



Kristiansand  
kommune

*Kommuneplanens arealdel er på høring!*

## Bydelsmøte Kvadraturen og Lund

*Ordfører Jan Oddvar Skisland*

*Kommunalsjef klima og arealutvikling, Knut Felberg*

*Rådgiver, Marit Eik*

*Rådgiver, Kirsten Marie Sødal*

Bydelsmøte Kvadraturen og Lund 2. februar 2023

# Plan for møtet

- Innledning
- Hovedgrepet i planforslaget
- Kommuneplanen i bydelen
- Veiledning om nettsida og høringsprosessen
- Refleksjoner og spørsmål

# Still dine spørsmål underveis her

- Ta opp mobilen...  
[www.menti.com](http://www.menti.com)
- Kode: **4956 8900**
- Klikk på «**Åpne Q&A**» for å stille dine spørsmål eller stemme frem spørsmål

Menti kode: 4956 8900



Videoinnstillinger 

Om video 

Kommentarer 

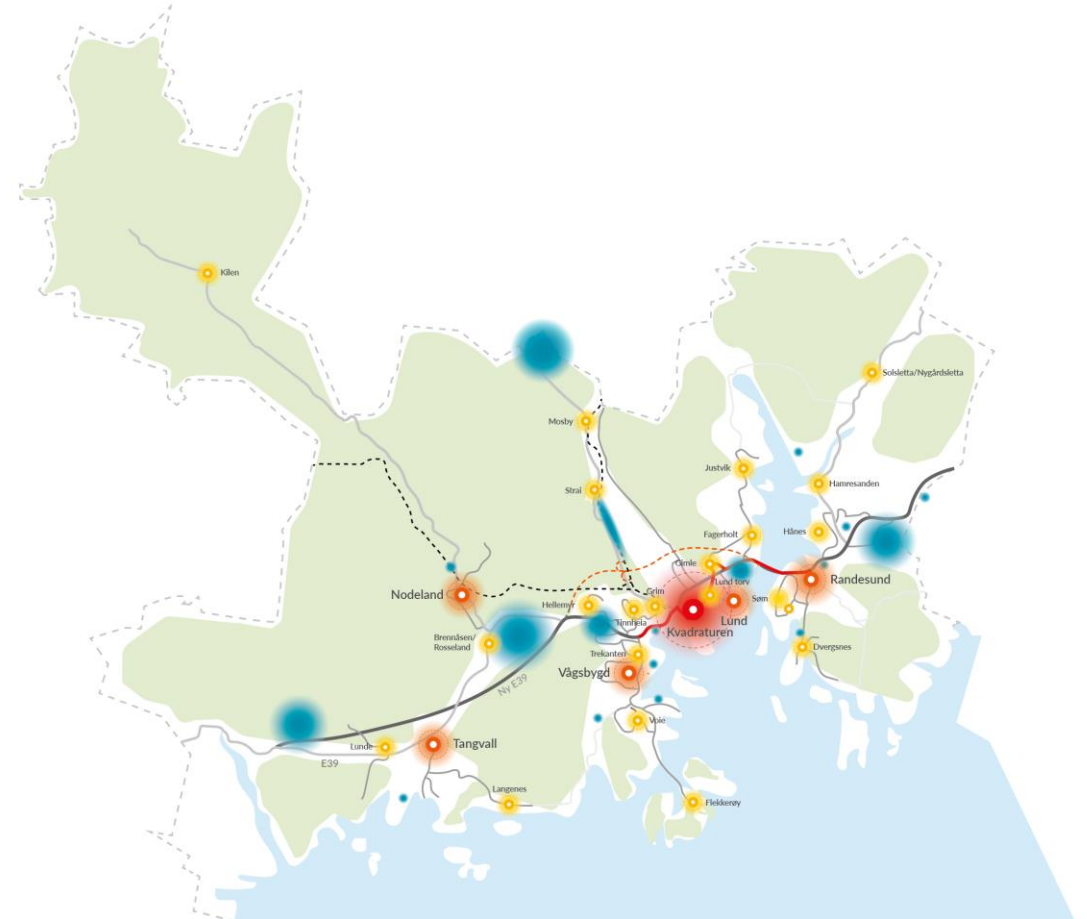
Hjelp 

# KOMMUNEPLANFILMEN!



# Utvikling i alle deler av kommunen

- Kvadraturen, landsdel- og regionsenter
- Satsing på bydelssentre
  - Tilbud i alle livsfaser
  - Boliger og arbeidsplasser
  - Møtesteder
- Stedsutvikling – lokale kvaliteter
- Arbeidsplasser og næringsutvikling



# Om den politiske prosessen

Flere områder og bestemmelser høres med alternativ arealbruk for å sikre bred høring og redusere muligheten for forsinkelser med ny høring.



# Fremtidens generasjoner og FNs bærekraftsmål



# Kommunal planlegging – flere prosesser som henger sammen...





# Kommuneplanens arealdel består av:



Juridisk bindende

- **Plankart** viser bruk og vern av arealer
- **Bestemmelser**  
Plan- og bygningsloven sier:
  - hvilke arealformål og hensynssoner som kan brukes
  - hvilke bestemmelser som kan fastsettes



- **Planbeskrivelse** forklarer arealpolitikken (det store bilde), utdyper kart, bestemmelser og retningslinjer, viser hvordan nasjonale og regionale føringer er ivaretatt og konsekvensene av den samlede arealdisponeringen.
- **Konsekvensutredning** beskriver konsekvensene av endret arealbruk.
- **Alternative arealformål og bestemmelser** beskriver områder som høres med alternativ arealbruk og bestemmelser som høres med alternativ formulering.

# Alternative arealformål og bestemmelser

- Vedtak om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn
- Vedtak om at:
  - flere områder høres med to alternative arealformål
  - flere bestemmelser høres med alternativ formulering
  - bestemmelser om alternative byggegrenser i 100-metersbeltet



## Hva slags høringsuttalelse

- Du avgjør hva du vil kommentere
- Du kan mene noe om en del av planen, et bestemt tema som opptar deg eller hele planen
- Har planforslaget tatt hensyn til det som er viktig for deg?
- Alle høringsuttalelser må være skriftlige

Vårt mål med møtet er at når vi er ferdig, så vet du hva planen omfatter, hvor den finnes, hvordan du finner frem i plandokumentene og hvordan du gir høringsuttalelser.



