

# AREALDELEN

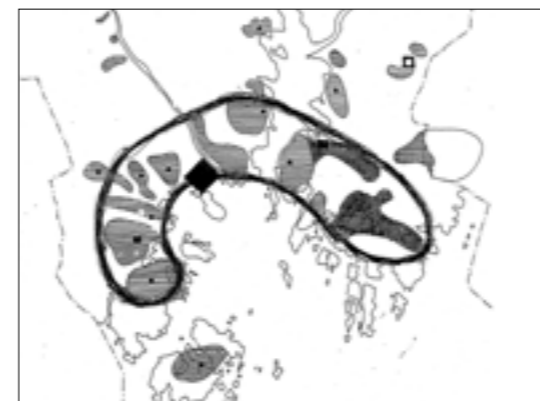


## Kristiansands arealutvikling

**K**ommuneplanens arealdel trekker opp de store linjene for byens fysiske utvikling. Den består av retningslinjer og et overordnet arealbrukskart med tilhørende bestemmelser. Her avveies bl.a. forholdet mellom vern og utbygging. Utbyggingsbehovet dimensjoneres i forhold til forventet befolknings- og næringsvekst. Arealdelen er kommunens virkemiddel for å styre den langsiktige fysiske samfunnsutviklingen og nå vedtatte mål. Nasjonale mål og føringer for arealpolitikken er lagt til grunn.

Valgene som gjøres har langsiktige konsekvenser. En miljøvennlig byutvikling er avhengig av et langt ressursperspektiv og samordnet areal- og transportpolitikk. Derfor har kommunens arealpolitikk i praksis en mye lengre tidshorison enn de 12 årene som er kommuneplanens formelle planhorison. I denne planen (2005-2016) føres hovedprinsippene som bystyret vedtok i kommuneplanene av 1995 og 2000 videre. Slik sett er dette en noe enklere revisjon med nødvendige justeringer og presiseringer i forhold til senere vedtak, nye utfordringer og nye mål i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til en bærekraftig byutvikling og se alle satsingsområder under ett. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som både bevarer og videreutvikler Kristiansand. Bystrukturen skal også være bærekraftig i regional sammenheng.



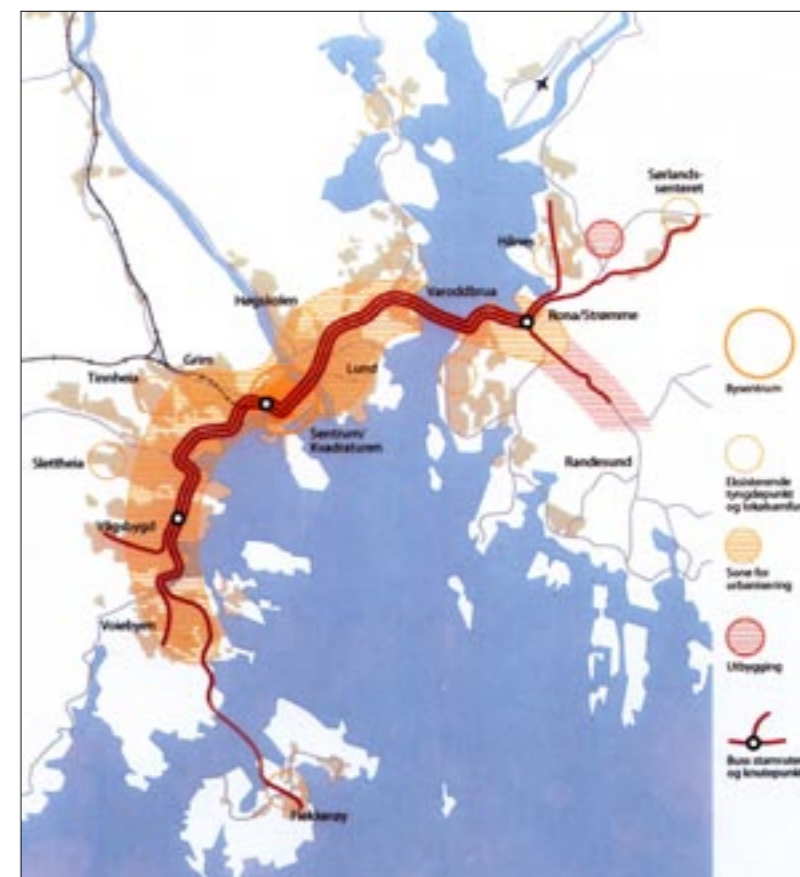
Skissen over viser prinsippskissen for byutvikling fra 1995.

Figuren til høyre fra 2000 viser langsiktig byutvikling langs en stamlinje for buss. Mer fortetting av boliger og arbeidsplasser gir flere et godt busstilbud. Dermed legges også grunnlaget for redusert bilbruk og bedre arealutnyttelse.

”I denne planen (2005-2016) føres hovedprinsippene som bystyret vedtok i kommuneplanene av 1995 og 2000 videre.”

### Følgende overordnede retningslinjer er førende for kommuneplanens utbyggingsmønster:

- Prinsippet om samordnet arealbruk og transportsystem, også grønnstruktur, er overordnet all arealplanlegging i kommunen.
- Arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging i nye områder.
- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområdene i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.
- Nye utbyggingsområder lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og et sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- Markagrensa opprettholdes.
- Kristiansands befolkning skal ha lett tilgang til grønnstrukturen og kunne bevege seg fra eget boligområde ut i friområde, langs kysten og fra sjø til hei.





# Retningslinjer for arealbruk

**K**ommuneplanens arealdel er en grovmasket plan som må følges opp med mer detaljerte planer. Kommuneplanens samfunnsdel gir en rekke arealstrategier som er forutsatt å følges opp og tydeliggjøres i kommuneplanens arealdel og oppfølgende planarbeid.

På enkelte temaer er det derfor behov for å gi mer konkrete og detaljerte retningslinjer for politikk og administrativ behandling i tillegg til det som er vedtatt tidligere. Det gjelder særlig i forhold til den fysiske byutviklingen og de hjemler kommuneplanen gir for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

## Senterstruktur

- **Kvadraturplanen er fortsatt førende for den videre utviklingen. Kvadraturen med den nære randsone utvikles videre som trivelig, vakkert og levedyktig sentrum med urbane kvaliteter og kommune- og landsdekkende funksjoner. Frigjorte arealer i Vestre havn, når havna flyttes, bør brukes til å styrke Kvadraturens rolle som landsdels-senter både mht. miljø, opplevelser og funksjoner.**
- **I tillegg til bysenteret er bydelsentrene fortsatt kommunens viktigste innsatsområde for senterutvikling. Offentlig og privat service, skoler, handel, kulturtilbud m.m. lokaliseres i samsvar med etablert senterstruktur. Samlokalisering vil kunne gi synergieffekt med hensyn til å skape attraktive møteplasser, redusert transport og god tilgjengelighet.**
- **Sørlandsparken utvikles i samsvar med ny reguleringsplan.**

Senterstrukturen i Kristiansand er bygd opp som et hierarki. Kvadraturen med randsone fyller rollen som kommunesenteret, regionsenteret og landsdels-senteret. Vågsbygd senter, Rona og Kvadraturen (for bydel sentrum og Lund) er bydelsentra. Innenfor bydelene har de enkelte lokalområdene (f.eks. Tinnheia) sine områdesentra. På nærmiljønivå (små områder og delområder, f.eks. Strai) befinner det seg såkalte grendesentra som ofte bare består av en butikk, forsamlingshus e.l.

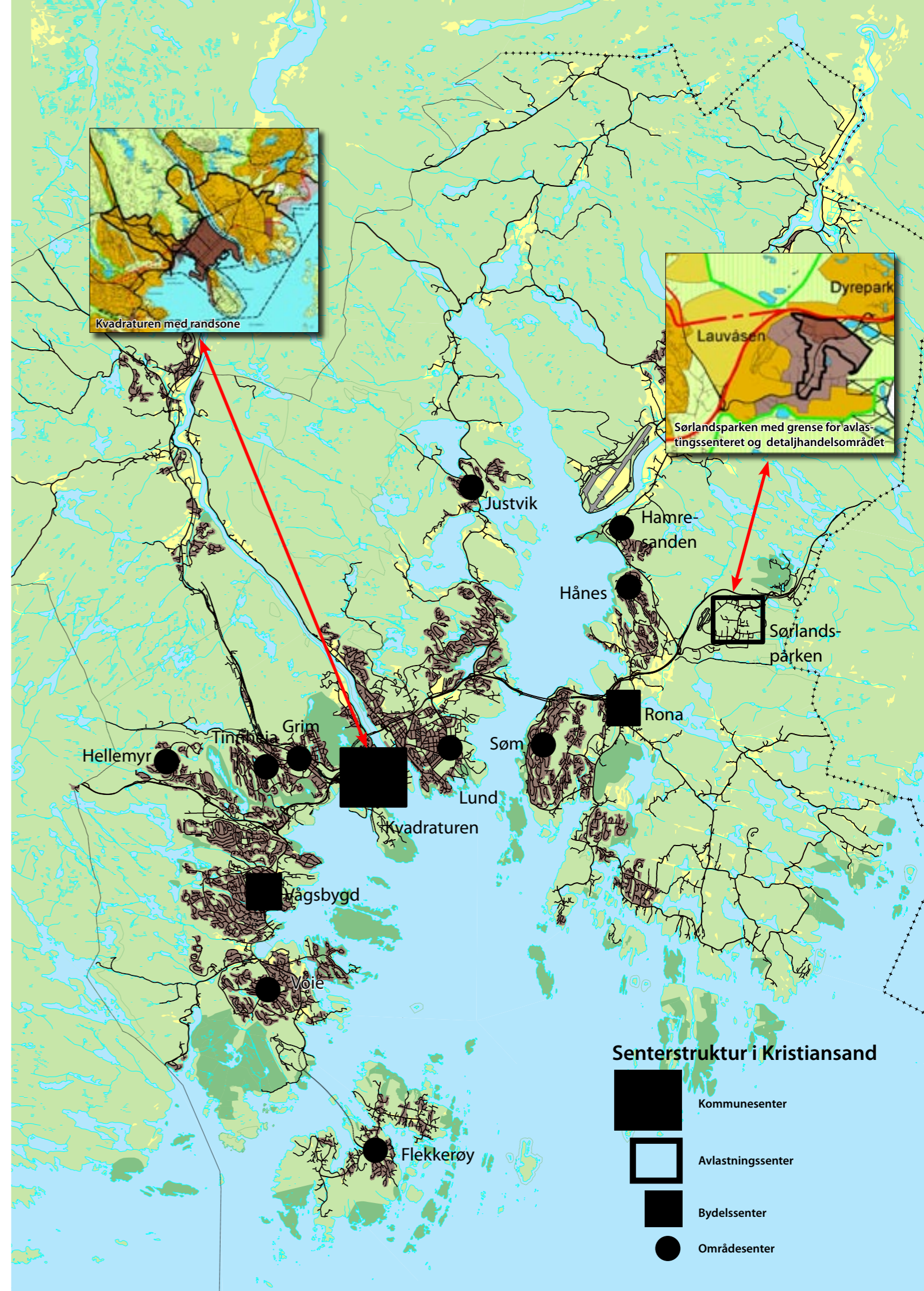
En slik oppbygging har stort sett vært fulgt siden 1950-60-tallet. Utgangspunktet var at servicetilbudene skulle lokaliseres i eller nær bomiljøene. Økt bilbruk,

veibyggning, markedskrefter og endrede kjøpevaner har satt dette mønsteret under press i de senere årene. Særlig for handelen betyr tilknytning til det overordnede veisystemet og trafikale knutepunkter svært mye. Etableringen av Sørlandssenteret i 1978 som et regionalt bilbasert handelssenter representerte et brudd med den vedtatte senterstrukturen. Sørlandsparken inklusiv senteret fungerer nå som en del av Kristiansands samlede rolle som landsdels-senter, også for handel, og inngår nå i kommunens senterstruktur. Det foreligger planer om en betydelig ekspansjon innenfor området.

Fylkeskommunen har vedtatt en fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder. I retningslinjene går det fram at Kvadraturen med randsone fungerer som landsdels- og fylkes-senter. Sørlandsparken er landsdels-senter for handel og service og avlastingssenter for sentrum, mens bydelsentrene Vågsbygd og Rona inngår i gruppen "Regionsentre, større kommunesentre og bydelsentrene i Kristiansand". Øvrige sentra i Kristiansand kommer i kategorien lokal- og nærsentre.

For samlet sett å kunne utvikle en attraktiv og konkurransedyktig storbyregion, bør Sørlandsparken gis ytterligere muligheter som motor for landsdelens videre næringsutvikling. Ut fra forslag til reguleringsplan avgrens avlastingssenteret og området for detaljhandel som vist.

Etter hvert som Kvadraturen utvikler seg og sentrumsnære arealer blir mer og mer attraktive, øker trafikk- og arealbrukspresset også på Lund. Nærhet både til Kvadraturen og HiA har skapt en betydelig interesse for endret og økt utnyttelse av arealene. Det er også en tendens til at aktiviteter i sentrum søker seg til Lund. Etter hvert som byen vokser og folks oppfatning av avstander, periferi og sentrum endrer seg, endres også holdningene til hva som er sentrale strøk. Lund, Grim og Eg bør gå inn i begrepet randsone for Kvadraturen.



## Senterstruktur i Kristiansand

- Kommunesenter
- Avlastingssenter
- Bydels-senter
- Områdesenter

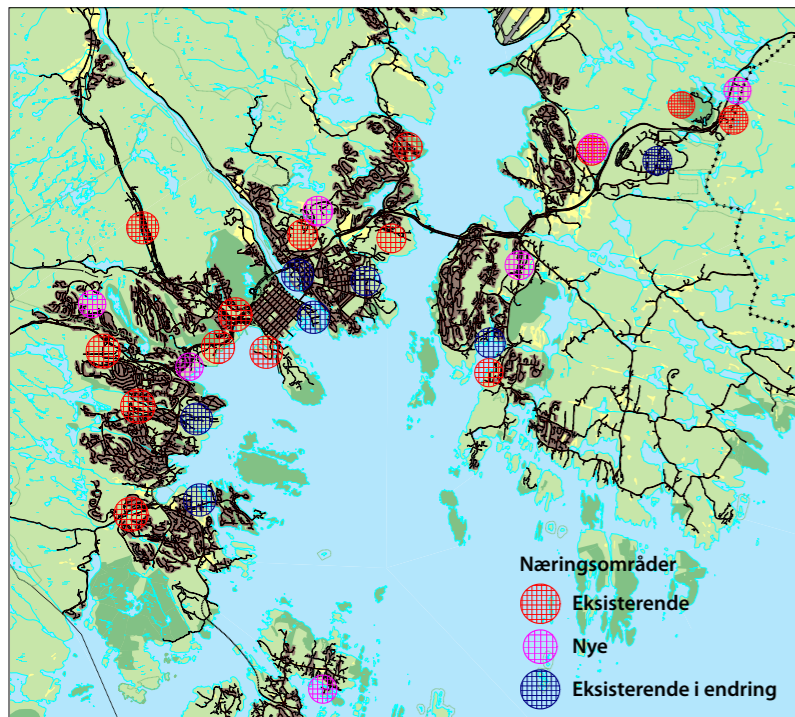


## Næringsareal

- Kommunen skal være varsom med å tillate omdisponering av eksisterende næringsareal til annen bebyggelse. Det gjelder særlig næringsareal i tilknytning til sjø.
- I industriområder bør omregulering til bolig- og butikformål unngås.
- På arealer inntil metroakse og knutepunkt og i Sørlandsparken tillates høy utnyttelse.
- En utvidelse av eksisterende næringsområder prioriteres fremfor utvikling av nye perifere områder, der dette er mulig.

