> <p>Vedlegg 1 Næringsaktører s. 111 Setning om prioritering av byggeklare arealer</p>	<p>Innspillet har en blanding av presiseringer, kommentarer og bemerkninger til tekst i de ulike kapitlene. Næringsdelen (kap. 6, s. 40 – 47) har blitt redigert etter høring for å være mer i tråd med kommuneplanens arealdel, og innspillene har blitt innarbeidet der dette er naturlig.</p> <p>Innspill knyttet til planprosessen for flytting av Lagmannsholmen til Kongsgård/Vige har ikke blitt innarbeidet, men vil bli sendt til plan og bygg for oppfølging.</p>

<p>Agder Fylkeskommune</p>	<p>I oversendt utbyggingsprogram har kommunen gitt en vurdering av de forskjellige bydelene, blant annet behov for teknisk infrastruktur. I forbindelse med utbygging i bydel Indre Randesund bør de trafikale utfordringene i Rona beskrives. Ved melding om oppstart av områderegulering for Randesund bydelssenter varslet vi i brev datert 13.06.24 om utfordringene bl.a. for bussens fremkommelighet, og behov for tiltak for myke trafikanter</p>	<p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Krav til overordnet infrastruktur fremkommer av KPA. Vi tar til orientering de merknadene som er sendt til pågående reguleringsplanprosesser og henviser til at innspill innkommet i merknader vil behandles på vanlig måte i vedkommende reguleringsplanprosesser.</p>
<p>Avfall Sør</p>	<p>Avfall Sør ønsker at avfallsløsning omtales som en del av teknisk infrastruktur (for eksempel i kap 3.2.2), som noe utbygger må planlegge, avklare med kommunen og Avfall Sør, og bære kostnadene med. Eventuelt supplert med omtale ala «Avfallsløsning planlegges i henhold til Avfallsteknisk norm. Med fortetting og stor grad av bilfrie områder blir avfallshåndtering stadig mer utfordrende, og det er behov for tidlig dialog for å sikre gode løsninger».</p>	<p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Krav til overordnet infrastruktur fremkommer av KPA. Innspillet er knyttet til plansaker, og sendes videre til plan og bygg for oppfølging.</p>
<p>Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS)</p>	<p>Det er viktig at løsninger for vareleveringer etc., legges inn med nødvendige arealer for å kunne snu store kjøretøy uten myketrafikanter. Nødvendig areal må avsettes slik at varetransport med den typen biler vareleverandørene faktisk benytter, kan foregå i samsvar med vegtrafikkloven. Videre må sjåførens arbeidsmiljø være ivarettatt. Kommunen bør koordinere aktuelle deler fra ulike planer som f.eks. arealplaner, byggesaker, miljøplaner og</p>	<p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Krav til overordnet infrastruktur fremkommer av KPA. Innspillet er knyttet til plansaker, og sendes videre til plan og bygg for oppfølging.</p>

	mobilitetsplaner inn i en overordnet logistikkplan	
Statens Vegvesen	<p>Som kommunen er kjent med har vi kommet med vesentlige innspill i forhold til utbyggingen av Randesund bydelssenter og de trafikale utfordringene dette gir for E18, kryss ved Rona og kollektivtransporten. Dette kan med fordel omtales i kapittel 8.</p> <p>Vi har ut over dette ingen vesentlige merknader til utbyggingsprogram, men vi vil komme med innspill og merknader til de ulike plannivåene når vi får planer på høring.</p>	<p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Krav til overordnet infrastruktur fremkommer av KPA. Vi tar til orientering de merknadene som er sendt til pågående reguleringsplanprosesser og henviser til at innspill innkommet i merknader vil behandles på vanlig måte i vedkommende reguleringsplanprosesser.</p>
Eldrerådet	<p>Er det bærekraftig å ha et så stort overbud av boliger på sikt?</p> <p>Hvordan skal de som eier en bil forholde seg til ny senterstruktur, kommer det til å bli vanskeligere å parkere og kjøre inn/ut av byen?</p>	<p>Mål for boligproduksjon skal vurderes i revideringen av utbyggingspolitikken.</p> <p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer som følger av kommuneplanens arealdel. Spørsmålet er knyttet til kommunens prinsipper om 10-minutters byen, hvor en i større grad satser på gåvennlig, sykkelvennlig og kollektivvennlig stedsutvikling.</p>
Ungdommens bystyre	Det er ønskelig med mer informasjon om det er planlagt flere møteplasser for ungdommer	Innspillet tas med til neste revisjon av programmet, hvor planlagte møteplasser beskrives i «grønn

	<p>Det hadde vært greit å kunne se alderssammensetningen i hver bydel</p>	<p>infrastruktur» raden i delområde-tabellene.</p> <p>Bydelskapitlene redigeres for å vise alderssammensetning i bydelene.</p>
<p>Studentrådet</p>	<p>Vil gjerne ha mer informasjon om nye boformer og boligkjøpsmodeller</p> <p>Spørsmål til senterstrukturen og kommunens satsing på mer gåvennlig og sykkelvennlig samfunn. Vil det bli vanskeligere for dem som vil kjøre bil?</p> <p>Er det planer om å bygge flere idrettsanlegg?</p>	<p>Innspillet tas med videre i prosessen med revisjon av utbyggingspolitikken, hvor alternative boligkjøpsmodeller og boformer avklares og diskuteres. Eventuelt vil neste revisjon av programmet gå dypere inn på temaet enn i årets revisjon.</p> <p>Utbyggingsprogrammet kan kun legge til grunn føringer forholder som følger av kommuneplanens arealdel. Spørsmålet er knyttet til kommunens prinsipp om 10-minutters byen, hvor en i større grad satser på gåvennlig, sykkelvennlig og kollektivvennlig stedsutvikling.</p> <p>Innspill til idrettsanlegg hører til kultur og idrett sine planer. Innspillet tas videre til kultur og innbyggerdialog. Ny informasjon om idrettsanlegg vil bli belyst i den årlige revisjonen av utbyggingsprogrammet, under «grønn infrastruktur» i</p>

		tabellene til delområdene.
--	--	----------------------------