# En offensiv og balansert plan

## Hovedgrep:

Den nye kommuneplanen vil redusere nedbygging av uberørt natur, dyrka mark og kulturmiljøer, den satser på styrking av senterområder og avsetter areal for næringsaktivitet som kan støtte opp om det grønne skiftet.

## Planen vil videre legge til rette for:

- Lavutslippssamfunnet tilpasset en natur og et klima i endring
  - En stedstilpasset senterutvikling der folk bor
  - En balansert boligpolitikk som tar hele kommunen i bruk
- En kortreist hverdag hvor daglige behov skal kunne dekkes lokalt
- Høyere krav til kvalitet og klimavennlige løsninger ved utbygging
- Tilgjengelighet til rekreasjons- og friluftsliv for alle innbyggere

# 1. Lokalsenter: det nære og daglige

- møteplass for lokalmiljøet - dimensjonert til å dekke daglige behov.
- dagligvare og enkelte tjenester, lokal kultur, idrett, fritid og attraktive uterom, kollektivtilbud til andre senterområder og tilbud i kommunen.

# 2. Bydelssenter: det nyttige og ukentlige

- dimensjonert med større variasjon enn lokalsentrene
- detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur,
- inkluderende byrom og møteplasser,
- godt kollektivtilbud og trygge forbindelser for fotgjengere og syklister.

# 3. Kommunesenter og regionsenter: Kvadraturen med randsone

- attraktivt og vitalt senter, med et stort mangfold av tilbud
- handel, kultur- og tjenestetilbud for hele regionen.
- tilrettelegges for alle innbyggere, inkludert barnefamilier.
- varierte byrom og parkområder, urbane, kulturhistoriske og identitetsbærende kvaliteter.

# Boligutvikling og boligreserve

- **Tilstrekkelig boligreserve**
  - Boligbygging ca 750 enheter/år, utbyggingsprogrammet viser at vi har en boligreserve som vil vare i over 20 år
- **Fortetting og transformasjon som hovedgrep**
  - Boligbyggingen skal støtte opp om senterområdene og en hverdagsmobilitet til fots, med sykkel eller kollektivt.
  - Men, selvfølgelig mulig å bo i hele kommunen, bare ca 50 % av boligreserven ligger i senterområdene
  - Boligbygging i LNF-områder
- **Attraktivt boligtilbud**
  - Boligstørrelser og boformer som gir variasjon og mangfold i bydelene
  - Aldersvennlig og inkluderende bomiljøer, utjevning av levekårsforskjeller

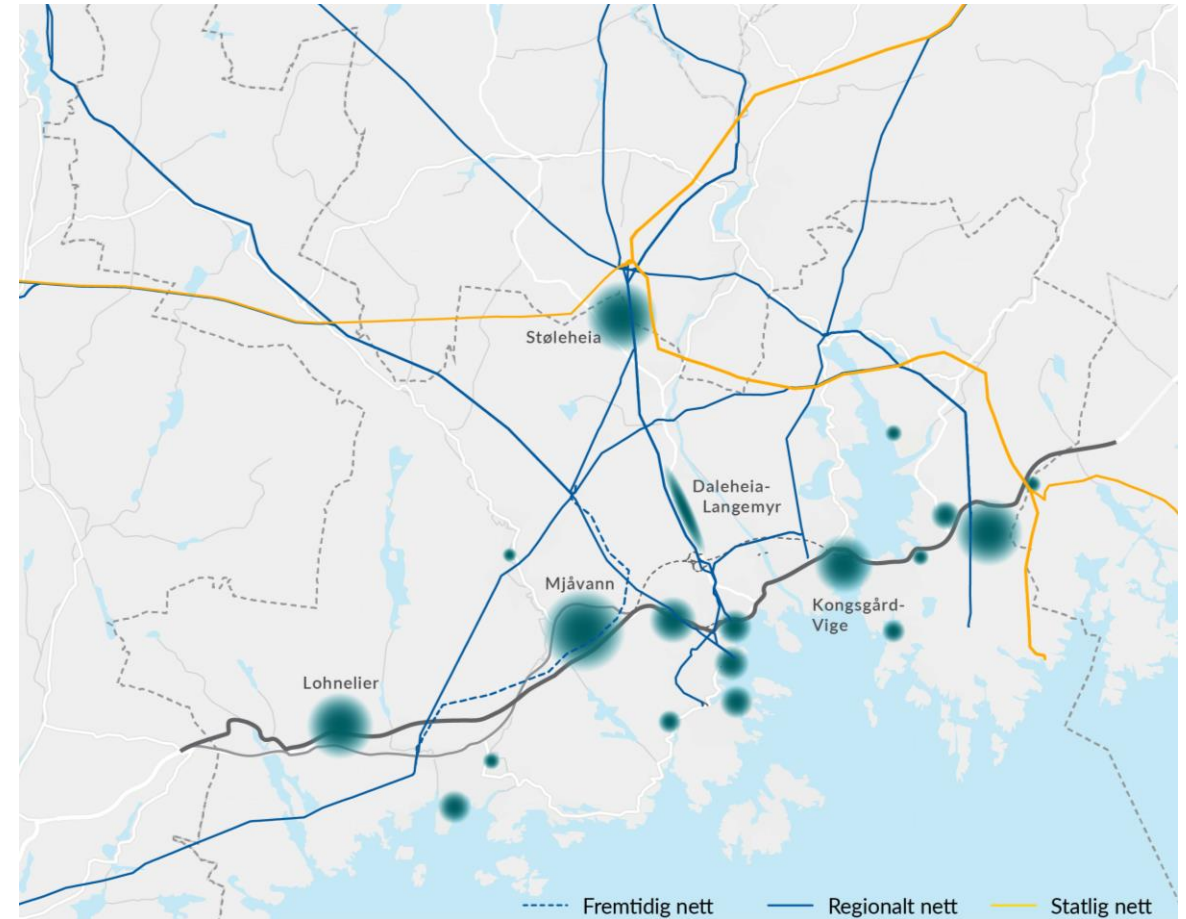


Foto: Kjell Inge Søreide

# En offensiv og bærekraftig næringsutvikling

## Den nye arealplanen:

- Opprettholder en god arealreserve for industri, lager og logistikk primært gjennom å utvide eksisterende næringsområder
- Totalt 9 200 daa hvorav 2 700 nye arealer (Støleheia, Lohnelier og Mjåvann er de største)
- Vektlegging av energikrevende og – foredlende virksomheter for det grønne skiftet (eks. havvind, karbonfangst, hydrogen)





