

# KOMMUNEPLAN

LANGSIKTIG DEL

## Kristiansand mot år 2000



Kristiansand kommune

## FORORD

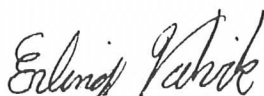
Kommunen utarbeidet allerede i 1969 sin første generalplan. Planen ble revidert ti år senere. Foreliggende kommuneplan som ble egengodkjent av bystyret 20 juni 1990 er bygget opp og fremstilt på en noe annen måte.

Det har vært et mål at kommuneplanens langsiktige del skal være lettlest og kun trekke opp de store linjer. Kommuneplanens arealdel som trykkes som eget vedlegg er også betraktelig forenklet. Sideantallet er sterkt redusert ved at planen hovedsakelig omtaler kursendringer. Mange kommunale arbeidsoppgaver er ikke omtalt. Disse er av den grunn ikke uvesentlige. Det betyr kun at det ikke er foreslått vesentlige kursendringer. Data og analyser er i liten grad inntatt i planheftet. Kommunalutvalget har hatt det løpende politiske ansvar for utarbeidelse av planen.

Et annet mål har vært at alle hovedutvalgene og deres administrasjoner skal delta i planarbeidet og identifisere seg med planen. Kommunen har tilstrebet en aktiv opplysningsvirksomhet om planarbeidet og invitert personer, organisasjoner og offentlige myndigheter til å bidra med synspunkter. Dette har medført at planprosessen har vært noe langvarig. Vi håper imidlertid at gjennomføringen av planen dermed blir lettere.

Plan- og bygningsloven forutsetter at bystyret minst en gang i løpet av hver valgperiode skal vurdere kommuneplanen. Planarbeidet blir derfor nå mer av rullende karakter. Forhold som eventuelt er mangelfullt omtalt kan derfor gis en mer fullstendig behandling ved neste rullering. Det kan også tas opp i egne kommunedelsplaner eller i handlingsprogrammet.

  
Bjarne Jensen

  
Erling Valvik

  
Ole Dag Myrstad



## **KOMMUNEPLAN - KRISTIANSAND KOMMUNE**

### **UTGIVER:**

Rådmannen  
Rådhusgaten 18  
postboks 427  
4601 Kristiansand

### **SATS/LAY-OUT/ILLUSTRASJONER**

Informasjonsseksjonen  
Kristiansand kommune

### **TRYKKING**

Hustrykkeriet  
Kristiansand kommune

### **1. OPPLAG**

1000. eks

### **YTTERLIGERE EKSEMPLARER KAN FÅS VED HENVENDELSE:**

INFORMASJONSSENTERET I BYHALLEN PÅ KRISTIANSAND TORG

# Innholdsfortegnelse

## DEL 1

### OPPLEGGET FOR KOMMUNEPLANARBEIDET

KAP. 1	FRA GENERALPLAN TIL KOMMUNEPLAN	9
1.1	Hva er en kommuneplan ?	9
1.2	Organisering av arbeidet	9
1.3	Medvirkning og samarbeid	10
KAP. 2	MÅLSTYRING	11
2.1	Overordnede mål og satsingsområder	11
2.2	Mål, satsingsområder og tiltak for de enkelte hovedutvalgsområder	11

## DEL 2

### OVERORDNEDE MÅL OG SATSINGSOMRÅDER

KAP. 3	DAGENS SAMFUNN OG VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK	15
KAP. 4	MÅL FOR KOMMUNEN	17
KAP. 5	SATSINGSOMRÅDER	19
5.1	Arbeidsplasser og næringsliv	20
5.2	Byutvikling	21
5.3	Kommunen som organisasjon og bedrift	24
5.4	Informasjon	26
5.5	Oppvekstvilkår for barn og unge	27

## DEL 3

### AREALDELEN

KAP. 6	HVA VIL VI MED AREALPLANEN ?	31
6.1	Lovens forutsetninger	31
6.2	Opplegg for arealplanen	32
KAP. 7	OM SELVE AREALPLANEN	33
7.1	Arealdisponeringen	33
7.2	Utfyllende bestemmelser	34
7.3	Rettsvirkninger av planen	34

## DEL 4

### GJENNOMFØRING AV KOMMUNEPLANEN

KAP. 8	PLAN- OG BYGNINGSLOVENS FORUTSETNINGER	39
KAP. 9	NYE RUTINER VED UTARBEIDELSE AV HANDLINGSPROGRAMMET	41
KAP. 10	KOMMUNEDELSPLANER	43
10.1	Hva er en kommunedelsplan	43
10.2	Samordning av fysisk/økonomisk planlegging	43
10.3	Bruk av kommunedelsplaner	43
10.4	Oppstart av arbeidet med kommunedelsplaner	44