### Lokaliseringsprinsipper

- Næringsarealer lokaliseres nær havn, flyplass, jernbane og overordnet veinett. I et bærekraftig perspektiv bør arbeidsintensiv næringsvirksomhet med mye kundebesøk stimuleres til etablering i by- og bydelsentrene, områdesentrene, langs bussmetro-aksen og ellers i knutepunkter hvor det ligger til rette for det.
- Kommunen tilrettelegger arealer for plasskrevende virksomheter med lav tomteutnyttelse i perifere næringsarealer, fortrinnsvis langs overordnet veinett og i samarbeid med de andre kommunene i regionen. Det samme gjelder støyende og forurensende virksomheter. Av hensyn til en bærekraftig utvikling bør slike areal være forbeholdt plasskrevende virksomhet med få ansatte eller besøkende.



- Arbeidsplassintensive kontor- og servicenæringer med stort arealbehov lokaliseres primært til Kvadraturens randsone.
- Kvadraturen og den nære randsonen utvikles som landsdelens viktigste næringsområde. Kvadraturen prioriteres og styrkes som møte- sted for handel, service og kultur.
- Sørlandsparken utvikles som regionalt næringsområde, landsdel- og fylkessenter for handel og service og avlastningssenter for Kvadraturen.

### Klyngedannelse og næringsakser

- Havnerelatert klyngedannelse innen logistikk lokaliseres til havneavsnittet i Kongsgård/Vige.
- Kunnskapsparken og andre virksomheter i tilknytning til HiA utvikles videre mot Elvebred- den Øst- Kvadraturen-Tangen.
- Det bør reserveres arealer for fremtiden for næringsvirksomhet som kan styrke flyplassen og flytilbudet rundt Kjevik og mot E18.
- Vågsbygd senter – Lumber utvikles i tråd med godkjent kommunedelplan for sentrumsutvikling med betydelig innslag av næringsvirksomhet.
- Områdene ved Korsvikfjorden og Andøya utvikles for teknisk/maritim næring.
- Områdene rundt Kristiansand Dyrepark forbeholdes næringsutvikling knyttet til opplevelse og turisme.
- Odderøya utvikles som område tilrettelagt for kulturbasert næring.

### Dagens situasjon

Det finnes rundt 75 næringsområder i kommunen. Ca. 7000 daa er regulert, herav er ca. 2000 daa ledig areal. Med næring forstås da ikke bare tradisjonell næring, men også undervisning, service o.a. De største næringsarealene er Kjevik og Sørlandsparken. Andre store næringsarealer finnes på Dalane, Fiskå, Gimlemoen, Ringknuten og Falconbridge.

Det er et sterkt press på næringsarealene. Mange grunneiere ønsker bruksendring eller omregulering til bolig og forretning. Eksempler på store områder som ønskes omregulert fra industri til bolig, forretning og kontor er Lumber, Lund industriområde og deler av Korsvikfjorden. Tangen og Kjøita er allerede vedtatt endret, Marviksletta er under vurdering. På Andøya og i Sørlandsparken er det ønske

om endring fra industri til kontor og forretning.

Det er regulert svært få nye næringsarealer i løpet av de siste ti år. Nye arealer utgjør omtrent 450 daa, hvorav næringsarealene i Lauvåsen utgjør 140 daa.

Mange av næringsområdene har en blanding av næringsstyper og lav tomteutnyttelse. I industriområdene er estetikk lite vektlagt, noe som gjør at de fremstår som rotete og midlertidige.

### Fremtidig satsing

At Kristiansand tar ansvaret for å være landsdelscenter for hele Sørlandet, vil trolig ha innvirkning på fremtidig behov for næringsarealer som følge av nye landsdekkende funksjoner til byen. En felles næringspolitikk for Knutepunkt Sørlandet vil også få betydning, men det vil trolig tidligst manifestere seg ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

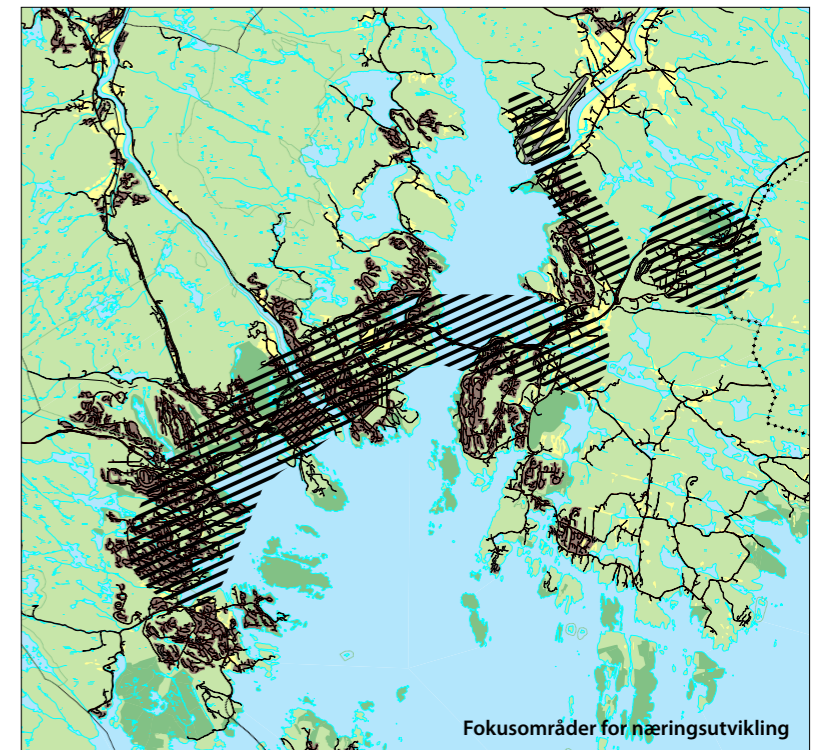
Også strukturelle endringer i næringsliv og sysselsetning vil få konsekvenser for fremtidige arealbehov, virksomheters lokaliseringstrategier og kommunens arealpolitikk. Dette kan allerede registreres som en drivkraft for transformasjon og byutvikling i tradisjonelle næringsområder.

Utviklingsområder langs bussmetroens grunnlinje, i landsdelscenteret med randsone og langs overordnede veinett prioriteres for fremtidige etableringer. En bør prioritere å utvide dagens næringsområder fremfor utvikling av nye, perifere områder. Dette vil bidra til en mer bærekraftig utvikling, styrke den kollektive transporten og begrense veksten i den arbeidsrelaterte biltrafikken.

### Sentrumsutvikling

Kvadraturen er kommunens viktigste næringsområde, med mange ansatte og mange kunder, samt stor variasjon i type, størrelse og produksjon. Kombinasjonen av boliger, kontor, kulturtilbud, lokalservice og rekreasjon samlet, gir gode urbane kvaliteter som samsvarer med dens funksjon som landsdelscenter og ambisjoner om miljøvennlig og kvalitativt god by.

I randsonen til Kvadraturen ligger viktige, store transformasjonsområder. Tangen er i endring fra tradisjonelt næringsområde til byutviklingsområde med høy utnyttelse og blandede formål. Tilsvarende vil store arealer bli tilgjengelige i Vestre havn etter hvert som dagens havnevirksomhet flytter til Kongsgård/Vige og nytt havneavsnitt nær E 39. Disse arealene er egnet for klyngedannelser innen kunnskapsbasert næring og for blandet virksomhet med innslag av handel, service og bolig. På grunn av ekstremt sentral plassering og



gode forutsetninger for å tiltrekke attraktive virksomheter, er det viktig med en bevisst holdning til fremtidig arealbruk. Urbane strandtomter med god offentlig kommunikasjon er kvaliteter som må forvaltes på en strategisk måte.

På svært lang sikt kan det være aktuelt å vurdere en byvekst også mot Grim torv, via Gartnerløkka. Valg av trasé for E 39 mellom Baneheia og Dueknipen vil påvirke rammene for en slik vekst. Det legges ikke inn tiltak for å stimulere denne muligheten i denne planperioden.

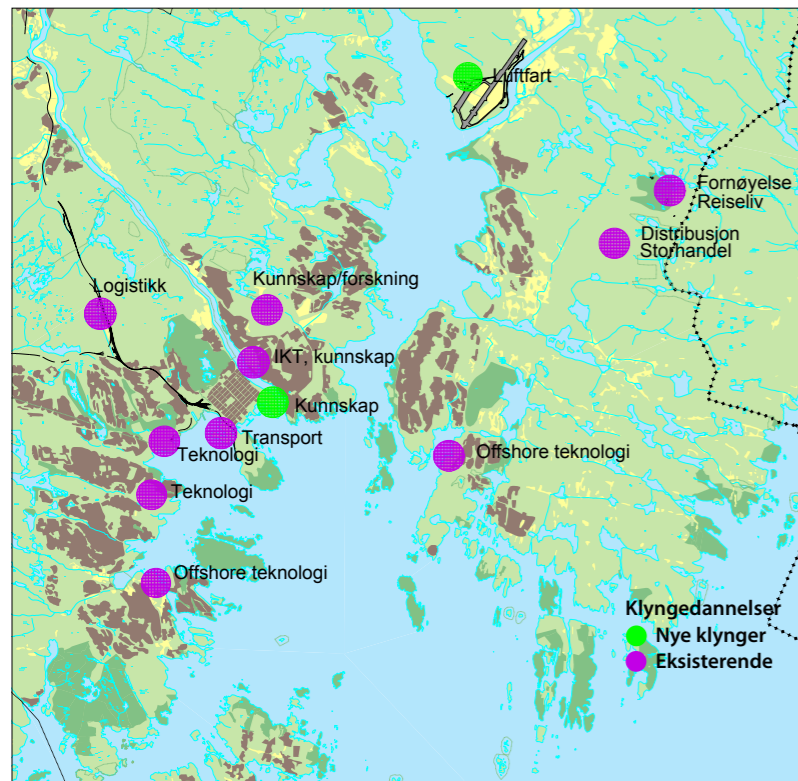
Sørlandsparken er avlastningssenter for Kvadraturen og et av byens viktigste næringsområder, med Sørlandssenteret som tyngdepunkt for handel. Sammen med Dyreparken, Fritidsparken og Travparken utgjør hele området et regionalt tyngdepunkt innen næringsutvikling, reiseliv og opplevelser/fritidsaktiviteter. Området er under fortløpende utvikling og omforming med høyere utnyttelse. Etter hvert som særlig Sørlandsparken endrer karakter, vil trolig virksomheter med stort arealbehov og begrenset betalingsvillighet måtte søke annen lokalisering.

Bussmetroens grunnlinje vil kunne binde arbeidssted og bolig sammen på en effektiv og miljøvennlig måte. Å lokalisere arbeidsplassintensive kontor- og servicenæringer til knutepunkter langs grunnlinjen vil være gunstig, og bussmetroen vil også kunne brukes aktivt i markedsføringen for å trekke denne type virksom-



het til området. Kollektivtilbudet og sykkeltraseen langs metroaksen vil være et konkurransefortrinn for nærings- virksomheter langs aksene. Følgende knutepunkter peker seg ut:

- Lumber
- Lumberkrysset – Vågsbygd senter,
- Trekanten/Blørstad
- Hannevika
- Hampa/Euroterminalen
- Oddemarka-HiA
- Narviga – Vige
- Rona



Kommunens tilbud av rimelige tomter for støyende og arealkrevende virksomheter er i ferd med å bli begrenset til Holskogen og andre arealer forholdsvis langt fra overordnet veinett. Regionalt samarbeid kan resultere i bedre arealberedskap for slike virksomheter og bidra til bedre tomtevalg med hensyn til logistikk og miljø.

### Klyngedannelser og akser

Klynger er definert som en samling av beslektede bedrifter eller en samling av bedrifter som drar nytte av samlokalisering. Kartet under viser en registrering av dagens klynger og der det er ønskelig å legge til rette

for utvikling av nye.

### Fremtidige klynger rundt Kjevik og mot E 18

Per i dag er det svært lite næringsvirksomhet på og rundt Kjevik. Det er rom for mer, og fortrinnsvis virksomhet som kan styrke flyplassen og flytilbudet. Hotell, undervisning, frakt og logistikk er aktuelle funksjoner som vil ha gjensidig nytte i en ny klynge nær flyplassen.

Også regulerte næringsområder på Lauvåsen og Hånes nær Topdalsveien må ses i sammenheng med flyplassen og overordnet veinett.

Med en fremtidig direkte forbindelse mellom Kjevik og Hamresanden (turisme/rekreasjon), vil forholdene være gunstige for å kombinere dette som næringsområde med turisme og rekreasjon. Området er naturskjønt, med gode muligheter for å bade, samtidig som det er nær infrastruktur som vei og flyplass. Videre bør områdene rundt Kristiansand Dyrepark forbeholdes utvikling av opplevelsesbasert næring og reiseliv.

### Nytt havneavsnitt Kongsgård/Vige

Det vil være gunstig å reservere arealer i tilknytning til havneavsnittet til logistikk-, transport- og lagervirksomhet og tilrettelegge for intermodale transporter (bil/båt).

### Eg–HiA–Kongsgård sykehus

Strekningen fra Sørlandet sykehus Kristiansand på Eg via HiA til Kongsgård sykehus utgjør i prinsippet en forbindelse av helsefaglig karakter. Den planlagte Eg bro vil tydeliggjøre denne. Store arbeidsplasser med spisskompetanse og forskningsvirksomhet bør kunne gi gode muligheter for ettervekst og gründere. I dette prinsippet følger det beskjedne arealkonsekvenser.