# En offensiv og bærekraftig næringsutvikling

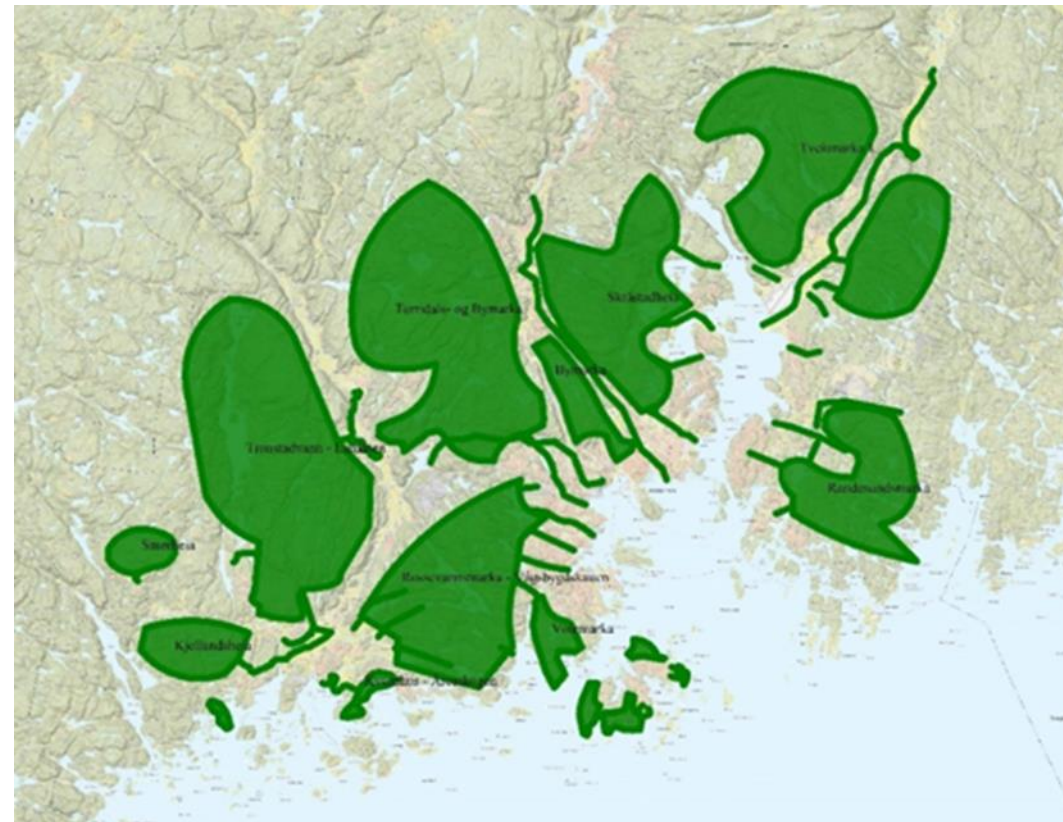
## Handel i næringsområdene:

- En handelsnæring i dramatisk endring
- De siste 20 årene er det bygd mer forretning i Kristiansand enn i Oslo
- Det anbefales ikke avsatt areal til nye handlingsparker eller nye områder utenfor senterområdene.



# Blågrønne Kristiansand

- **Viktige prinsipper:**
- Bevare matjorda: 0-visjon for nedbygging av dyrka mark
- Tilrettelegging for primærnæringen
- Bevare rekreasjonsområder og naturområder
- Ingen videre utbygging i strandsonen eller i sjøområdene
- Balansert vekst som sikrer mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i alle kommunens distrikter



# Lavutslippssamfunnet tilpasset klima og natur i endring

## Hovedgrep i planen:

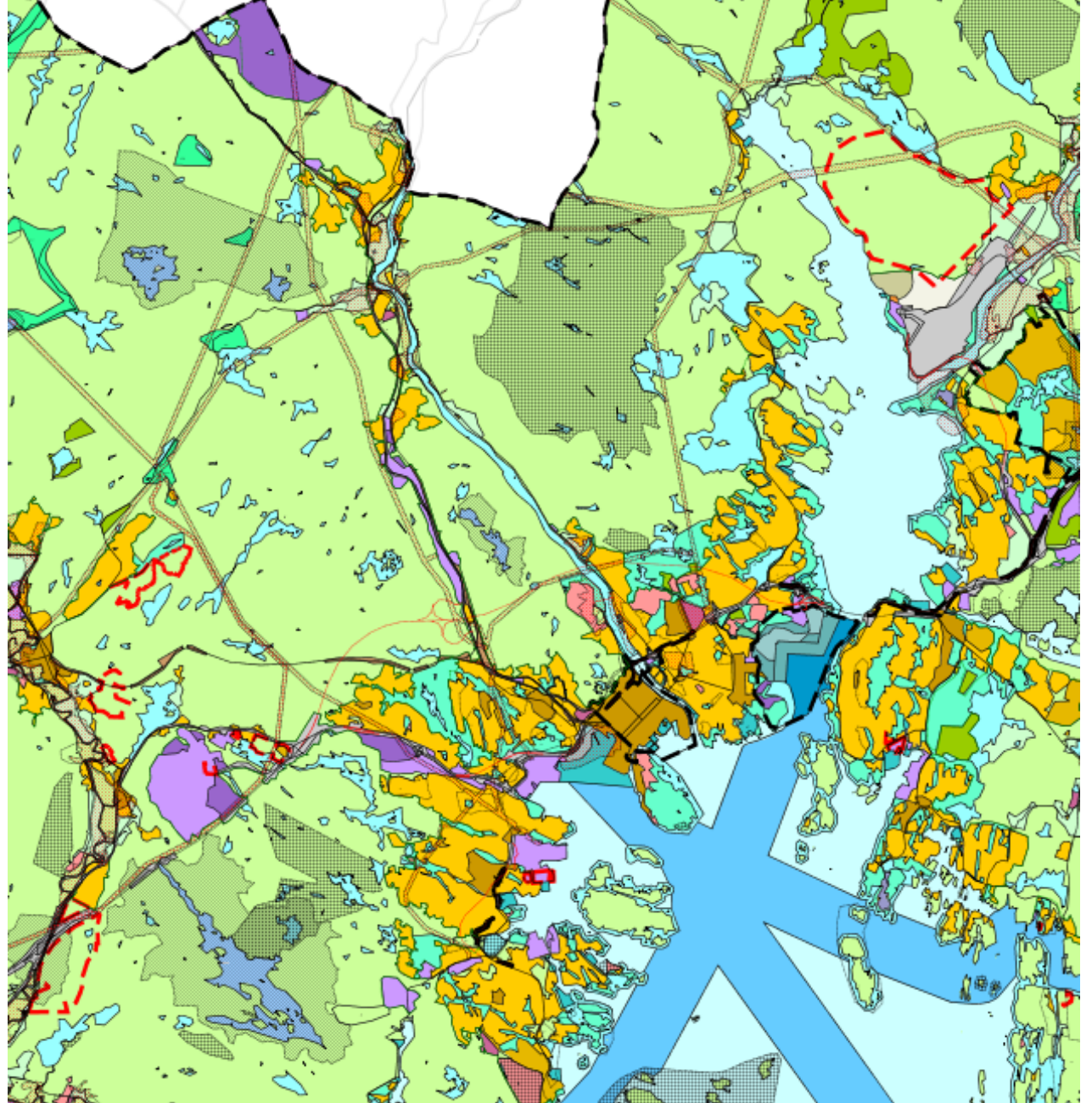
- Allerede bebygde områder skal forbedres og videreutvikles
- Urealiserte utbyggingsområder som er i strid med arealstrategien endres tilbake til grønne formål
- Ivareta arealbehovene som utløses av nye klimaløsninger
- Karbonrike arealer skal tas vare på