KAP. 11	FORHOLDET TIL STAT OG FYLKE	45
KAP. 12	BYSTYRETS SLUTTBEHANDLING	47
12.1	Bystyrets forhandlinger 14. februar 1990 vedrørende kommuneplanen	47
12.2	Bystyrets forhandlinger 30. mai 1990 vedrørende Brøvik Gård	48
12.3	Bystyrets forhandlinger 20. juni 1990 vedrørende resultatet av fylkesmannens meglings	48



DEL 1

# Opplegget for kommuneplanarbeidet





## Kapittel 1

# FRA GENERALPLAN TIL KOMMUNEPLAN

### 1.1 HVA ER EN KOMMUNEPLAN?

Den nye plan- og bygningsloven forutsetter at alle kommuner skal utføre en løpende planlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling innenfor sine områder. I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan.

For vår kommune vil overgangen fra generalplan til kommuneplan bli lite merkbar. Vår rullering av:

- generalplan
- langtidsbudsjett
- boligbyggingsprogram
- sektorplaner

er nettopp hva den nye plan- og bygningsloven tar sikte på å instituere med den nye kommuneplanen.

Kommuneplanen består av to hovedkomponenter:

- Langsiktig del
- Kortsiktig del eller handlingsprogram

Den langsiktige del av kommuneplanen blir i hovedsak et strateginotat hvor kommunen trekker opp langsiktige mål og retningslinjer for utviklingen i kommunen. Foreliggende plan utgjør den langsiktige delen.

Forskjellen mellom langsiktig og kortsiktig del av kommuneplanen er først og fremst at i langsiktig del fastlegges de overordnede mål for kommunens utvikling. Den kortsiktige delen - handlingsprogrammet - brukes til å formulere delmål og fordele ansvar og ressurser for å nå målene.

Det er viktig å merke seg at kommuneplanarbeidet også styrer/setter i gang ulike utredninger og analyser. Vi vil aldri få et plandokument som besvarer alle spørsmål samtidig. Kommuneplanen vil hele tiden være i endring ettersom det oppstår endringer i behov, muligheter og nye kunnskaper.

### 1.2 ORGANISERING AV ARBEIDET

Bystyret har det formelle ansvaret for kommuneplanarbeidet. Den politiske ledelsen av arbeidet er delegert til kommunalutvalget.

Det løpende planarbeidet er utført i de ulike etater og hovedutvalg. Forslagene er samordnet i administrativ plangruppe og rådmannsutvalget.

#### Kap. VI. KOMMUNEPLANLEGGING

##### § 20-1 Kommuneplanlegging

Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen innenfor sine områder.

I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige del omfatter:

- Mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser.

Den kortsiktige del omfatter:

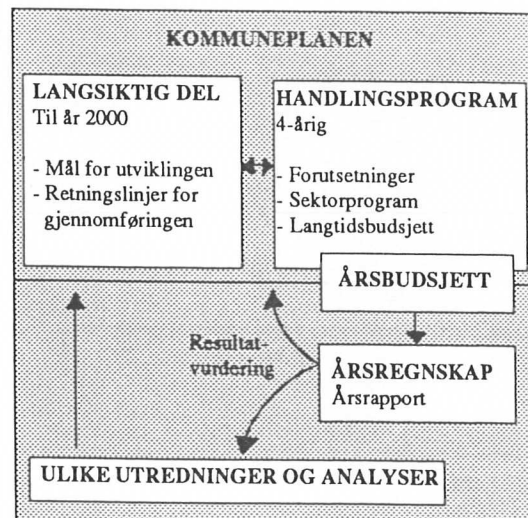
- Samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Kommuneplanleggingen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring.

Det skal utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og handlingsprogram for bestemte virksomhetsråder.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt.