### HiA–Kjøita–Tangen

Det finnes allerede klynger innenfor kunnskapsbasert virksomhet i Kjøita Næringspark og på Gimlemoen. Kombinert med at reguleringsplan for Tangen nylig er vedtatt, bør dette geografiske område ses på som en akse for kultur- og kunnskapsbasert næring med innslag av handel. Beliggenheten er gunstig i forhold til etablert senter og transportmuligheter. Det er derfor naturlig å øke tomteutnyttelsen og vurdere en sammensatt bymessig utnyttelse. Den planlagte gang- og sykkelbroa mellom Kvadraturen og Kjøita Næringspark vil forsterke denne aksene ytterligere.

### Odderøya

Dette er et viktig område å utvikle videre for kulturbasert næring. I eksisterende bygninger er etablert bedrifter knyttet til grafikk, musikk og film. Nytt teater og konserthus er under utvikling. Området er en viktig arena for ulike festivaler. Vedtatt kommunedelplan for Odderøya viser områder for kulturhistorisk senter.

### Hannevika–Kartheia–Fidjane

Området Hannevikdalen ligger gunstig til med tanke på nærhet til overordnet veinett og synlighet. Det kan bidra til å profilere byen visuelt på en god måte.

### Vågsbygd senter-Lumber

Byutvikling i tråd med godkjent kommunedelplan legger til rette for senterutvikling med betydelig innslag av næringsvirksomhet.

## Utbyggingspolitikk

- Kommunen skal gjennom planlegging og tilrettelegging av infrastruktur bidra til å ivareta en bærekraftig utvikling og etablere et kjøpers marked.
- Planlegging og utbygging i sentrale bystrøk, langs metroaksen og i sentrene prioriteres.
- Det tilrettelegges for et tilfredsstillende og variert boligtilbud innenfor alle bydeler.
- Prioritering og gjennomføring av kommunens utbyggingspolitikk fremgår av kommunens utbyggingsprogram.
- Nødvendig infrastrukturtiltak og tjenestetilbud klarlegges og samordnes med utbyggingsprogrammet i kommunens handlingsprogram

Kommunens utbyggingspolitikk utgjør en del av eiendoms- og boligpolitikken så langt det gjelder gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

Kommuneplanen fokuserer på at utviklingen mht. utbygging skal være bærekraftig. Dette forutsetter bl.a. at boligbyggingen i større grad skal finne sted innenfor allerede utbygde områder og i områder tilknyttet Kvadraturen, langs metroakse og sentre. Det er vektlagt at disse områdene bygges ut bymessig med høy tetthet.

Flere slike områder er under planlegging og gjennomføring. Økt tilrettelegging innenfor fortetting og omformingsområder er nødvendig for å møte forventede boligbehov. Områdene vil gi vesentlige bidrag til boligproduksjonen for de kommende år. Vi kan bl.a. nevne utbyggingsprosjektene Nybyen, Tangen og El-

vebredden.

I gjeldende boligpolitikk er det forutsatt at økt og variert tilbud av tomter og boliger skal bidra til å redusere prisveksten og gi "kjøpers marked". Områdene som i dag tilrettelegges for utbygging vil ikke alene ivareta forventede boligbehov og variasjon. Tilretteleggingen innenfor eksisterende byggeområder gir ikke alene ønsket variasjon og forutsigbarhet i boligtilbudet. For å oppnå et kjøpers marked, må en derfor tilrettelegge for utbygging både innenfor og utenfor eksisterende byggeområder.

Kommunen har i vedtak, og gjennom behandlingen av utbyggingsprogram, valgt å tilrettelegge/åpne opp for utbygging av flere nye og større feltutbyggingsområder. Områdene er forutsatt utbyggt med høy tetthet. Sammen med omformingsområdene vil de sikre boligtilbudet totalt sett og innenfor bydelene i flere år fremover.

Kommunens rolle i utbyggingspolitikken er endret vesentlig. Fra å være en aktiv oppkjøper og tilrettelegger av utbyggingsområder, har kommunen nå fått rollen med å være tilrettelegger for planbehandling og økonomisk bidragsyter til teknisk og sosial infrastruktur til de områdene som skal bygges ut. Med dette har kommunen gitt avkall på virkemidler som tidligere har vært benyttet i utbyggingspolitikken.

De private utbyggerne har fått et større ansvar for å tilrettelegge og gjennomføre utbygginger som er vedtatt, og dermed også ivareta kommunens forutsetning om et godt og variert boligtilbud. For spesielle befolkningsgrupper vil kommunen fortsatt ha et ansvar.

Utbyggingsområdene som tilrettelegges og prioriteres for boligbygging fremgår av kommunens utbyggingsprogram. Programmet vil bestå av en blanding av nye og eksisterende byggeområder. Kommunen vil gjennom sin behandling av utbyggingsprogrammet prioritere tilretteleggingen av teknisk og sosial infrastruktur.

Det er også vedtatt et ønske om boliger av ulik størrelse og prisklasse i alle områder for å unngå geografiske klasseskiller. Det forutsettes at slikt ønske håndteres gjennom kommunens utbyggingsprogram.

## Grønnstruktur

- Ved all endring av arealbruk skal forholdet til grønnstrukturutredningen legges til grunn.

Grønnstrukturen er en overordnet struktur i bylandskapet, på lik linje med veier og bebyggelse. Grønnstrukturen er et nett av store og små natur- og vegeta-



sjonspregede områder som vever sammen byen og gir bebygde områder kontakt med bymarka og de større friluftsområdene.

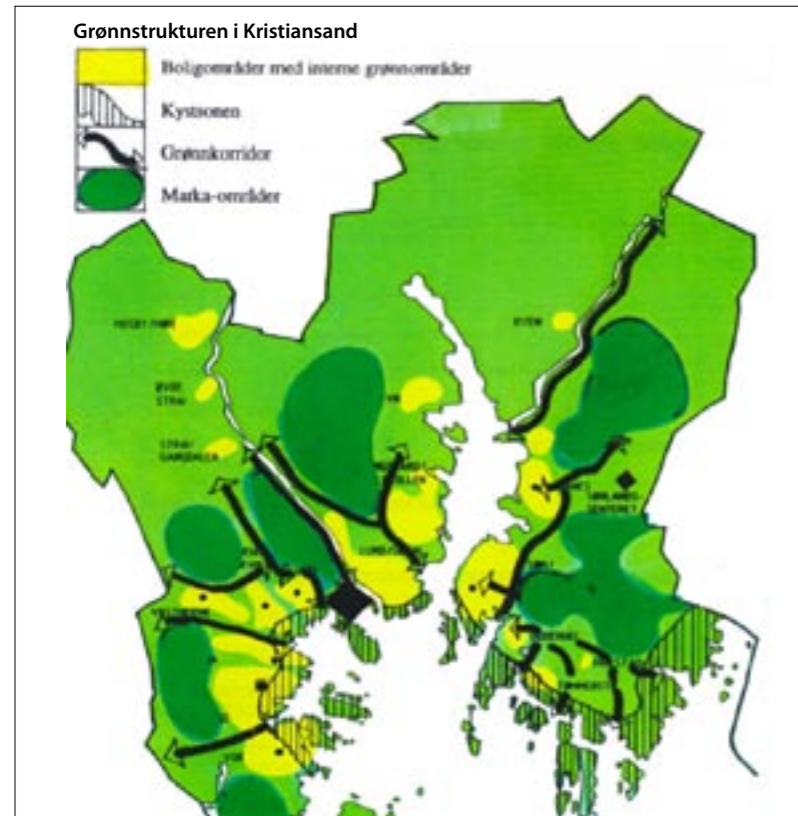
Grønnstrukturen består av mange ulike arealtyper:

- De store natur- og kystlandskapene rundt byen, inkludert Otra og Topdalselva.
- Store og små naturtyper i byen, inkludert ferskvann, tjern og bekker.
- Parker, lekeplasser, skolegårder, barnehager, kirkegårder og andre opparbeidede grøntområder.
- Grønne restområder som kan ha både kultur- og naturpreg.
- Landbrukets kulturlandskap.

Figuren viser prinsipper for grønnstrukturen i Kristiansand. Fra Grønnstrukturrapporten vedtatt bystyret 1995.

Grønnstrukturutredningen er en analyse og verdivurdering av grøntarealene i kommunen, og er det viktigste grunnlaget for forvaltning av de grønne arealene (naturen) i kommunen. Den bidrar til kommunens langsiktige arealplanlegging og forvaltning av naturlandskap, kulturlandskap, grønnkorridorer og nære friområder. Når plansaker og byggesaker skal behandles og avgjøres, skal dette skje etter vurdering av grønnstrukturutredningen.

Figuren under viser prinsipper for grønnstrukturen i Kristiansand. Fra Grønnstrukturrapporten vedtatt av bystyret i 1995.



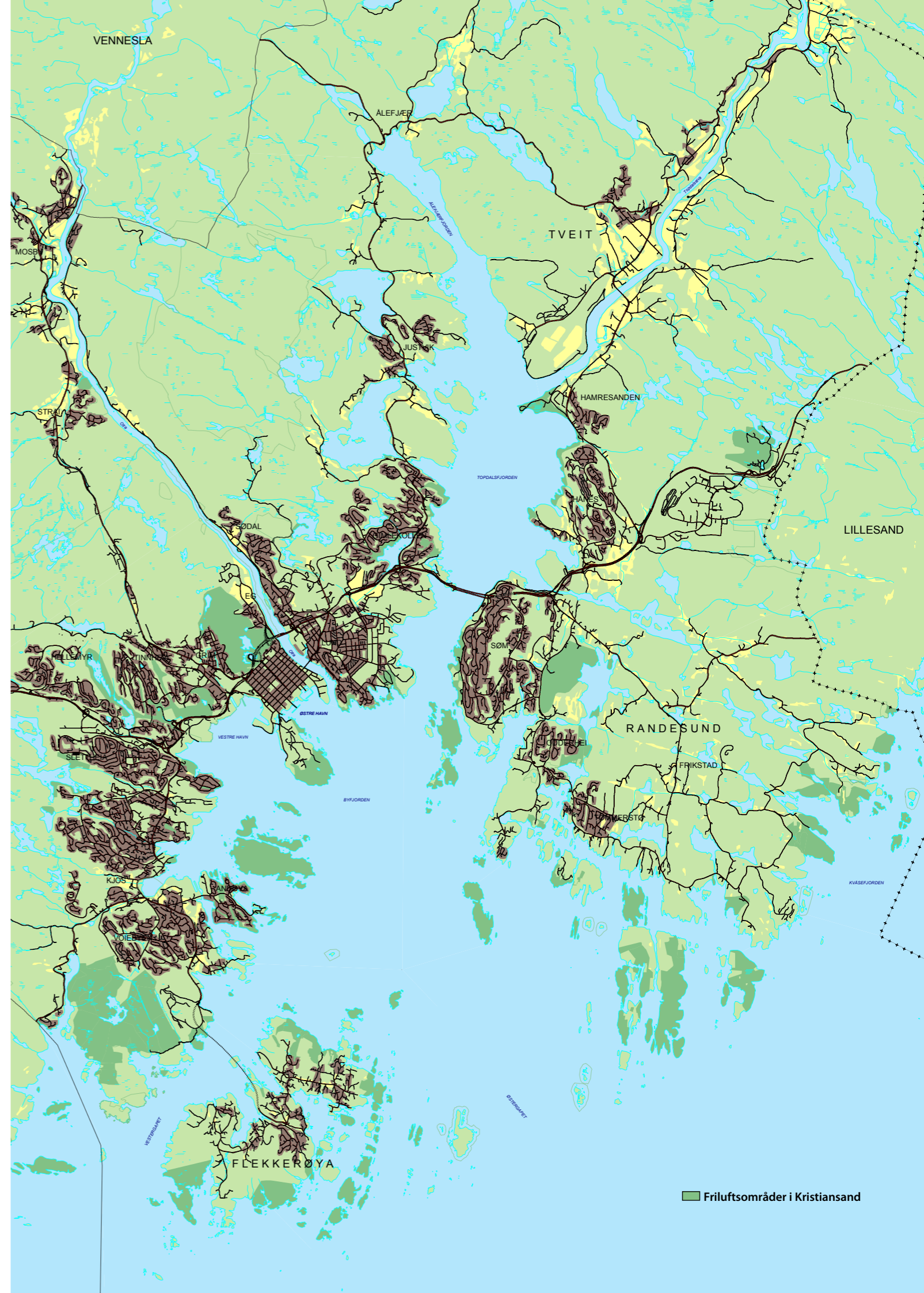
## Friluftslivområder og strandsonen

- Dersom friområder unntaksvis omdisponeres til utbyggingsformål, skal inntektene fra salget komme lokalområdet til gode ved at de benyttes til fysiske nærmiljøtiltak.
- Prioriterte områder tilrettelegges med fokus på tilgjengelighet for alle.
- Forvaltning av bymarka skjer etter flerbruksprinsipper for å imøtekomme ulike brukere. Naturvern og friluftsinnteresser vektlegges.
- Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Allmennhetens tilgang til strandsonen sikres gjennom løpende arealplanlegging, erverv av arealer og avtaler. Det rettes fokus på landfaste områder og sikring av friområder.
- Det skal ikke bygges nye hytter i strandsonen med mindre det dreier seg om allerede privatiserte områder hvor hensynet til allmennhetens interesser og byens langsiktige utvikling ikke blir skadelidende.
- God tilgang til badeplasser på land prioriteres foran behovet for småbåt plasser.
- Båtopplag søkes løst også ved større bruk av båtgarasjer.
- Det arbeides for å etablere badebåter for å sikre bedre adgang til de store øyene.
- Kyststien innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres og opparbeides fortløpende og gjennomgående i kommunen.
- Vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som ivaretar vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser.

## Friluftsliv

Ca. 10.000 dekar er i dag tilgjengelig for friluftsliv. Disse områdene er enten i kommunalt eie eller er sikret gjennom avtale. I tillegg til de offentlig sikrede friluftsområdene, hjemler friluftslivloven allmenn ferdsel også i utmark. Store utmarksområder er tilgjengelig i alle bydeler. Bymarka og bydelmarkene er introdusert i kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

De fleste friluftsområdene ligger imidlertid bakenfor boligområdene, mens strandarealene ofte er lite tilgjengelige. Dette gjelder særlig i Randesund, bydelen hvor det i dag er størst utbyggingspress. Utbygging av hytter, sjøbuer og bryggeanlegg medfører at utmark gjøres om til innmark - med resultat at allemannsret-



Friluftsområder i Kristiansand





Skissen viser mulig utvikling av bystrand i Randesund ved Fidjekilen.