Foto: Kjartan Bjelland, Fvn

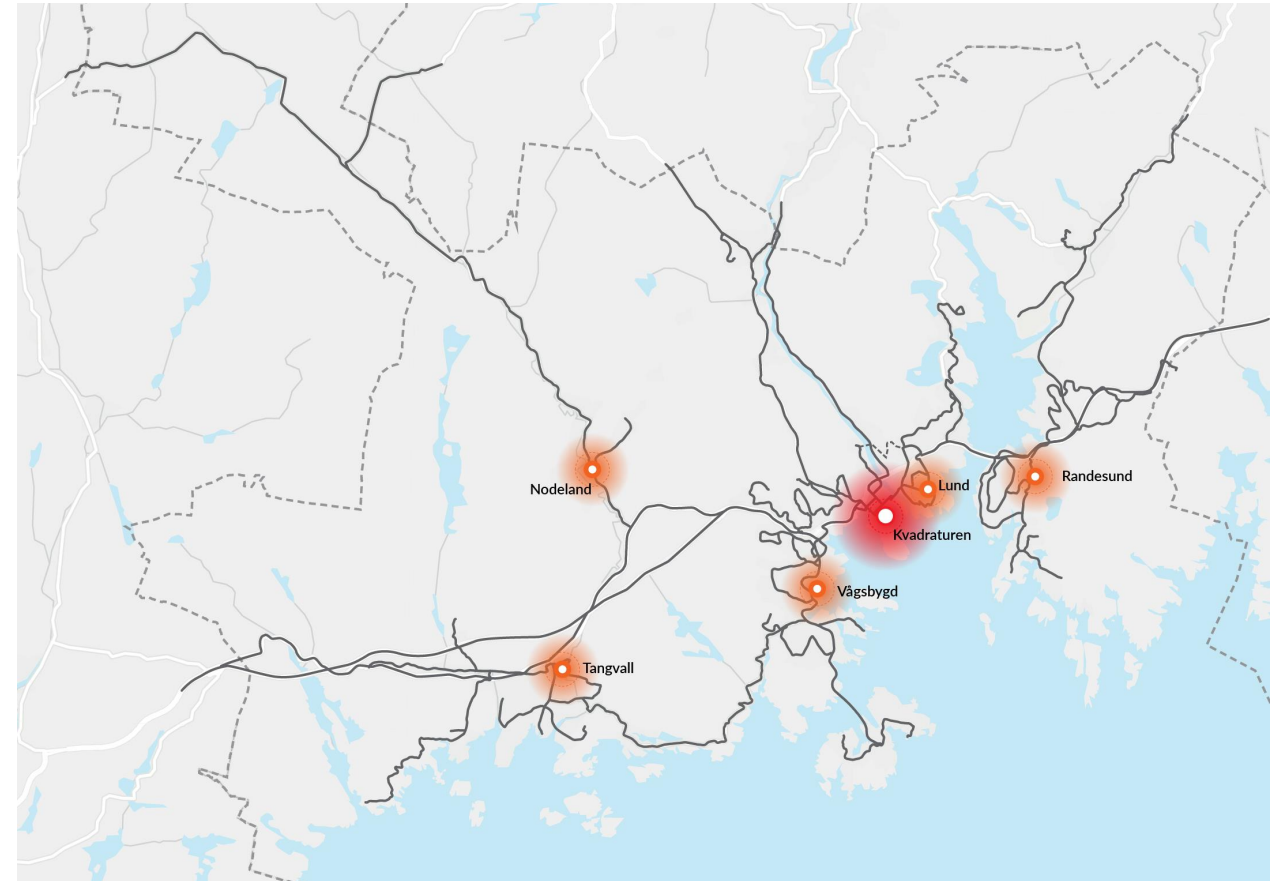
# Plangrep

- Videre utvikling av Kvadraturen som landsdels- og regionsenter
- Lund bydelssenter
- Utvikle lokalsentrene Hellemyr, Tinnheia, Grim, Lund torv, Gimle, Justvik, Mosby, Stray og Fagerholt med tilbud som supplerer bydelssentrene, tilpasset lokale kvaliteter.
- Ivareta eksisterende næringsområder Hannevika, Fiskå, Dalane/Langemyr, Støleheia
- Tilgjengelighet til strandsone og store sammenhengende turområder