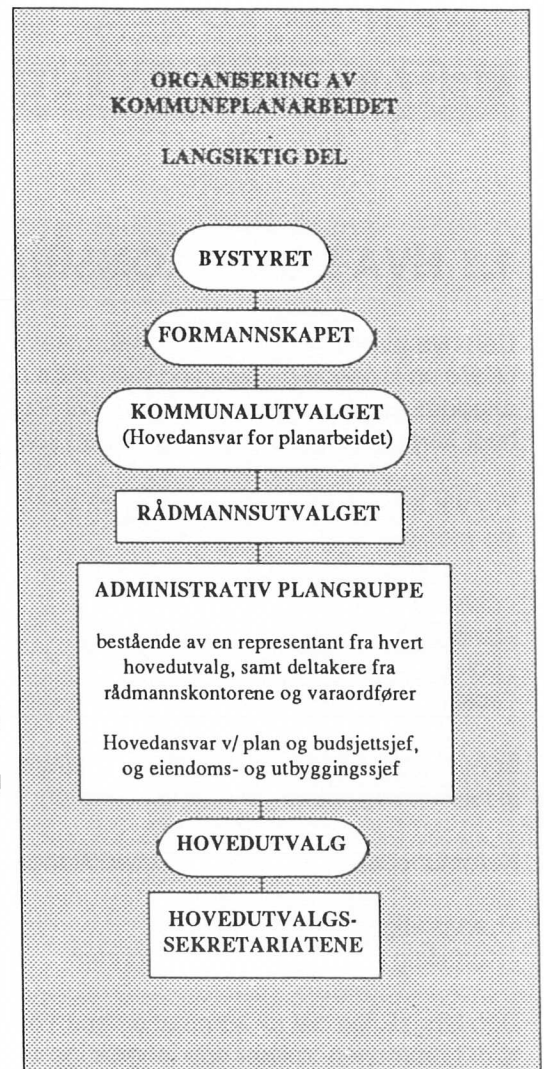


Denne arbeidsformen har medført at de administrative lederne for de ulike hovedutvalgsområdene regelmessig har vært samlet og bidradd i planarbeidet. Dette tror vi er nødvendig dersom kommuneplanen skal bli et hjelpemiddel for kommunen til å nå sine mål. Både den politiske og administrative ledelsen må kjenne planen og identifisere seg med denne.

### 1.3 MEDVIRKNING OG SAMARBEID

Kommunens planlegging og løpende virksomhet vil alltid berøre interessene til både enkeltpersoner og organisasjoner i kommunen, samt statlige og fylkeskommunale interesser. Ved utarbeidelsen av planen har derfor kommunen tilstrebet en aktiv opplysningsvirksomhet om arbeidet og invitert personer, organisasjoner og offentlige myndigheter til å bidra med synspunkter. I tillegg til presentasjon i media har det vært avholdt bydelsmøter og temamøter.

Kommunen har hatt et nært samarbeid med statlige og fylkeskommunale myndigheter før planen legges ut til høring. Dette samarbeidet gjelder spesielt i forbindelse med utarbeidelse av arealdelen. Loven legger opp til at avklaring med fylkeskommunale og statlige myndigheter skal finne sted så tidlig som mulig i planprosessen. Dersom dette oppnås kan planen vedtas av bystyret med endelig virkning.



## Kapittel 2

# MÅLSTYRING

## 2.1 OVERORDNEDE MÅL OG SATSINGSOMRÅDER

Ved utarbeidelsen av planen har vi lagt mer arbeid enn tidligere i å formulere mål. Det gjelder både mål for hele kommunen og for de ulike virksomheter. Dersom vi ønsker en mer resultatorientert virksomhet, må både politiske utvalg og administrative enheter i større grad utforme mål. Disse målene må være slik formulert at graden av måloppnåelse kan vurderes. En slik vurdering forutsettes gjort i forbindelse med handlingsprogram/årsbudsjett og årsrapport/regnskap.

Denne form for planlegging er vanskelig og delvis ny i offentlig virksomhet. Det må arbeides aktivt med å utvikle et mer resultatorientert styringssystem.

Kommunen må ha overordnede mål som ledd i en strategi. Dette er behandlet i del 2. I hvilken grad vi klarer å oppnå disse langsiktige målene vil komme til uttrykk i endringer i sosialbudsjettet, utvikling i næringsliv, folkehelsen o.s.v.

For å nå målene må kommunen være aktiv. I planen er det foreslått noen områder som det bør arbeides spesielt med, såkalte overordnede satsingsområder.

## 2.2 MÅL, SATSINGSOMRÅDER OG TILTAK FOR DE ENKELTE HOVEDUTVALGSOMRÅDER

Dersom kommunens overordnede mål og satsingsområder skal gi de ønskede resultater må de enkelte hovedutvalg og administrasjoner innrette sin virksomhet etter disse.

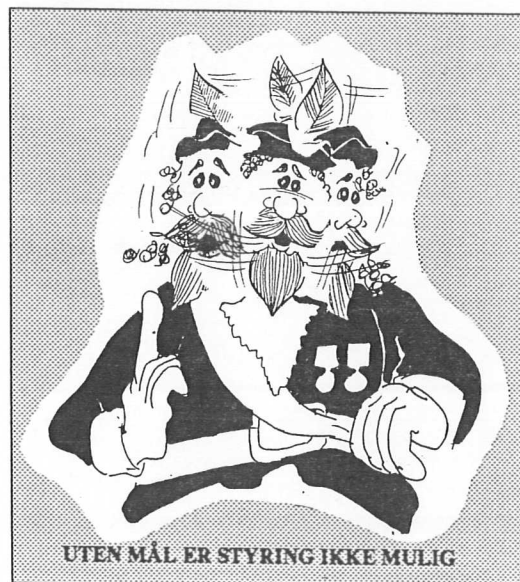
I vedlegg A og B har vi stikkordsmessig listet opp det utvalgene mener er vesentlig. Det gjelder både for å oppnå kommunens overordnede mål og satsingsområder, og virksomhetens egne mål.