GRØNN STREK, Sigrid Lofthus

ten må vike.

Videre byutvikling gir et stort press på utbygging av småbåthavner i kommunen. Ofte er det attraktive badebukter eller bukter med rikt biologisk mangfold som kommer i konkurranse med dette behovet. Det viser seg vanskelig å tilfredsstille behovet for båtplaner samtidig med ønsket om god tilgang til landfaste friluftsområder. Den viktigste måten å redusere behovet for båtplaner på, vil være å sikre egnede arealer til rekreasjon og friluftsliv. Etablering av ordninger med badebåt til prioriterte utfartssteder vil kunne bidra til å redusere behovet for småbåter og dermed også dempe presset på de landfaste strandarealene... Bruk av båtgarasjer vil også kunne redusere behovet for plasskrevende båttopplag.

Vågsbygd, Lund, Hånes og Sentrum har sine bystrender. Denne mangler i Randesund. Bystyret har tidligere avsatt et område ved Fidjekilen til dette formålet ved å regulere et strandareal til friområde. Det regulerte friområdet ved Fidjekilen og Trandeholmen bør sikres og opparbeides som bystrand i Randesund. Illustrasjonen over viser hvordan området kan utvikles til å bli Bystranda i bydelen.

### Fritidsbebyggelse

I Vest-Agder er Kristiansand den nest største hyttekommunen med ca. 1750 hytter. Vi vet at de fleste ligger ved sjøen. Sammenlikninger mellom de 13 kystkommunene på Agder når det gjelder bygging i strandsonen, viser at for den landfaste delen av 100-metersbeltet har Kristiansand, Søgne og Mandal et privatisert område som er større enn 40% (54,3%). Dette forteller

om et betydelig press på strandsonen. Av hensyn til den langsiktige byveksten og vern av strandområdene, bør hyttepolitikken strammes inn. Kun der hvor arealene allerede er sterkt privatisert, bør det kunne vurderes innpassing/fortetting av fritidsbebyggelse. Det bør kunne gjøres i form av dispensasjoner eller reguleringsendringer.

### Kyststi

Kyststien er en sammenhengende turløype fra Søgne kommune i vest til Lillesand i øst. Den gir allmennheten tilgang til store og små friluftsområder i strandsonen. Stiforbindelsen er lagt langs sjøen i den grad dette har vært mulig i forhold til terreng, landskap og bebyggelse. Stien er satt i forbindelse med viktige grønnkorridorer som gir forbindelse til Marka. Stien følger også Otra og Topdalselva innover i landet.

### Bymarka - Bydelsmarker

Bydelsmarkene er viktige lokale nærtur- og friluftsområder og er vist på kommuneplankartet som LNF-områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. I Vågsbygd er bymarka Voiemarka bundet sammen med Vågsbygdmarka. Denne grenser opp mot marka i Søgne og Songdalen og det er etablert felles prinsipper for forvaltning av dette felles utmarksområdet. De øvrige bydelsmarkene finner vi på Hellemyr, Baneheia, Jegersberg, Tveit og i Randesund.

## Lager og boder m.v. ved sjøen

### Virkeområder:

Retningslinjene:

- vil danne grunnlag for behandling av reguleringsplaner/bebyggelsesplaner, herunder planer som er under arbeid og ved revisjon av gjeldende planer.
- vil danne grunnlag for behandling av dispensasjonssøknader om lager/boder m.v. i kystområdene i Kristiansand.
- er ingen formell rettslig restriksjon, men retningsgivende for kommunen.
- gir føringer for utforming av vilkår ved behandling av dispensasjonssaker. Vilkår for dispensasjon og bygging må hjemles i plan- og bygningslovens bestemmelser direkte eller i planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 og §26.
- innebærer ikke at søknader i tråd med retningslinjene er å anse som særlig grunn for dispensasjon.
- erstatter retningslinjer for behandling av sjøbodsaker m.v. i Kristiansand vedtatt av bystyret 13.09.00.

Retningslinjer til kystzoneplanen vedtatt av Kristiansand bystyre 29.03.95 og retningslinjer til Flekkerøyplanen av 22.02.95 vil fortsatt gjelde.

### Retningslinjer:

1. Plankrav gitt i overordnet plan skal behandles strengt. Planområder skal avgrenses slik at større arealer ses i sammenheng. Badeplasser, viktige grøntområder/adkomster/allmennhetens frie ferdsel skal sikres i plan.
2. Dispensasjon: Det skal praktiseres en streng holdning til dispensasjoner fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet. Der kommunen, når særlige grunner foreligger, finner å kunne dispensere fra plankravet, eller bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, skal hensynet til traseer for allmennhetens frie ferdsel være ivarettatt og gå fram av dispensasjonsvedtaket. Det er en forutsetning for dispensasjon at ny bebyggelse er en åpenbar fortetting i allerede utbygde områder og at allmennhetens interesser, områder av særlig verdi for biologisk mangfold eller landskapsbilde, ikke blir skadelidende.
3. Reiselivsplanlegg skal normalt ikke plasseres i strandsonen.
4. Bygninger for fiskerivirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i fiskerinæringsområder.
5. Boder og lager ved sjøen, båthus og naust skal

ikke innredes for og anvendes til beboelse. Boder og lager ved sjøen er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig innen rimelig nærhet.

6. Lager, boder og lignende ved sjøen skal ikke være større enn T-BRA 15 m<sup>2</sup> med maksimum gesimshøyde 3 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn 2 vinduer hver med glassareal inntil 0,5m<sup>2</sup>. Takvinkelen skal være 33°-45°. Ark/kvist tillates ikke.
7. Brygger skal sikre eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom jfr. tilsvarende unntak i plan- og bygningslovens § 17-2. Større plattinger, som del av brygge, tillates ikke. Gjerder, levegger, utepeis, plen o.l. rundt lager, boder og brygger tillates i det hele tatt ikke.

Bystyret behandlet forslag til Retningslinjer for lager og boder m.v. ved sjøen i møte 21.09.05. Formålet med de nye retningslinjene er å verne kystsonen ved å redusere antall nybygg, få bedre samsvar mellom bygningens størrelse og formål og å sørge for samsvar mellom bruken og gitte tillatelser.

### Definisjoner:

**Sjøbod** (skibbu) er bygning for lagring av fiske- og fangstredskap. I planer og byggesøknader skal betegnelsene bod/lager benyttes.

**Båthus** er bygning der båten kan ligge flytende under tak.

**Naust** er bygning for båttopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag.

**Boder og lager ved sjøen, båthus og naust** skal ikke innredes for og anvendes til beboelse. Boder og lager ved sjøen er å betrakte som uthus tilhørende bolig eller fritidsbolig innen rimelig nærhet.

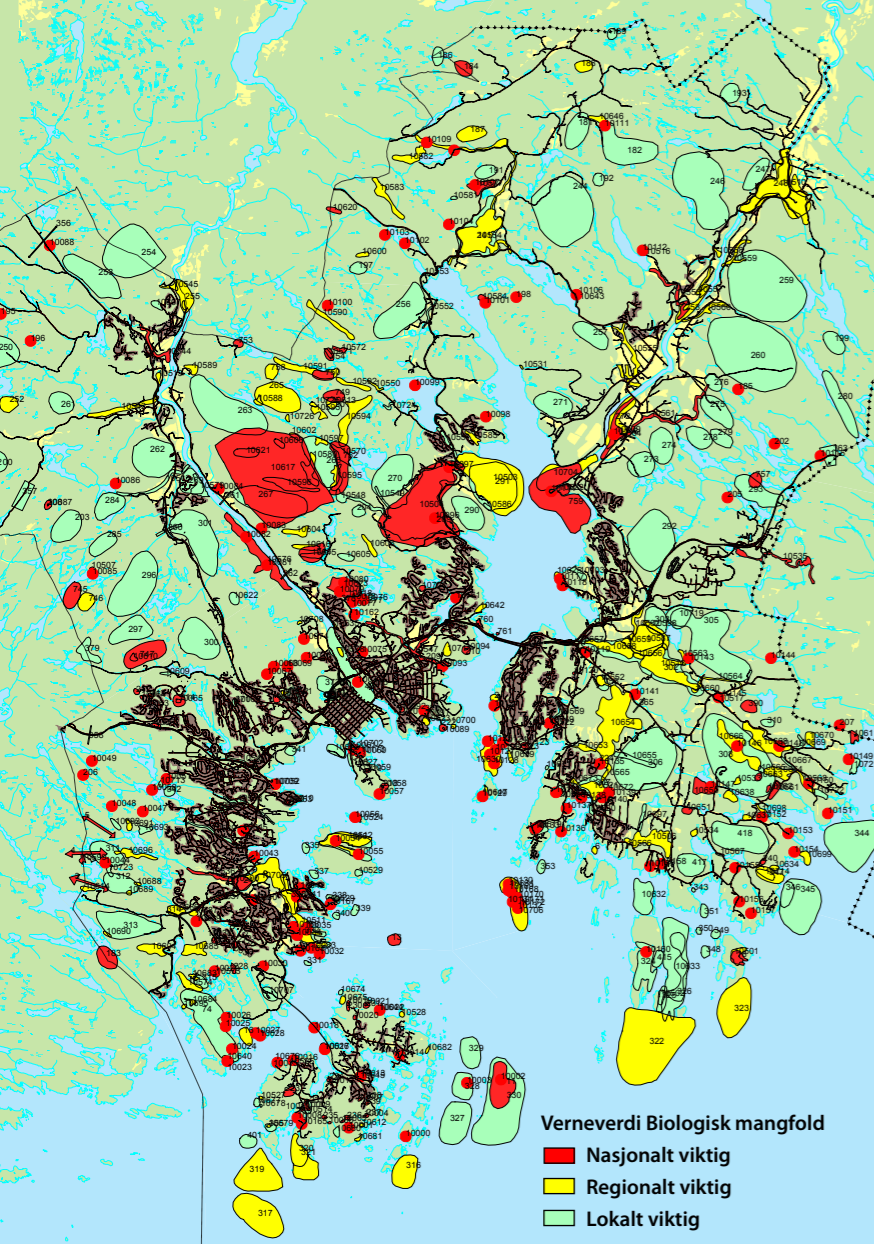
**Fiskerinæringsvirksomhet** er å forstå som anlegg for registrerte heltidsfiskere.

**Reiselivsvirksomhet.** Utleie av private hytter er å betrakte som binæring. Reiselivsplanlegg kan kun plasseres i strandsonen i tettbygd strøk eller hvor det foreligger reguleringsplan.

## Biologisk mangfold og naturvern

- De naturfaglige registreringer (Naturbasen) brukes som en del av beslutningsgrunnlaget for avgjørelser i kommunens arealforvaltning og bidrar til at det blir foretatt riktige valg i regulerings- og byggesaker.
- Verneformålet i naturvernområdene sikres gjennom forskrifter og forvaltningsplaner.





Med biologisk mangfold menes artsrikdommen og alle variasjoner av planter, dyr og mikroorganismer i det miljøet de lever i. Det er over flere år systematisk registrert og samlet inn slike opplysninger i en såkalt naturbase. Den består av en kartdel og en database. Registreringene består av naturtyper, viltområder og "Rødliste-arter". Områdene som er registrert er verdvurdert til nasjonalt, regionalt eller lokalt viktige områder.

Kartet over viser registreringer av biologisk mangfold i Kristiansand. Det er markeringer for nasjonalt, regionalt og lokalt viktige områder.

#### Naturvernområder

Kristiansand har et variert natur- og kulturlandskap. Enkelte områder er av så viktig karakter at de er vernet gjennom Naturvernloven. Verneområdene ivaretar viktige naturressurser av nasjonal og lokal verdi.

*I Kristiansand har vi følgende naturverntyper:*

- 10 naturreservater (sjøfugl- og skogreservater)
- 2 landskapsvernområder
- 2 naturminner (to trær på Jegersberg og Gimle)

- 1 dyrelivsfredning (byskogen og gml. Grim skog).
- 2 vassdragsvern (Ånavassdraget og Rossevannvassdraget)

Verneområdene er vedtatt gjennom kongelig resolusjon. Riktig forvaltning av områdene er sentralt for å ta vare på naturarven. Forvaltningen av naturvernområdene er delegert til kommunen og skjer i medhold av forskrift for hvert enkelt område.

I tillegg til de nasjonale verneområdene etter naturvernloven, er enkelte områder regulert til naturvern gjennom plan- og bygningsloven. Dette er områder med store naturverdier, som for eksempel gyteområder for laks og sjøørret i sidebekker til Otra eller viktige våtmarksområder i Randesund.

#### Landbruk og kulturlandskap

- Landbrukets produksjonsarealer opprettholdes og sikres mot nedbygging gjennom jordlovens bestemmelser.
- Kulturlandskapet ivaretas gjennom landbruksdrift og skjøtselstiltak. Klassifiseringen i Kulturlandskapsrapport 1990 er en vesentlig del av grunnlaget for arealdisponering og stønadsordninger.

Landbruket i Kristiansand skal være en bærekraftig og allsidig næring som tar vare på de naturgitte ressursene, sikrer arbeidsplassene, verner om kulturlandskapet og gir befolkningen gode rekreasjonsmuligheter og friluftsopplevelser. Barns oppvekst berikes dersom de i bomiljøet kan komme i kontakt med primærnæring og husdyr.

Næringen er preget av nærheten til byen, og er under press fra utbyggingsinteresser, særlig boligprosjekter. Hovedinteressene innenfor landbruket er knyttet til områdene med vilkår for effektiv og rasjonell drift, til kulturlandskapsinteresser og viktige skoginteresser. Det vil si at de viktigste landbruksmiljøene å verne om finnes i Tveit og Torridal. Bomiljøene i Vågsbygd og Randesund berikes dersom de siste rester av landbruk bevares. Areal og jord er ikke fornybare ressurser. Sikring av produktive arealer mot nedbygging er, sammen med miljøtilpassede driftsmetoder, en forutsetning for landbruksproduksjon på sikt. Kulturlandskapet er en del av både natur- og kulturarven og gir oss en identitet. Kommunen har utarbeidet en kulturlandskapsrapport (1990) som beskriver og klassifiserer de enkelte områdene i tre kategorier; områder med høyeste verdi som kulturlandskap, høy verdi og lavere verdi. De viktigste områdene er tatt inn i Kulturminnevernplanen for Kristiansand.

#### Kirkegårder

- Forslag til Kirkegårdsstruktur for Kristiansand, datert 27.04.05, legges til grunn for arealforvaltningen.