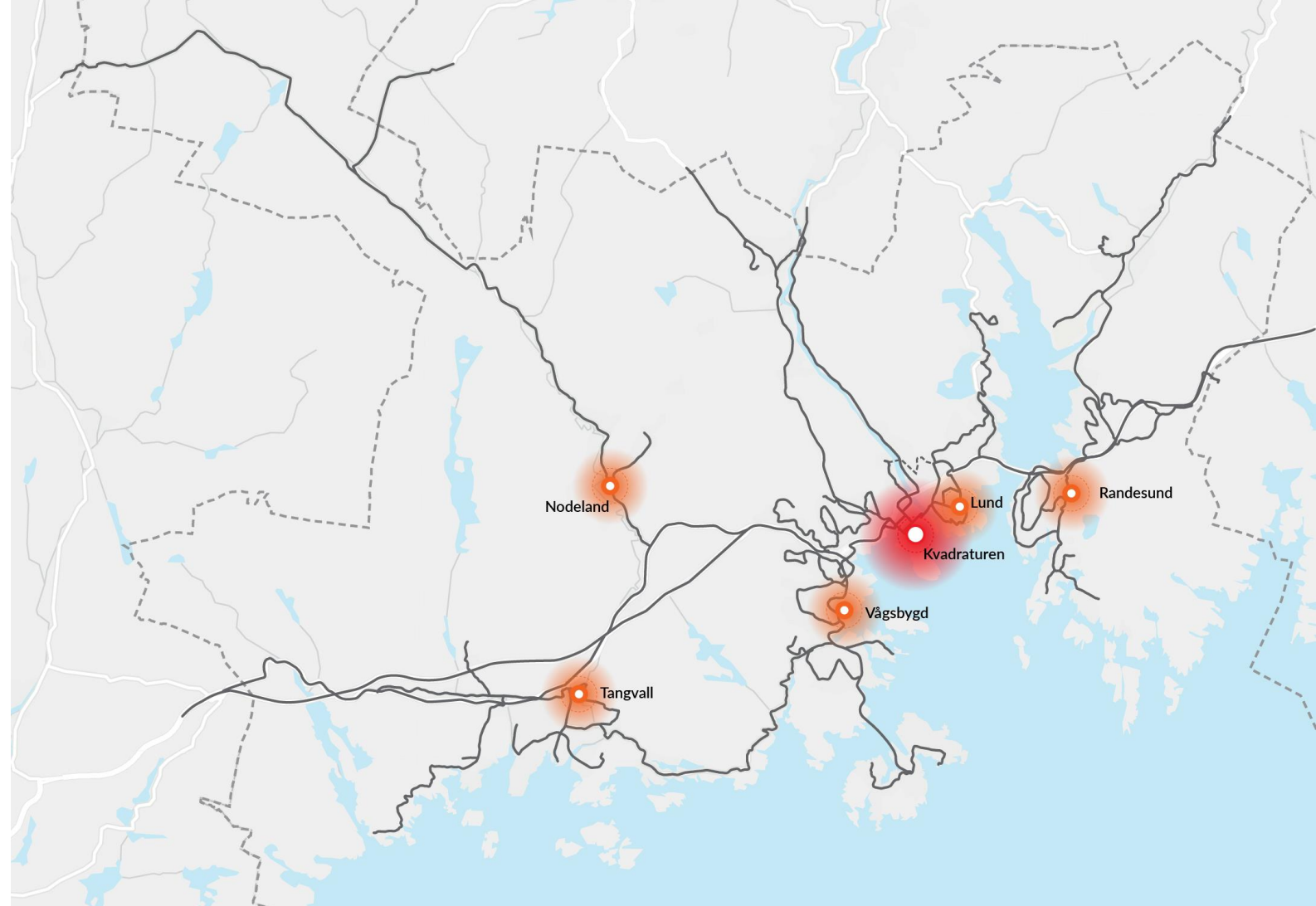
# Kvadraturen

- landsdelssenter, regionsenter og kommunesenter
- utviklingen i samsvar med arealstrategien og kommunedelplanen for Kvadraturen
- bred sammensetning av funksjoner og tjenester, et mangfold av tilbud og opplevelser
- balansen bolig og næringsarealer
- hovedkontorer
- innovasjonsområder og klynger innen næring, kompetanse, helse og kultur
- forbindelser mellom Kvadraturen, universitetet og Helsebyen Eg
- høy kvalitet på byrom og arkitektur
- unik bebyggelse og kulturmiljøer
- skoletilbud
- rekreasjon -Odderøya, Baneheia, bystranda, elvepromenaden
- kulturaksen
- kunstmiljøet og kulturbasert næring på Odderøya
- Lagmannsholmen byutviklingsområde



# Lund

- Tidligere industriområde under transformasjon.
- Reguleringsplaner og utbygging med leiligheter og forretningsbygg i tråd med områderegulering for Marvikssletta (2015).
- Ny Wilds Minne skole er under bygging. Ny bebyggelse danner ramme for det nye torvområdet med ulike tilbud og servering.
- Kongsgårdjordene, Marvika og Bertesbukta viktige grønne kvaliteter for bydelscenteret.
- Dagens håndverksbedrifter og ulike mindre tilbud som er etablert i den eldre bebyggelsen i påvente av en transformasjon, er tilbud som bør ivaretas i fremtidige prosjekter.



På **Lund** vil bydelspark inkludere Marvika Torv, nærmiljøparken ved skolen, idrettsanleggene og dels også de nærliggende friområdene på Roligheden og rundt grendehuset. Nærliggende område ved grendehuset på Roligheden og friområdene her må også sees inn i denne sammenhengen. Tilbudene er delvis bygd og delvis under utvikling. Arealene er i kommunalt eie.

# Lokalsentrene



**Hellemyr** Funksjoner er fordelt på to steder. Butikk, kirke og privat barnehage ved senterområdet og offentlige funksjoner som skole, idrett og fritid i underkant av 1 km unna. Det er gang og sykkelvei mellom senterområdet og skoleområdet. Fremtidige prosjekter i senterområdet kan bidra med en oppstramning av arealer rundt butikken og tilføye området en «møteplasskvalitet».

**Tinnheia** Mulighetsstudie har synliggjort potensiale for bedre utnyttelse og kvaliteter i området. Kommunens eiendom ved Malmveien kan være aktuell for helse relaterte tjenester. Trygg ferdsel for skolebarna er viktig ved videreutvikling av området. Transformasjonsområdet i Stålveien kan gi et større kundegrunnlag til senterområdet og være en stimuli i utvikling av Tinnheia. For å sikre en helhetlig utvikling, skal det lages en områderegulering.