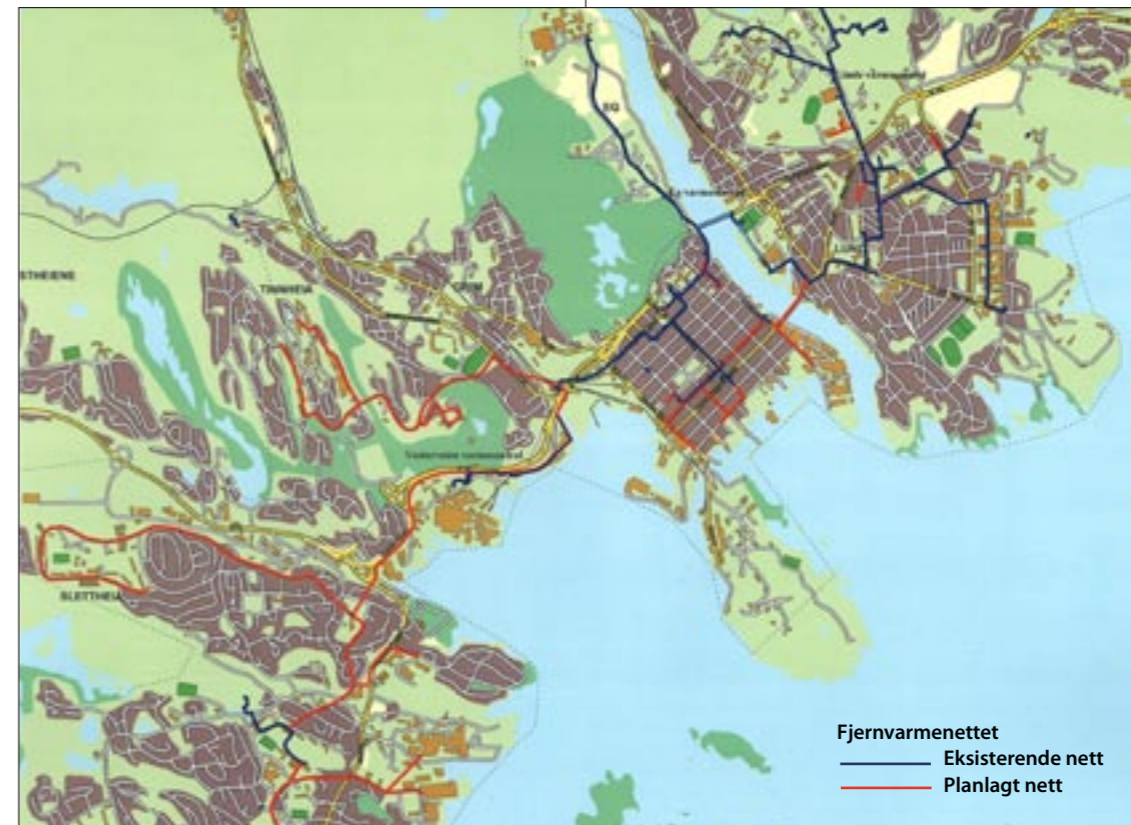
Gjennomgang av kommunens gravplasser viser at det er behov for å sikre areal for fremtidige gravplasser ved Voie, Oddernes og Randesund kirker.

I dag kan man velge fritt hvilken kirkegård man ønsker å benytte. Gravlegging skjer enten ved kistenedlegging eller ved kremering og nedlegging i urner. Den prosentvise fordelingen er 80% og 20%. Siden kremasjonsprosenten er lav i Kristiansand, er gravplassene arealkrevende og det er behov for utvidelse av eksisterende kirkegårder for å opprettholde valgfriheten med hensyn til metode og plassering.

Forslag til fremtidig kirkegårdsstruktur er vist i vedlegg 3. Detaljkartene viser forslag til ny kirkegård ved Voie kirke og utvidelse ved Randesund kirke. Områdene må reguleres og detaljutføres før gravplassene kan tas i bruk. Forholdet til utvidelse av kirkegård ved Oddernes avklares gjennom egen reguleringsplan.

#### Miljøvern

- Miljøkonsekvenser skal belyses i alle plan- og byggesaker.
- Virksomheter skal planlegges, utformes og plasseres slik at miljøulempene ved disse minimaliseres.
- Minimalisering av energi- og ressursforbruk skal tilstrebes.
- Kommunale bygg skal som hovedregel benytte fjernvarme der dette tilbys.
- Det tilstrebes god margin til grenseverdiene for lokal luftforurensing og støy.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging vedtatt 26.01.05 legges til grunn. Ny bebyggelse søkes plassert slik at krav til både utendørs og innendørs støy normalt tilfredsstilles uten skjermingstiltak ved boligen.
- Støysonekart for skytebanestøy, veistøy og støysoner rundt Falconbridge er veiledende for saksbehandlingen. I tiden fram til en ev. utvidelse av rullebanen for Kjevik er klarlagt og nye støysoner foreligger, må det vises varsomhet ved søknader om boligbygging i Tveit.
- Ved eventuell bygging på forurenset grunn stilles det krav til fjerning eller forsegling av forurensede masser.





Arealplaner og gjennomføring av fysiske tiltak kan ha betydelige miljøkonsekvenser.

For omfattende planer og tiltak er det krav til konsekvensanalyse etter plan- og bygningsloven, der bl.a. også konsekvenser utredes.

Virksomheter skal planlegges, utformes og plasseres slik at miljølempene ved disse minimaliseres og ikke i noen tilfeller overskrider gjeldende grenseverdier. Dokumentasjonskrav i gjeldende lover og forskrifter skal følges opp som tidligere.

Kommunen har behov for å revidere den kommunale miljøvernplanen og utarbeide miljøregnskap og miljøindikatorer som referanse for byens utvikling.

### Energi- og ressursforbruk

Minimalisering av energi- og ressursforbruk skal tilstrebes ved kommunal drift og kommunale byggeprosjekter samt ved planlegging og behandling av planer og enkelttiltak.

Tiltak i Klima- og energiplan for Kristiansand skal følges opp.

Kommunen skal bidra til å videreutvikle fjernvarmeprosjektet, både gjennom tilknytningsplikt i konsesjonsområdet for fjernvarme og gjennom gode rammebetingelser for fremføring av fjernvarmeledninger. Kommunale bygg skal som hovedregel benytte fjernvarme der dette er fremført. Fjernvarmeprosjektet fremgår av figur på forrige side.

### Luftforurensning

Den globale oppvarmingen er trolig vår tids største miljøproblem. Også Kristiansand må bidra til at Norge oppfyller sine forpliktelser om ikke å øke klimautslippet mer enn 1% fra 1990 til 2010. Dette gjøres gjennom å gjennomføre tiltakene i klimahandlingsplanen.

Lokal luftkvalitet i Kristiansand overvåkes kontinuerlig gjennom to målestasjoner i Kvadraturen. Dersom gjeldende grenseverdier for lokal luftkvalitet overskrides, skal det iverksettes tiltak i henhold til forskrift om lokal luftkvalitet.

### Støy

Ny retningslinje for arealbruk i støyutsatte områder forventes å tre i kraft tidlig i kommuneplanperioden. Den samler og koordinerer retningslinjer på dette området og erstatter en rekke gjeldende retningslinjer og rundskriv. Retningslinjen skal fra den trer i kraft legges til grunn for arealplanlegging og behandling av enkeltsaker. I spesielle tilfeller er det anledning til

å fravike kravene. Det gjelder utendørs støy, hvor det skiller mellom to soner:

- Rød sone (som hovedregel byggeforbudssone) nærmest støysonen
- Gul sone (vurderingsone) utenfor dette

Retningslinjen vil bl.a. gjelde støy fra vei, jernbane, flyplasser, industribedrifter, havner og terminaler, skytebaner, motorsports- og øvingsbaner.

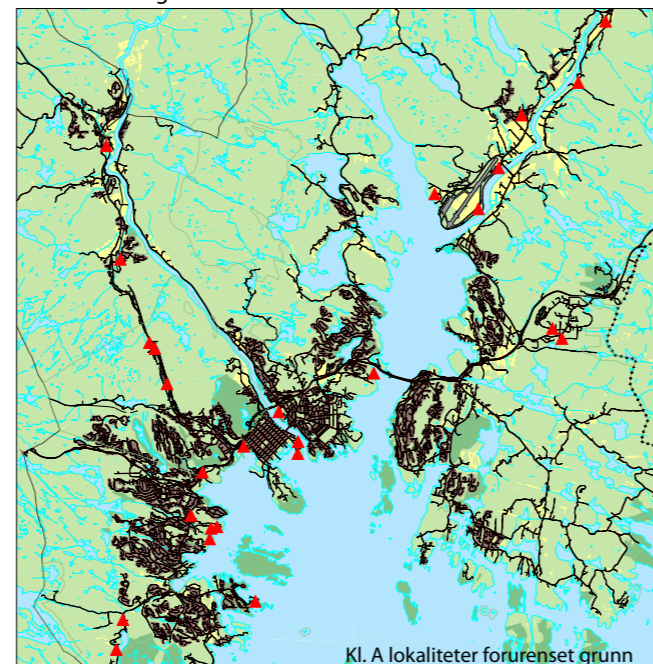
Støysonekart for veitrafikk er utarbeidet i henhold til forslag til nye støyretningslinjer. Støysonekartet er kun et utgangspunkt for mer detaljerte beregninger. Støysonekartet tar bl.a. ikke hensyn til støyskjermings tiltak.

### Vann- og grunnforurensning

Gjennom pilotprosjekt for opprydding i forurensete bunnsedimenter i Kristiansandsfjorden pågår det betydelige oppryddingsarbeider på dette området. Forurensete sedimenter på bunnen av Hannevika er forseglede. Det er behov for å videreføre denne forseglingen/oppryddingen i retning Fiskåbukta. Kommunen vil bidra til dette, slik at restriksjoner for omsetning og konsum av fisk og skaldyr fra fjorden på sikt kan oppheves.

I utgangspunktet er det forurenser som skal betale for oppryddingen. Men der forurenser ikke lenger eksisterer, eller det er uklart hvem som er forurenseren, må det offentlige bidra for å gjennomføre opprydding.

De lokaliteter med mest grunnforurensning i Kristiansand er vist i figur.



### Forsvarets restriksjonsområder

- Alle regulerings- og bebyggelsesplaner som ligger innenfor høyderestriksjonsområder for forsvarsanlegg på Flekkerøya, som vist på kart nedenfor, og innenfor restriksjonsområder på Kjevik i kommuneplanens arealdel, skal sendes Forsvarsbygg for uttalelse.



Forsvarets områder på Flekkerøya som har høyderestriksjoner.

### Kulturminneforvaltning

- Kulturminneverninteressene dokumenteres og redegjøres for, herunder også forholdet til kulturminnevernplanen og andre registreringer.

Kulturminnene er stadig truet – både av tidens tann og endret arealbruk. Fjerner vi et gammelt hus, en gravhaug eller et bykvartal, kan dette sammenlignes med å rive ut et blad fra historieboka. I samfunnet er det derfor bred enighet om at kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på til det beste for dem som lever i dag, og for dem som kommer etter oss.

Nasjonale mål for kulturminnevernet er:

- Mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer skal forvaltes og ivaretas som bruksressurser og som grunnlag for opplevelse og videreutvikling av fysiske omgivelser.

- Et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i et langsiktig perspektiv som kunnskapsressurser og som grunnlag for opplevelse.

Registreringer som grunnlag for utarbeidelse av kommuneplaner er en sentral del av videreføringen av Kulturminneplanen.

I forbindelse med planarbeid i Randesund er det gjort en omfattende registrering av kulturminner. Den er utført av skoleelever i samarbeid med fagfolk. Det er også utført en kartlegging av fortøyningsbolter, varder, huler/hellere og veifar i kommunen.

I de fleste bevaringsområder er det behov for bestemmelser som gir en mer detaljert styring på utviklingen. Det bør derfor legges vekt på å utforme gode reguleringsbestemmelser, som sier hva som skal bevares, hva som kan gjøres av endringer innen området, og på hvilke vilkår, samt gi føringer for det enkelte byggetiltak og saksbehandlingen av det.

I vurderinger av kulturminneverdier har tenkningen til nå i stor grad vært konsentrert om enkeltbygg og deres kvaliteter, og i mindre grad om de enkelte lokalområdenes strøkskvaliteter og i hvilken grad de representerer en del av byens historiske utvikling som bør bevares. Her ligger åpenbart utfordringer. Kulturminneforvaltningen må ses i nær sammenheng med forvaltning av kulturlandskapet.

### Estetiske retningslinjer

for hvordan estetikk skal ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner og ved søknad om enkelttiltak, jf. Pbl. § 74.2. og 69

#### 1. Beskrivelse og dokumentasjon:

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for.

Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.

Også i saker som angår andre viktige enkelttiltak (f. eks. havneanlegg, veianlegg og parkeringsplasser) skal det redegjøres for eksisterende og planlagt situasjon, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Ved tiltak nær landemerker eller verneverdige kulturminner, skal det redegjøres for innvirkningen på disse.



## 2. Landskap:

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.

Vei- og transporttiltak etter loven skal om mulig lokaliseres i overgangen mellom forskjellige arealbruksformål og landskapsrom.

Det skal vektlegges å oppnå samspill mellom eksisterende terreng og vegetasjon og ny bebyggelse. Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form, jf. § 69.

## 3. Utbyggingsmønster:

Nye byggverk skal lokaliseres og kobles bevisst til landskapselementer som elver, strandlinjer og terrengformasjoner. Tiltak som ved sin størrelse og karakter bryter nåværende mønstre for samspill med disse elementene, skal ved plassering og utforming binde sammen mønstrene og skal i seg selv ha en god estetisk utforming.

### Bebyggelsesstruktur:

I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Større byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.

### Historiske elementer:

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak

skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner. Kulturminnene kan utnyttes som et identitetsskapende element.

## 4. Oppføring av nye bygg og anlegg:

Signalbygg (kirker, kulturinstitusjoner, idrettsanlegg, skoler og andre anlegg av særlig betydning for fellesskapet eller med dominerende plassering) skal utformes etter følgende prinsipper:

- Bygget bør ha en sentral plassering i forhold til offentlige plasser og hovedgater.
- Byggene skal, sammen med andre dominerende anlegg i området, bidra til å skape gode offentlige uterom.
- Bygget bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Anleggets ulike funksjoner bør gjenspeiles i planløsninger, volumoppbygging og fasader.
- Bygg skal bidra til å nytolke og videreutvikle lokale bygningstyper og -tradisjoner.
- Med mindre særlige grunner foreligger, bør utformingen av nye byggverk gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk og utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

## 5. Andre bygg

Dvs. byggverk som ved funksjon eller størrelse ikke har særlig betydning for fellesskapet eller en fremtredende plassering, skal ved lokalisering og utforming på den enkelte tomt videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk. Utformingen av vinduer, dører og kledningsmateriale bør søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper og -tradisjoner.