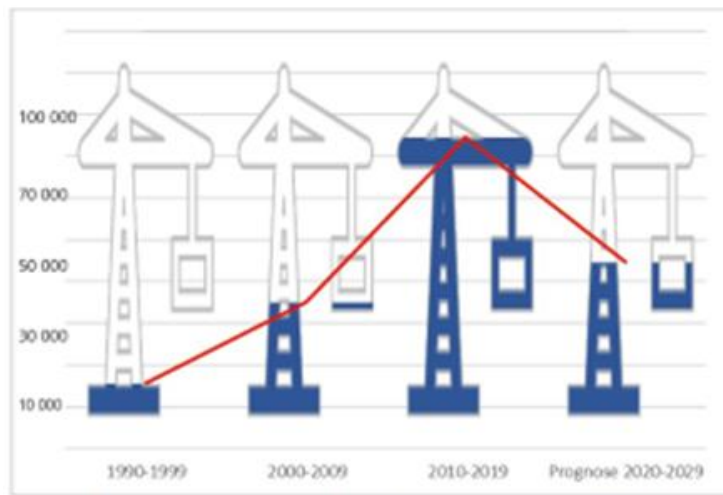
**Grim** Senterområdet er under planlegging og transformasjon med butikk, tjenester og boliger. Ytterlig fortetting vil være begrenset etter gjennomføring av utbyggingen på Grim torv. Sammenheng mellom områder på tvers av vei og bane har betydning for kvalitetene i området. Forbedret kvaliteter langs riksveien sikrer god forbindelse for gående og syklende til Kvadraturen. Bryggeriet mellom Grim og Kvadraturen ønskes beholdt til dette formålet.

**Lund torv** Området har en nylig vedtatt områderegulering som legger til rette for fortetting, næringsetablering, studentboliger og aktivitet tilknyttet universitetet. Ytterligere fortetting vil være begrenset etter gjennomføring av utbyggingen. Videreutvikling av helsetilbudet på Valhalla kan være aktuelt på grunn av sin sentrale lokalisering.

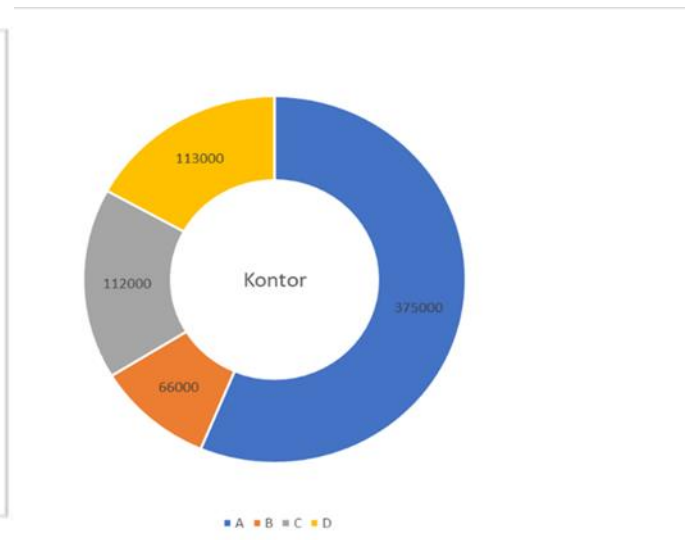
**Gimle** Området har en betydelig annerledes profil enn andre lokalsentre. Det er ingen boliger innenfor sentrumsformålet. Nærhet til universitetet, kunnskapsparken og skole- og idrettsfunksjoner kjennetegner området. Mulighetsstudiet for idrettsanlegget og Gimlehallen synliggjør potensiale for utvikling av idrettstilbudene. Dette formaliseres i pågående reguleringsarbeid. Redusert parkeringsareal og tilrettelegging av kvalitetsfylte møteplasser langs universitetsbyaksen bør vurderes fremover. Forbindelser mellom Helsebyen Eg, universitetsområdet og Kvadraturen skal forsterkes, blant annet med buss. Ankomst til campus skal understrekes med «ankomstportaler» på blant annet tunnelokket.

**Justvik** Mulighetsstudiet for området peker på potensiale for økte kvaliteter i senterområdet. Butikk og post i butikk er viktig for å opprettholde næringsfunksjon i området. Det forventes lite fortetting annet enn en mulig transformasjon av butikkbygget og forbedring av kvaliteter og møteplassfunksjonen i senterområdet.

# Kontor



Figur 5: Illustrasjon av byggeaktivitet for kontorlokaler med endringer fra skyggematikkelen



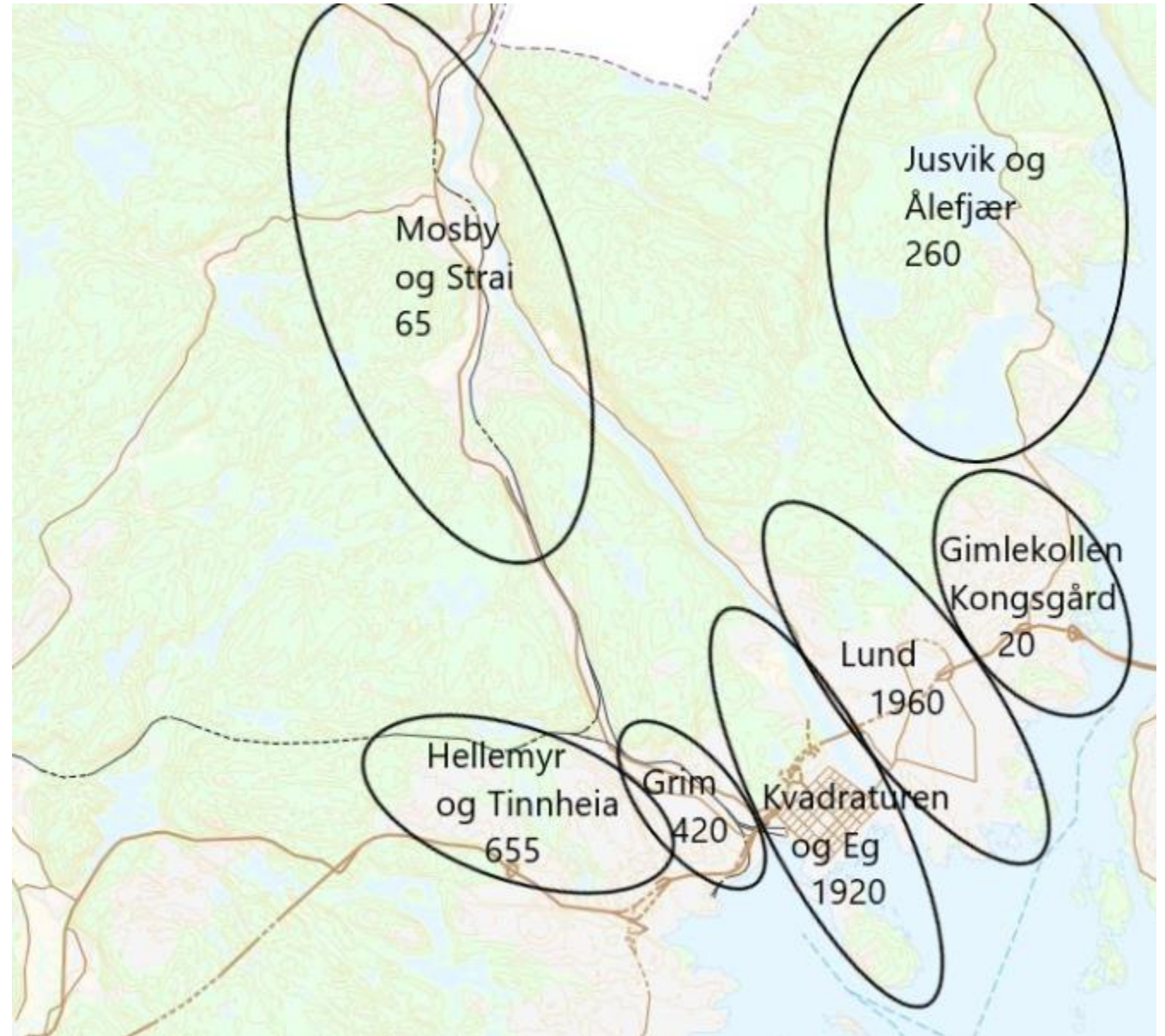
- Bedrifter vektlegger bærekraft og miljø sterkere enn tidligere.
- Sentrale lokalisering er en forutsetning miljøsertifisering av kontorvirksomheter.
- Balansen mellom kontor og boliger i Kvadraturen med randsonene og bydelsentrene utfordres ved transformasjon og må styrkes.
- Arealreserven for kontor samsvarer ikke med målsettingene om sentral lokalisering.