Estetikktutvalget har utformet forslag til estetiske retningslinjer. Estetikktutvalgets alternativ 1 ble vedtatt som del av kommuneplanbehandlingen. Formålet er å sikre og synliggjøre hvordan estetiske hensyn ivaretas ved utarbeidelse av detaljerte arealplaner og ved enkeltsovnader. Retningslinjer skal medvirke til at både byggherre/byggebransje og berørte beboere skal sikres informasjon om estetiske valg og gis mulighet til å påvirke planleggingen. Slik skal retningslinjene bidra til å heve kvaliteten på byens fysiske miljø, herunder både enkeltbygg og omgivelser.

Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. Med arkitektur menes både tekniske, funksjonelle og visuelle aspekter. Estetikk dreier seg imidlertid ikke bare om byggverk, men også tekniske anlegg som veier, broer, høyspentlinjer o.a. samt anlagt natur

som parker m.m. Begrepet "fysiske omgivelser" dekker alle typer områder - fra urbane bygde omgivelser til landskap med forskjellige typer naturgrunnlag.

Estetiske hensyn skal etter plan- og bygningsloven vurderes på lik linje med andre overordnede spørsmål. Det er viktig at "estetikken" synliggjøres både politisk og administrativt i løpende detaljplanarbeid og enkeltsaker. Estetiske hensyn bør være en av premissene som legges til grunn ved utarbeidelse, saksbehandling og gjennomføring av både arealplaner og for enkelttiltak.

Formelle estetiske retningslinjer kan bidra til å heve kvaliteten på byens fysiske miljø, herunder både enkeltbygg og omgivelser.

## Tilgjengelighet

- **Universell utforming legges til grunn for all kommunal byggevirkosomhet.**
- **70% av alle nye boliger skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.**
- **Det gis ikke dispensasjoner fra byggeforskriftens tilgjengelighetkapittel.**
- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal omtales i alle plansaker, uavhengig av plannivå.**

Universell utforming i byutvikling innebærer at bygg og uteområder formes og vedlikeholdes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke byen uten spesiell tilrettelegging eller hjelp. Enkeltmenneskenes opplevelse av livskvalitet øker når byens boliger, gater, plasser, privat og offentlig service, handel og arbeidsplasser i størst mulig grad er formet med tanke på hele spekteret av menneskers funksjonsevne.



## Transport

- **Det bør satses på å prioritere myke trafikanter og kollektivtransport, men ikke på bekostning av viktige og nødvendige veiprosjekter.**
- **Sammenhengende sykkelveinett med god standard fullføres. Når trafikken blir stor nok separeres gående og syklende.**
- **Areal for sykkelparkering innarbeides i arealplaner.**
- **Det er viktig, av hensyn til næringslivet, å sikre en tilfredsstillende parkeringssituasjon i kvadraturen. Dette innebærer at man også i planperioden må legge til rette for gode muligheter til sentral parkering og langtidsparkering.**
- **Både kollektive og individuelle transportløsninger tilrettelegges fysisk for alle, også funksjonshemmede.**

Transport har stor samfunnsnytte og stor verdi for mange enkeltmennesker, men innebærer også betydelige miljøulempere i form av luftforurensing, støy, støv og vibrasjoner. Den største belastningen forekommer i sentrale bystrøk.

Forenklet kan en si at transport er uheldig i et bærekraftsperspektiv, men nødvendig i et verdiskapingsperspektiv. Samlet uttrykt kan en si at det skal være enkelt å gi positive opplevelser å være trafikanter i Kristiansand. Fremkommelighet, trafikkikkerhet, lesbarhet og tilgjengelighet prioriteres sammen med miljøvennlig transport.

*Bygg og uteområder formes og vedlikeholdes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke byen uten spesiell tilrettelegging eller hjelp.*

*Myke trafikanter og kollektivtransport prioriteres*





# Risiko- og sårbarhetsanalyse

En risiko- og sårbarhetsanalyse er en metode for å kartlegge hvilke risiki og faremomenter som er aktuelle å ta hensyn til. Den beskriver de konsekvenser en uønsket hendelse får for viktige funksjoner i kommunen.

Risiko	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak
Flom som følge av dambrudd i Otra og Tovdalselva	Svært liten	Svært store oversvømmelser og ødeleggelser	Beredskapsplan foreligger Damkontroll
Brudd på demninger i mindre vassdrag	Liten	Store oversvømmelser lokalt	Beredskapsplan for kommunalt eide dammer Damkontroll
Flom i Otra, Tovdalselva og mindre vassdrag Springflo	Sannsynlig (hvert 1 – 10 år) Mosby og Drangsholt spesielt utsatt	Mindre/moderate materielle skader. Økende problem pga drivhuseffekt	Flomberedskapsplan bør utarbeides Unngå gjenlegging av bekker og store asfalterte arealer
Ras, spesielt langs Otra og Tovdalselva	Store ras mindre sannsynlig	Kan være betydelige i bebygde områder	Gjennomføre geotekniske beregninger
Forurensning fra grunn- og bunnsedimenter, gassforurensning fra grunnen nær avfallsdeponier	Løpende forurensning fra bunnsedimenter, ellers sannsynlig	Opptak av miljøgifter i fisk og skalldyr. Moderat opptak av miljøgifter hos befolkningen. Ekspl.fare	Kartlegging og opprydding i forurenset grunn og sedimenter. Byggeforbud eller pålegg om tiltak ved byggearbeider.
Radon i bygninger	Sannsynlig i enkelte områder	Kreftfare, spesielt i kombinasjon med røyking	Kartlegging Bygningsmessige tiltak i utsatte områder
Akutte forurensningsutslipp til Otra eller Tovdalselva	Sannsynlig (hvert 1 – 10 år)	Fiskedød Oljeforurensning	Beredskapsplan under utarbeidelse
Akutte utslipp fra industribedrifter	Store utslipp lite sannsynlig. Mindre utslipp sannsynlig	Alvorlige konsekvenser av store utslipp, spesielt utslipp til luft	Beredskapsplaner med bl.a. planer for varsling og eventuell evakuering av nærliggende bebyggelse
Bilulykker i tunneler (eventuelt med brann)	Sannsynlig	Moderate til svært omfattende person- og materiellskader	Høy beredskap i politiet og sykehuset Katastrofeplaner foreligger
Tungtrafikkuhell eller jernbaneulykker med farlig gods	Mindre sannsynlig	Gassutslipp, eksplosjon eller giftige utslipp til vann	Beredskapsplan Katastrofeplan foreligger
Skipsulykke på havna eller i fjorden med eventuell forurensning	Mindre sannsynlig	Avhengig av omfang Oljeutslipp mest sannsynlig	Egne tiltaksplaner omtales i egen konsekvensutredning
Brann i skole, eldreinstitusjon, sykehus, hotell	Sannsynlig	Variierende etter omfang	Egne tiltaksplaner i hver bygning og hos brannvesenet
Svikt i vannforsyning Forurensning av drikkevannet	Alvorlig svikt eller forurensning lite sannsynlig	Kan være stor ved alvorlig svikt/ forurensning	Beredskapsplan for vannforsyningen. Under revisjon
Sikkerhetspolitisk krise/krig, radioaktivt utslipp	Liten	Kan være stor	Tilfluktsrom som raskt kan klargjøres for bruk Krigsberedskap. Plangrunnlag for den kommunale atomberedskap
Svikt i EL – forsyning	Sannsynlig	Moderat til omfattende avhengig av omfang	Rasjoneringsplan hos Agder Energi sammen med kommunen/ fylkesmannen. Vurdere anskaffelse av nødstrøm
Ødeleggelse av kulturminner pga brann, hærverk eller forfall	Sannsynlig	Kan være stor spesielt ved brann	Brannsikring Overvåkning/alarm Pålegg etter plan- og bygningsloven
Tap av biologisk mangfold pga utbygging, brann, oljeforurensning o.l.	Sannsynlig	Sjeldne biotoper/arter kan gå tapt	Informasjon om biologisk mangfold God arealplanlegging Arealisering Brann- og oljevernberedskap
Ødeleggelse av friluftsomr. pga brann eller oljeforurensning	Sannsynlig	Avhengig av omfang	Brann- og oljevernberedskap Informasjon om brannfare Tiltak for å unngå oljeutslipp
Sammensetning av flere forhold samt ekstremvær	Liten	Stor	Overordnet kriseberedskap i Kristiansand kommune
Terror	Moderat	Avhengig av omfang	Egne beredskapsplaner. Evakuering. Informasjon



# Juridisk bindende arealbruk

Kommuneplanens arealdisponering er i motsetning til øvrige deler av kommuneplanen rettslig bindende og har rettsvirkning overfor den enkelte. Lovhjemmelen er Plan- og bygningslovens (pbl) §20-4, andre ledd.

## Kommentarer til plankartet

### Forsvarets tidligere arealer

Forsvarets områder var båndlagt i forrige kommuneplan. Båndleggingstiden er nå utgått for de fleste av Forsvarets områder. Arealbruken er avklart gjennom en salgsprosess der kommunen har kjøpt arealer på Odderøya, Marvika og Østre Randøy. Området på Odderøya er klarert i kommunedelplan for Odderøya og Marvika inngår i kommunedelplan for Lund. Østre Randøy er sikret som friluftsområde og avsatt som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Forsvaret har også lagt ned sin aktivitet i Jegersberg og Skråstadheia og solgt arealene. Deler av området inngår i verneområdet Skråstadheia naturreservat og deler inngår i kommunedelplan for Lund. I kommuneplanen vises dette arealet, med unntak av verneområdet, som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. Skytebanene er tatt ut av kommuneplanen.

Flekkerøy: Det er viktige friluftsinnteresser knyttet til området. Arealet er foreslått som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. I Beltevik og på Høyfjellet har imidlertid Forsvaret fortsatt interesser å ivareta. Det er derfor lagt inn restriksjonsområder her med retningslinje for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner.

Krodden: Det er både kulturminneinteresser, grøntinteresser og utbyggingsinteresser i området. En detaljert avveining må gjøres i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Området er derfor tatt ut av planen for nærmere avklaring, herunder bl.a. også tidspunktet for utbygging i forhold til trafikkforholdene på Vågsbygdveien.

Ålefjær: Arealet på vestsiden av fjorden skal ikke brukes til forsvarsaktivitet lenger. Det er friluftsinnteresser knyttet til området som ligger innenfor marka. Fremtidig byvekst skal skje mot Randesund. Det vil ikke være behov for flere byggeområder i denne delen av byen på lang sikt. Området er disponert som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Farvannet: Forsvaret skal legge ned sin aktivitet på skytebanen. Området endres til LNF-område.

Kjevik: Forsvaret opprettholder sin aktivitet. Den delen av området som er bebygd avsettes som byggeområde i kommuneplanen. Øvrige arealer avsettes som LNF-område, restriksjonsområde for forsvarsanlegg.

Soldatheimen: Avsettes som byggeområde i kommuneplanen.

### Områder vernet etter lov om naturvern

I denne revisjonen er naturvernområder som er sikret med hjemmel i plan- og bygningsloven ikke vist på plankartet for å gjøre kartet mer lesbart. Områdene er sikret via reguleringsplaner. Det er lagt inn fire nye områder i planen som er vernet etter lov om naturvern:

- Skråstadheia naturreservat ble opprettet 13.12.2002
- Kjos naturreservat ble opprettet 10.11.1988
- Oksøy-Ryvingen landskapsområde opprettet 29.04.05
- Svingervann naturreservat opprettet 10.06.05.

### Andre båndlagte områder

- Golfbanen på Ålefjær er båndlagt i gjeldende kommuneplan. Reguleringsplan er nå godkjent og båndlegginga skal opphøre. Golfbanen er nå lagt inn som spesialområde for golfbane som er et underformål under byggeområde.
- Tilsvarende signatur er valgt for golfbanen i Randesund.
- Linvann: Området er i gjeldende plan båndlagt med tanke på regulering. Status for vannkilden er endret slik at det ikke er behov for regulering. Båndlegging for drikkevann tas ut av planen i samråd med ønske fra Vennessla kommune. Området inngår i verneplan for Skråstadheia.

### Byggeområder for bolig

Det legges ikke inn nye boligområder i denne kommuneplanen. Med de boliger som forrige plan legger til rette for vil boligbehovet kunne dekkes i lang tid fremover.

Når Benestadfeltet utformes, skal bebyggelsen plasseres slik at kvaliteten på landskapsrommet rundt Drangsvannene ikke svekkes. Bebyggelsen må trekkes syd for høyden. Når reguleringsplan utarbeides



skal friluftskorridoren øst for området vurderes utvidet noe vestover og en eksisterende stiforbindelse fra Sukkevann til Indre Drangsvann innpasses gjennom området.

I denne revisjonen gjøres det enkelte innstramminger av boligområder begrunnet i manglende behov i planperioden.

- I byggeområdet ved Ryensvingen er den delen som ligger i flystøysone III tatt ut av hensyn til restriksjoner i denne støysonen og på grunn av topografi.
- Borheia er svært vanskelig topografisk, vanskelig å gi en god kollektivdekning, kostbart å bygge ut.
- Føreid tas ut av planen fordi det ikke er behov for dette området innenfor gjeldende planperiode, muligens ikke for neste periode heller.
- Haus tas inn som byggeområde med samme utbredelse som gammel reguleringsplan. Eksisterende bestemmelse beholdes (reguleringsplanen overstyres av kommuneplanen og ny plan må utarbeides)
- Et mindre felt ved Gamle Andøyvei (gnr.11, bnr.749) er tatt ut av planen (hvitt/udisponert) for utarbeidelse av reguleringsplan til boligformål. Et annet areal ved Kjosbukta (gnr.11, bnr 31 og del av 117) er disponert til boligformål.

### Endringer i kystsonen

Kommuneplanen er grovmasket og har derfor merket store områder som eksisterende bebyggelse, mange steder helt ned til sjøen i indre Topdalsfjord. Dette medfører at byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke gjelder. Det generelle plankravet gjelder ikke for mindre tilbygg, brygger og garasjer. Denne typen tiltak kan bidra til privatisering av et område. Øvrige deler av kysten inngår i kommunedelplaner og har en større grad av detaljering. Det er derfor ønskelig å få en mest mulig lik detaljering. I denne revisjonen av kommuneplanen er det sterkt fokus på innskjerpning av bygging i 100-metersbeltet. Med dette som bakgrunn er det gjort en gjennomgang av byggeområdene ved kysten (som ikke inngår i kommunedelplaner) og satt en nærmere avgrensning av byggeområdene.