# Boligarealreserve

Boligarealreserven i planforslaget for hele kommunen er ca. 19 050 boenheter.

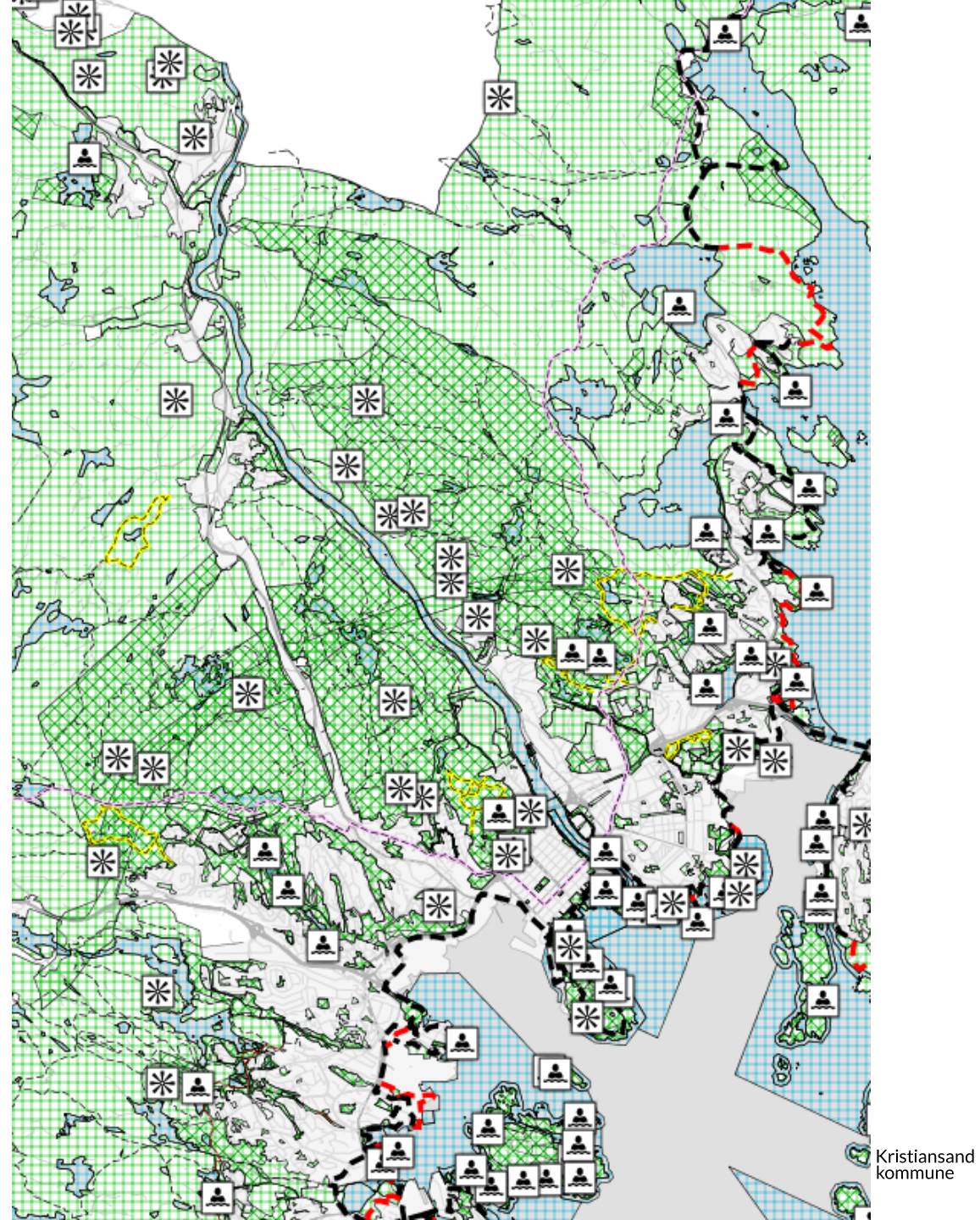
I Kvadraturen, Lund og Grim tilsvarer boligarealreserven i planforslaget ca. 4300 boenheter.



# Kyststi



Menti kode: 4956 8900

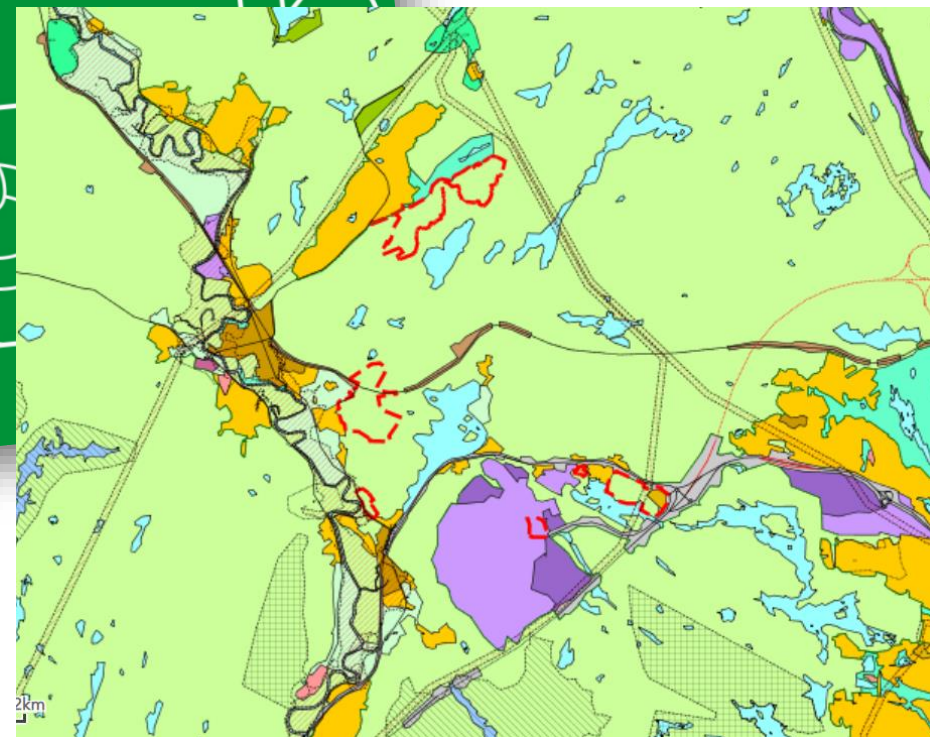


Kristiansand  
kommune

# Alternative arealformål og bestemmelser

- Kort oppsummert:
  - flere områder høres med alternativt arealformål
  - flere bestemmelser høres med alternativ formulering
  - bestemmelser om alternative byggegrenser i 100-metersbeltet

## Gjennomgang av aktuelle alternative arealformål for bydelen



# Alternativ byggegrense i 100-metersbeltet

## Alternativ 1 – byggegrense 30-meter fra sjøen:

- Der det ikke er fastsatt byggegrense på plankartet eller i reguleringsplan, gjelder det en byggegrense 30-meter fra sjøen innenfor arealformål bebyggelse og anlegg med underformål.

## Alternativ 2 – byggegrense i formåls grensen bebyggelse og anlegg:

- Der det ikke er fastsatt byggegrense på plankartet eller i reguleringsplan, gjelder formåls grensen for bebyggelse og anlegg med underformål som byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen.

# Still dine spørsmål underveis her

- Ta opp mobilen...  
[www.menti.com](http://www.menti.com)
- Kode: **4956 8900**
- Klikk på «**Åpne Q&A**» for å stille dine spørsmål eller stemme frem spørsmål

Menti kode: 4956 8900



# Høringsprosessen

Nå er vi her i prosessen

Skriftlige uttalelse

**Planprogram**

- Oppstart av planarbeid
- Høring planprogram
- Arealinnspill

Vinter 2021

**Fastsatt planprogram i bystyret**  
Våren 2021

**Utredning og medvirkning**

**Utarbeidelse av planforslaget 2021 - 2022**

**Behandling av første planforslag i formannskap**  
Høsten 2022

**Høring og offentlig ettersyn**  
14. januar – 5. mars 23

**Behandling av innspill og høringsuttalelser**

**Bearbeiding av planforslaget**

**Politisk behandling**  
før sommeren 2023  
???

**Temamøter og bydelsmøter**

- Næring og handel 13/1
- Nodeland 25/1
- Vågsbygd 26/1
- Tangvall 31/1
- Randesund 1/2
- Kvadraturen 2/2
- «Bærekraftig utvikling i Kristiansand?» 8/2

**Orientering i alle kommunale råd**

**Administrasjonen sine vurderinger av høringsuttalelsene inngår i saken til sluttbehandling (formannskapet og bystyret)**

# Nettside og plankart – hvor og hvordan?

[www.kristiansand.kommune.no/kommuneplanens-arealdel](http://www.kristiansand.kommune.no/kommuneplanens-arealdel)



Kristiansand  
kommune

Language ▾

🔊 Lytt

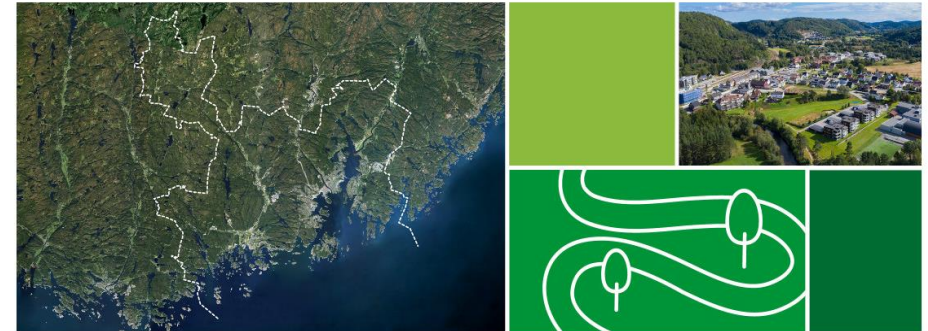
👤 Min side

🔍 SØK

☰ MENY

[Hjem](#) / [Kommuneplanens arealdel](#)

## Kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023–2034 er sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Alle som ønsker det kan uttale seg om planforslaget. [Høringsfristen er 5. mars 2023.](#)

### [Kommuneplanen kort fortalt](#)

Her er en kortversjon av forslaget til kommuneplanens arealdel og en film som viser hovedgrepene i planen.

### [Plandokumenter på høring](#)

Her finner du alle dokumentene til kommuneplanens arealdel.

### [Plankartet](#)

Her finner du digitalt plankart og digitale temakart.

### [Hva mener du? Gi din høringssuttalelse!](#)

Her kan du sende inn din høringssuttalelse til planforslaget.

### [Bydels- og temamøter](#)

Kommunen inviterer til bydels- og temamøter om kommuneplanen.

### [Planprosess og medvirkning](#)

Her finner du beskrivelse av planprosessen så langt.

### [Gjeldende arealdeler](#)

Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder de gamle arealplanene fra de tidligere kommunene som kommunedelplaner. Planene finner du her.

### [Kommuneplanens samfunnsdel](#)

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede plan og handler om hva vi skal satse på de neste 10-12 årene.



Kristiansand  
kommune

Telefon 38 07 50 00  
[post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no)  
[Kristiansand.kommune.no](http://Kristiansand.kommune.no)