I følgende områder er det foretatt en ny avgrensning:

- Kysten fra Sømsstranda til Ronsbukta
- Kysten fra Hånestangen til Hamresanden
- Kysten ved Kolmila
- Ved Boen bruk
- Ved Tveit prestegård og et stykke sør

- Kysten langs flyplassen fra broa til vi møter forsvarsarealer
- Kysten ved Kostøl
- Kysten på Jærnes
- Kysten ved Fagerholt

Kysten langs Otra er endret i tråd med arealbruk i kommunedelplan for Lund. Denne tilpasningen har også medført endring av arealdisponeringen ved Jegersberg gård. Området er endret fra LNF med spesielle jordbruksinteresser til LNF med naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi.

### Småbåthavner og adkomst til skjærgården

Behovet for nye båtplasser er stort, og for å møte dette ble det ved forrige revisjon av kommuneplanen lagt inn tre nye småbåthavner. Av disse er havnene i Hånesbukta og Ronsbukta, med 306 og 348 plasser, ferdig regulert, men ikke bygd. På Justnes er det muligheter for en utvidelse. Størrelse må fastsettes i reguleringsplan.

Ved denne revideringen er det ikke funnet nye arealer egnet for småbåthavn. Det finnes få egnede arealer av tilstrekkelig størrelse. Det er særlig Randesund og Tveit som har dårlig dekning. Når kapasiteten økes her kan de lette situasjonen i andre deler av byen. Konflikten mellom friluftsliv/vern og utbygging er stor i dette området.

Å utarbeide forslag til politikk for småbåthavner, badeplasser og adkomst til skjærgården gjennomføres som en oppfølgende planoppgave. I dette arbeidet inngår en fornyet gjennomgang av kysten for å finne egnede småbåthavner og en vurdering av badebåtdrøninger.

### Bro over Kjosdalen

Tidligere generalplaner og kommuneplaner har basert seg på et indre ringveisystem i Vågsbygd som tilsa bro over Kjosdalen. Bråvann er etablert i tråd med en slik tankegang. Planen opprettholder dette grepet for å bedre kommunikasjonen mellom Åsane og Bråvann. Bråvann vil oppleve en kortere kjørevei til sentrale deler av Vågsbygd, og også til Kvadraturen. Veiforbindelsen vil og kunne fungere som en avlastning for Vågsbygdveien trafikkalt og sikkerhetsmessig. Fylkesmannen har reist innsigelse mot broa, planen er derfor ikke rettskraftig på dette punktet.

### Kjevik flyplass

Flyplassen var i forrige kommuneplan avsatt som eksisterende byggeområde. I revideringen er arealbru-

ken endret til viktige ledd i kommunikasjonssystemet – flyplass, fordi denne synliggjør og er bedre i samsvar med bruken av området. Terminalområdet og den bebygde delen av Forsvartens arealer er avsatt som byggeområde. Dette byggeområdet er rettet mot næringsvirksomhet.

I planen er det tatt høyde for nye krav til sikkerhet, ny taksebane og utvidelse av rullebanen. De nye kravene til sikkerhet innebærer at det bør settes av en sone på 300x300 meter i begge ender av rullebanen. Det er ønskelig med en utvidelse av rullebanen til 2100 meter. En slik utvidelse kan innebære at nye flyselskaper kan etablere seg. Utvidelse og sikkerhetssoner medfører at atkomstvei må flyttes som vist i planen, noe som også ligger inne i gjeldende plan.

Det er usikkert om utvidelsen av rullebanen bør foregå mot nord eller sør, som en kombinasjon eller om det i det hele tatt lar seg realistisk løse i forhold til sikkerhet og terrengforhold. I sør er det satt av et hvitt felt for eventuell utvidelse av rullebanen. Denne muligheten skal vurderes nærmere i sammenheng med hele flypl-assutviklingen for øvrig. I tillegg kommer en uavklart utvidelse av byggeområdet langs sjøen som også er lagt inn som udisponert (hvitt). Disse forholdene vurderes under ett som en oppfølging/forlengelse av kommuneplanprosessen i forkant av arbeidet med en samlet reguleringsplan for området.

Utvidelse av sikkerhetssonen innebærer behov for en mindre omlegging av riksveien og ny vei til Småslottene. Omlegging av riksveien er vist på plankartet. På grunn av hensynet til fremtidige høyderestriksjoner for innflyving, er byggeområdet ved Ryen tatt ut av planen.

### LNF-områder

Kommuneplanen viser totalt fire kategorier av LNF-områder:

- Ordinær LNF
- LNF med spesielle jordbruksinteresser
- LNF med spesielle naturvern- og friluftinteresser
- LNF med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi

Skravur er endret i forhold til forrige kommuneplan, men begrepene og kategoriseringen er beholdt.

Det forutsettes at arealbruken i området Kroodden–Møvik vurderes nærmere gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Et avgrenset område er derfor tatt ut av planen som udisponert (hvitt)



### Friluftsliv

- Kyststi er lagt inn i kommuneplanen
- Justering av markagrensa ved Eftevåg og ved Prestehøia
- Bydelsmarkene er viktige lokale nærtur- og friluftsområder og er vist på kommuneplankartet som LNF-områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi.

### Skytebaner

Skytebanen ved Bjørnstad er tatt ut av kommuneplanen i tråd med Bystyrets vedtak av 05.05.2004. Også skytebanene i Jegersberg og Skråstadheia tas ut av planen. Utredning av øvrige skytebaner og lokalisering av sentralanlegg utredes som egen sak, og inngår derfor ikke i arbeidet med revisjon av kommuneplanen.



## Endringer i henhold til kommunedelplaner og andre bystyresaker

- Odderøya: Endret i samsvar med vedtatt kommunedelplan.
- Lund: Senterområdet, området som er båndlagt for Forsvaret, Bjørndalsletta og grøntområder langs kysten legges inn som vist i kommunedelplan for Lund. Marviksveien mot Lund torv er foreslått i ny trasé. Veitrasé fra E 18 i Narvika til Kongsgård/Vige er justert i samsvar med kommunedelplan for Lund. Det samme gjelder nye Eg bro og tunnel fra HiA til Arenfeldts vei. Utvidelse av Oddernes kirkegård skal vurderes i området Jegersberg gård. I henhold til kommunedelplanen er området derfor angitt som udisponert (hvitt) for utarbeidelse av reguleringsplan. Det samme gjelder Fylkesmuseets område på grunn av usikkerhet om flyttingen til Odderøya vil bli realisert.
- Vågsbygd: Senteret er endret i samsvar med vedtatt kommunedelplan. Også her legges grøntområder ved kysten inn i kommuneplanen.
- E18 A-A grense - Timenes: Ny veglinje er lagt inn i henhold til vedtatt reguleringsplan.
- E 39: Traseen er i samsvar med bystyrets vedtak av kommunedelplan for E 39. Tilgrensende veinett er tatt med, inklusiv Vågsbygdveien fram til Blørstad og ny vei i Ledningdalen som er en del av den samme planen. Fylkesmannen har reist innsigelse mot valg av E 39-traseen. Planen er ikke rettskraftig på dette punktet.
- Trasé for Setesdalsveien (Dalane – Strai) er endret i henhold til reguleringsplan.
- Fullførte veianlegg vises som eksisterende vei.
- Utbyggingsfelt der utbygging er igangsatt er vist som eksisterende byggeområder. Dette gjelder Odderhei II og Berhus.
- Strukturanalysen: Senterområdet på Rona er lagt inn i planen, det er gjort en utvidelse av Benestadfeltet og byggeområdet på Ronsheia i henhold til bystyrevedtak for sak om vekstretning og plassering av bydelssenter i Randesund.
- Havneplanen oppheves delvis. Havn vises med havneformål. Fremtidige byggeområder i eksisterende havn vises som senterområde.
- Senterområdet i Sørlandsparken er utvidet i henhold til vedtatt reguleringsplan. Byggeområde mot kommunegrensa i nåværende plan tas ut i tråd med samme vedtak.
- Det er gjort en liten justering av byggeområdet på Solsletta i tråd med vedtatt reguleringsplan. Deler av området som er avsatt som LNF med spesielle jordbruksinteresser er endret til ordinært

LNF-område.

## Kommentarer til bestemmelsene

Bestemmelsene til kommuneplankartet for den forrige kommuneplanen er stort sett opprettholdt, men med noen endringer som følger:

I et forsøk på å forenkle planbehandlingen, har dagens bestemmelser åpnet for utarbeidelse av bebyggelsesplan i de ytre delene av kommunene og for mindre byggeprosjekter på inntil fem boenheter. Praksis viser at dette har vært lite brukt. I lys av at bebyggelsesplanen trolig vil forsvinne som plantype, fjernes bestemmelsen.

Det har vist seg at det ikke er hjemmel til å koble utbyggingsprogrammet og kommuneplanen. Henvisningene er derfor fjernet. Ettersom det er en målsetting å åpne opp for utbygging i alle bydelene, er det ikke lagt inn noe rekkefølgekrav utover at viktige samfunnstjenester skal være på plass. Kommunens utbygging av nødvendig infrastruktur går fram av årlig handlingsprogram. Handlingsprogrammet samkjøres med kommunens fireårige utbyggingsprogram.

Det foreslås en fornyet gjennomgang av kommunens eiendoms- og utbyggingspolitikk. Spørsmålet er bl.a. om kommunen har tilstrekkelige virkemidler til å gjennomføre den ønskede bærekraftige plan- og utbyggingspolitikken.

Henvisningen til jordlovens § 9 og 12 er overflødig og fjernes. I LNF-områdene gjelder jordloven likevel.

Etter hvert som byen vokser, innhentes gamle hytteområder. Det skaper vanskeligheter og konflikter for byens videre utforming og vekst. I en by av Kristiansands størrelse vil de fleste hyttene etter hvert i praksis endre bruk til boligformål. Kommunen er ikke større enn at friluftsområdene, og særlig gjenværende kyststrekning, bør bevares som natur- og rekreasjonsområder til glede for publikum. Derfor bør det være et prinsipielt forbud mot hytter.

Av hensyn til natur- og friluftinteressene er plankravet for tiltak i 50-metersbeltet langs vassdrag er utvidet til 100 meter.

I tillegg er bystyrets vedtak om bestemmelse for oppføring av lager/boder ved sjøen i utbyggingsområdene tatt inn.

## Utfyllende bestemmelser til arealplankartet

### Byggeområdene

#### Plankrav

Pbl §20-4, 2.ledd bokstav a

Områder avsatt til utbyggingsformål skal utvikles på grunnlag av reguleringsplan. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §93 pkt. a, c, d, h og i, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

#### Strandsonen

Pbl §20-4, 2.ledd bokstav b

Dersom det tillates oppført lager/boder ved sjøen i utbyggingsområdene, skal disse ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>. Takvinkel skal være 33grader- 45grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke. Brygger skal begrenses i størrelse. Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger, utepeis og lignende.

Brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggd eiendom, i samsvar med tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningslovens § 17-2 er unntatt fra plankravet. Kaifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter.

Denne bestemmelsen gjelder foran Flekkerøyplanen og Kystsoneplanen.

#### Utbyggingsrekkefølge

Pbl §20-4, 2. ledd bokstav b

Tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann-, avløps og energiforsyning, veinett, herunder også gang- og sykkelveier, skoletilbud, barnehager m.v. skal være etablert før det kan gis brukstillatelse ved utbygging.

#### Areal- og Funksjonskrav

Pbl §20-4, 2. ledd bokstav d

For byggeområdene gjelder vedtekt til pbl.§69 nr.3.

#### Regulerte områder

Pbl §20-4, 2. ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd

Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel med følgende unntak :Reguleringsplan for del av gnr.29 på Haus stadfestet 13.02.69, Holskogveien industriområde stadfestet 15.04.86 industritomt i vestre del, Dvergsnes areal B stadfestet 16.12.87, Dvergsnes areal B stadfestet 26.09.90 med unntak av regulert naturvernområde og industriområde.

Kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen for Kristiansand havn vedtatt 10.10.95 når det gjelder Odderøya og arealene sydvest for Havnegaten vist som senterområde på plankartet.

Områder angitt som "områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi" og bestemmelse om strandsonen går foran kystsoneplanen vedtatt 29.03.95 og Flekkerøyplanen vedtatt 22.05.95.

### Landbruks- natur- og friluftsområde

#### Spredt bygging

Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav c

I landbruks-, natur- og friluftsområder tillates ikke oppføring av spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller andre bygninger med mindre den er knyttet til stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

#### Fritidsbebyggelse

Pbl §20-4, 2. ledd bokstav e

Ut over det som fremgår av gjeldende planer er det for hele kommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

#### 100 metersbeltet langs vassdrag

Pbl. §20-4, 2. ledd bokstav f

I 100-metersbeltet langs bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

#### Båndlagte områder

Ånavassdraget og Søgneelva (Rossevann) - vernesone. Pbl. §20-4, 3. ledd bokstav f.

Innenfor vernesonene (100-metersbeltet) er alle tiltak som kan ødelegge eller forringe vassdragenes verneverdi forbudt. Tiltak kan bare tillates med hjemmel i reguleringsplan.





# KRISTIANSAND KOMMUNE

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2005 - 2016

### BYGGEOMRÅDER Pbl§20-4, 1.ledd nr.1.

<b>EKSISTERENDE</b>		<b>FREMtidig</b>
	Bebygge områder	
	Senterområder	
	Spesialområde golfbane	

### LANDBRUKS-NATUR-OG FRILUFTSOMRÅDER Pbl§20-4,1.ledd nr.2.

	Områder med spesielle jordbruksinteresser.
	Områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser.
	Områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi
	Landbruks-natur- og friluftsområder forøvrig.

### OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES Pbl§20-4,1.ledd nr.4.

	Områder båndlagt etter naturvernloven
	Områder båndlagt etter kulturminneloven
	Områder båndlagt etter verneplan IV for vassdrag
<b>R</b>	Forminner.
<b>F</b>	Fredet bygning
	Skytebane
---	Flystøysone

### OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG Pbl§20-4,1.ledd nr.5.

	Vannareal for allmenn flerbruk	<b>FREMtidig</b>
	Småbåthavn	

### VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET. Pbl§20-4,ledd nr.6.

<b>EKSISTERENDE</b>		<b>FREMtidig</b>
	Flyplass	
	Havn	
	Hovedvei	
	Hovedvei, tunnel	
	Jernbane	

### RESTRIKSJONER

	Restriksjonsområde-Forsvaranlegg
--	----------------------------------

### ØVRIG TEGNFORKLARING

	Kommunegrense.	
	Kommunedelsplangrense.	
	Markagrense (Grense for utbygging)	
	Kyststi	
	Områder uten arealbruksavklaring	
	Områder der det er varslet innsigelse. Bro over Kjosdalen	
	Unntatt rettsvirkning § 20-4,2.ledd bokstav h	

### Utfyllende bestemmelser

#### BYGGEOMRÅDENE

Plankrav  
Pbl §20-4, 2.ledd bokstav a

Områder avsatt til utbyggingsformål skal utvikles på grunnlag av reguleringsplan. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §93 pkt. a, c, d, h og i, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Strandsone  
Pbl §20-4, 2.ledd bokstav b

Dersom det tillates oppført lager/boder ved sjøen i utbyggingsområdene, skal disse ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha der uten vindu og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>. Tiltakvinkel skal være 33grader- 45grader. Ark, kvist, halvtrakt og overbygg tillates ikke. Brygger skal begrenses i størrelse. Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger, utepeis og lignende.

Brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom, i samsvar med tilsvarende bestemmelse i plan- og bygningslovens § 17-2 er unntatt fra plankravet. Kafifronten skal dog ikke være lengre enn 8 meter.

Denne bestemmelsen gjelder foran Flekkerøyplanen og Kystsonenplanen.

Utbyggingsrekkefølge  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav b

Tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann-, avløps og energiforsyning, veinett, herunder også gang- og sykkelveier, skoletilbud, barnehager m.v. skal være etablert før det kan gis brukstillatelse ved utbygging.

Areal- og Funksjonskrav  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav d

For byggeområdene gjelder vedtekt til pbl. §69 nr.3.

Regulerte områder  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav h, jfr. §20-6, 2. og 3. ledd

Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel med følgende unntak: Reguleringsplan for del av gnr 29 på Haus stadfestet 13.02.69, Holskogveien industriområde stadfestet 15.04.86 industriområde i vestre del, Dvergsnes areal B stadfestet 1.8.12.87, Dvergsnes areal B stadfestet 26.09.90 med unntak av regulert naturvernomsråde og industriområde. Kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen for Kristiansand havn vedtatt 10.10.95 når det gjelder Odderøya og arealene sydvest for Havnegalen vist som senterområde på plankartet. Områder angitt som "områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi" og bestemmelse om strandsone går foran kystsonenplanen vedtatt 29.03.95 og Flekkerøyplanen vedtatt 22.05.95.

#### LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Spredt bygging  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav c

I landbruks- natur- og friluftsområder tillates ikke oppføring av spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller andre bygninger med mindre den er knyttet til stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Frilidsbebyggelse  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav e

Ut over det som fremgår av gjeldende planer er det for hele kommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående frilidsbebyggelse.

100 metersbeltet langs vassdrag  
Pbl §20-4, 2. ledd bokstav f

I 100-metersbeltet langs bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

#### BÅNDLAGTE OMRÅDER

Ånavassdraget og Søgneelva (Rossevangen) - vernesone. Pbl. §20-4, 3. ledd bokstav f.

Innenfor vernesonene (100-metersbeltet) er alle tiltak som kan ødelegge eller forringe vassdragene verneverdi forbudt. Tiltak kan bare tillates med hjemmel i reguleringsplan.

### Utfyllende informasjon

Byggeområder.  
Formålet angir en grov avgrensning av eksisterende og nye utbyggingsområder. Innenfor disse vil detaljplaner senere avklare hva som skal brukes til boliger, næringsareal, friområder eller andre formål. Stort sett gjelder eldre reguleringsplaner fortsatt.

Landbruks- natur- og friluftsområder.  
Disse områdene skal fortsatt ligge urørt. Nye bygg og anlegg er i utgangspunktet ikke tillatt. Områdene er delt inn i 4 typer grøntområder:

- Områder med spesielle jordbruksinteresser.  
Her er landbruksinteressene så sterke at arealene gis et særlig vern mot nedbygging.
- Områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser.  
Dette er viktige, sammenhengende grøntområder/turområder som bør holdes ubebygget av hensyn til natur, villt og friluftsliv.
- Områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser av særlig høy verdi.  
Dette er tur- og friluftsområder som det er særlig viktig å sikre mot inngrep. Etter hvert som byen vokser, er det mer og mer om å gjøre at disse beholdes urørt. Kommunen bør heist sikre seg dem og/eller regulere dem til friluftformål.
- Landbruks-, natur- og friluftsområdene for øvrig.  
Arealer som fortsatt skal ligge urørt, og som ikke er gitt en spesiell bruk. Dette er den minst viktige kategorien grøntområder. Videre byvekst etter planperioden bør skje innenfor noen av disse områdene.

Båndlagte områder  
er områder som allerede er båndlagt etter sørløv, f.eks Kalkheia eller Skråstadheia.

### FORNNINNER I KRISTIANSAND

Merket på kartet med **R** hvor nummeret refererer seg til Universitetets Oidsaksamlings nummerserie.

1 Kinn	2 gravrøyser, bronse-/jernalder	44 Romstal	steinalderboplass	87 Hagen	steinalderboplass	130 Hånestangen	gravrøyser
2 Store Risøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	45 Sodefjed	gravhaug, jernalder	88 Skråstad	Ødegård (middelalder)	131 Søm	steinalderboplass
3 Sandviksmyra	område med steinalderboliger	46 Sodefjed	gravrøyser, bronse-/jernalder	89 Skråstad	Ødegård (middelalder)	132 Dvergsnes	steinalderboplass
4 Veten	gravrøyser, bronse-/jernalder	47 Stangodden	gravrøyser, bronse-/jernalder	90 Skråstad	boplass (fornhistorisk)	133 Vrånes	steinalderboplass
5 Torsteinsnes	gravrøyser, bronse-/jernalder	48 Torsøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	91 Forminnsmerket	overskrevet med annen tekst	134 Vadvika	steinalderboplass
6 Torsteinsnes	gravrøyser, bronse-/jernalder	49 Vestre Randøy	gravrøyser, jernalder	92 Hamre	steinalderboplass	135 Støle	steinalderboplass
7 Bråvik	gravrøyser, bronse-/jernalder	50 Vestre Randøy	gravrøyser, bronse-/jernalder	93 Hamre	steinalderboplass	136 Kvarnes	2 steinalderboplasser
8 Anøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	51 Vestre Randøy	gravrøyser, bronse-/jernalder	94 Justnes	steinalderboplass	137 Engholmen	3 gravrøyser
9 Torsteinsnes	gravrøyser, bronse-/jernalder	52 Stokken	gravrøyser, bronse-/jernalder	95 Kongsgård	gravrøyser	138 Strømme Øvre	gravrøyser
10 Fiskå	gravrøyser, bronse-/jernalder	53 Stokken	gravrøyser, bronse-/jernalder	96 Kongsgård Parseller	steinalderplass	139 Strømme Øvre	gravrøyser
11 Øvre Strål	2 gravhauger, jernalder	54 Stokken	gravrøyser, bronse-/jernalder	97 Kongsgård	bygdberg	140 Timenes Nedre	boplassområde
12 Augland	forminnsmerket, jernalder	55 Vrånes	gravrøyser, bronse-/jernalder	98 Kongsgård	heller	141 Timenes Nedre	hellerstning; skålgroper
13 Mosby	gravhaug, jernalder	56 Rosshagen	gravhaug, jernalder	99 Kongsgård	gravrøyser	142 Svalåsen	fossile dyrkningsspor
14 Krogannsheia	2 gravhauger, jernalder	57 Rosshagen	gravhaug, jernalder	100 Dvergsnes	8 steinalderboplasser	143 Frikstad	Kongshavnbiten
15 Skjåstadiellet	gravhaug, jernalder	58 Herøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	101 Nedre Timenes	3 gravrøyser (Lyngholmen)	144 Kvarnes	steinalderboplass
16 Olavsholmen	gravhaug, jernalder	59 Dvergsnestangen	gravrøyser, bronse-/jernalder	102 Øvre Timenes	gravhaug	145 Orange	steinalderboplass
17 Justnesøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	60 Olavsholmen	gravrøyser, bronse-/jernalder	103 Berhus	2 gravhauger	146 Adnevik	steinalderboplass
18 Olavsvigen	gravrøyser, bronse-/jernalder	61 Olavsholmen	gravrøyser, bronse-/jernalder	104 Flekholmen	gravrøyser	147 Holte	steinalderboplass
19 Justnesøya	2 gravrøyser, bronse-/jernalder	62 Nordre Valevik	steinalderboplass	105 Dvergsnestangen	gravrøyser, bronse-/jernalder	148 Holte	steinalderboplass
20 Justnesøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	63 Grovika	gravrøyser, bronse-/jernalder	106 Dvergsnes	steinalderplass	149 Lykkestrøme	steinalderboplass
21 Oddernes prestegård	runestein, 950-1040	64 Rosshøia	gravrøyser, bronse-/jernalder	107 Torsøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	150 Hånes	steinalderboplass
22 Oddernes prestegård	forminnsmerket, eldre jernalder	65 Rosshøia	gravrøyser, bronse-/jernalder	108 Gunnernes	steinalderplass / gravrøyser	151 Strømme Øvre	steinalderboplass
23 Gimlemoen	2 gravhauger, jernalder	66 Karlsmoen	2 gravhauger, jernalder	109 Ashavn	steinalderplass / gravrøyser	152 Sodefjed	steinalderboplass
24 Nordøya	gravrøyser, bronse-/jernalder	67 Moen	2 gravhauger, jernalder	110 Andås	steinalderplass / gravrøyser	153 Vadvika	steinalderboplass
25 Smedholmen	gravrøyser, bronse-/jernalder	68 Drangsholt	gravhaug, eldre jernalder	111 Sildeneset	4 steinalderboplasser	154 Kvarnes	steinalderboplass
26 Vestre Fuglevik	gravrøyser, bronse-/jernalder	69 Drangsholt	3 gravhauger, jernalder	112 Lindebe	steinalderboplass	155 Lykthaugen	gravrøyser med mer.
27 Kalvholen	steinalderboplass	70 Foss	gravhaug, jernalder	113 Ryen	gravrøyser	156 Frikstad	Vrak, byggefundament
28 Auglandsknuden	bygdberg, jernalder	71 Kråkehei	gravrøyser, jernalder	114 Drange	bygdberg	157 Lindebe	Gravrøyser
29 Øvre Strømme	gravrøyser, bronse-/jernalder	72 Vardøheia	varde, eldre ukjent	115 Prestøyne	boplassområde	158 Lindebe	Gravrøyser
30 Fredheim	gravhaug, jernalder	73 Kråkehei	gravrøyser, bronse-/jernalder	116 Lian	boplassområde	159 Augland	Flatmarksgraver
31 Fredheim	gravhaug, jernalder	74 Kråkehei	gravrøyser, bronse-/jernalder	117 Hagen	boplassområde	160 Eg	Steinalderboplass
32 Fredheim	2 gravhauger, 1 vol, jernalder	75 Tveit prestegård	gravhaug, jernalder	118 Hagen	boplassområde	161 Sædal	Håvnanlegg
33 Slagdalen	gravrøyser, bronse-/jernalder	76 Voltane	2 gravhauger	119 Buvannsområdet	steinalderboplass	162 Bendiksbukta	Steinalderboplass
34 Tangheia	gravrøyser, bronse-/jernalder	77 Ryen	2 gravhauger (5 fjernet), jernalder	120 Buvannsområdet	steinalderboplass	163 Gimleieven	Steinalderkollat
35 Hånestangen	gravrøyser, bronse-/jernalder	78 Holane, Livvann	heller	121 Buvannsområdet	steinalderboplass	164 Oddernesveien	hulveg
36 Hånestangen	gravrøyser, bronse-/jernalder	79 Alesjø/Lamsland	gravrøyser, bronse-/jernalder	122 Buvannsområdet	steinalderboplass		
37 Grovhaugen	gravhaug, jernalder	80 Odderøya	flere hellere, to beskrevet	123 Buvannsområdet	steinalderboplass		
38 Nedre Timenes	gravhaug, jernalder	81 Eg	gravhaug, jernalder	124 Buvannsområdet	steinalderboplass		
39 Berlestrand	2 gravrøyser, bronse-/jernalder	82 Eg	forminnsmerket	125 Holte	steinalderboplass		
40 Adnevikneset	gravrøyser, bronse-/jernalder	83 Korsvik	steinalderboplass	126 Vrånes	steinalderboplass		
41 Fjordgløtt	gravrøyser, bronse-/jernalder	84 Lemsland	gravhaug, jernalder	127 Tveit prestegård	hulveier		
42 Grønnevoild	gravrøyser, bronse-/jernalder	85 Kostal	2 gravhauger	128 Mosby	hulveier		
43 Grønnevoild	gravrøyser, bronse-/jernalder	86 Haus	gravrøyser	129 Bamåsen	gravrøyser		



## KOMMUNEPLANARBEIDET:

# Gjennomføring og oppfølging

### Handlingsprogrammet

Handlingsprogrammet, som er kommuneplanens kortsiktige del, er det viktigste redskapet for å følge opp kommuneplanen. I det fireårige handlingsprogrammet skal sektorene følge opp kommuneplanen gjennom å prioritere tidfestede, konkrete og etterprøvbare periodemål som er basert på kommuneplanens retningsmål. Heri inngår oppfølgende utredningsarbeider som er nødvendig for å følge opp kommuneplanens satsingsområder. Handlingsprogrammet oppdateres årlig.

Periodemål angis i mengde og kvalitet og beskriver målbare resultater eller effekter blant innbyggerne som skal oppnås på et bestemt tidspunkt. Summen av de aktuelle periodemål må kunne realiseres innenfor den ressursramme som er tildelt en tjeneste for budsjettperioden. Det skal angis tidspunkt for realisering av periodemålene.

Ressursbruk framgår i kommunens økonomiplan og årsbudsjett.

### Kommunedelplaner og geografisk avgrensede planer

Kommunedelplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, og skiller seg fra andre planer/ utredninger ved at det stilles krav til varsling av planarbeidet, medviking og utlegging til offentlig etter-syn.

Kommunedelplaner kan ha en geografisk eller tematisk avgrensning. Handlingsprogrammet skal også angi prioritering av de viktigste større planoppgaver som er en oppfølging av kommuneplanen.

### Tematiske planer og utredninger

Sentrale tematiske planer som Utbyggingsprogrammet, Kommunedelplan for idrett og friluftsliv, Handlingsplan for omsorgstjenesten, Skolebehovsplanen og Barnehageplanen revideres årlig. Som hovedregel skal tematiske planer / utredninger integreres i handlingsprogrammet, og behandles politisk som del av dette.