Sentrale spørsmål som danner grunnlaget for forslagene er:

- Hvordan skal kommunen utvikle seg i årene frem mot år 2000?
- Hva er befolkningens fremtidige behov?
- Er dagens målsettinger fortsatt de beste (jfr. siste generalplan/langtidsbudsjett)?

### MÅLSTYRING FORUTSETTER:

- at målsettingene er knyttet til de resultater som virksomheten skal oppnå. Målene knyttes ikke til ressursinnsatsen eller aktiviteter, men til nytten eller de effekter tjenestene skal ha for brukerne.
- en utstrakt ansvarsdelegering. Etatene får stor frihet til selv å bestemme hvordan de skal organisere sin virksomhet, og hvilke tjenester de skal produsere for å oppnå målsettingene.



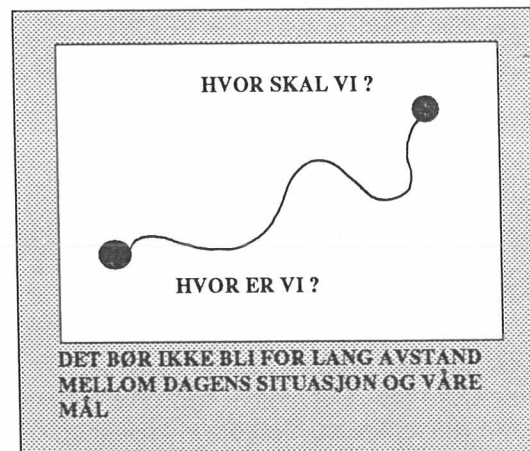
<b>MÅL:</b>	- Hva ønsker vi å oppnå ?
<b>SATSINGS-OMRÅDER:</b>	- Hvilke veivalg må gjøres ?
<b>TILTAK:</b>	- Hvilke virkemidler skal brukes ?



- Kan vi utnytte våre ressurser (menneskelige og økonomiske) i organisasjonen kommunen på en bedre måte?
- Er det områder av vår virksomhet som det med fordel bør satses mer på, slik at kommunen utad blir oppfattet på en mer positiv måte?

I hvilket omfang og rekkefølge satsingsområdene og de foreslåtte tiltakene skal gjennomføres, må avgjøres ved den årlige budsjettbehandling/rullering av handlingsprogrammet.

Retningslinjene for arealplanleggingen gjelder både for oversikts- og detaljplanlegging, og for behandling av enkeltsaker. Videre oppfølging av disse vil bli vurdert i forbindelse med behandlingen av slike saker.





**DEL 2**

# **Overordnede mål og satsingsområder**





## Kapittel 3

# DAGENS SAMFUNN OG VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Det mest karakteristiske trekk ved den tidsperioden vi er inne i er kanskje forandringene. Det som for noen få år siden var sannheter er i dag blitt foreldet lære. For styringen av kommunen er det viktig å kjenne, og om mulig forutsi, de mest grunnleggende forandringene og generelle utviklingstrekk. Det gjelder først og fremst:

- Befolkningsutvikling og alderssammensetning.
- Flyttestrømmer, bl.a. innvandring.
- Endringer i folks behov og preferanser.
- Strukturendringer i næringslivet.
- Miljøpåvirkning.
- Rollefordelingen mellom privat og offentlig virksomhet.

Vi er inne i den første eldrebølgen, og vil møte en ny eldrebølge på den andre siden av århundreskiftet. De oppvekstvilkår vi gir våre barn vil kanskje være avgjørende for hvordan vi klarer å møte den neste eldrebølgen. Eldrepolitikk og oppvekstpolitikk bør derfor ikke settes opp mot hverandre, men må være helt sentrale elementer i utviklingen av vår velferdspolitik.

Innvandring synes å få økende betydning for befolkningsutviklingen. Innvandringspolitikken må settes i fokus, og en god innvandringspolitikk vil gi et viktig bidrag til en positiv utvikling i kommunen.

Familiestrukturen viser en utvikling med stigende ubalanse mellom omsorgsbehov og omsorgsevne. Husholdninger med en person øker meget sterkt. Dette svekker omsorgspotensialet og vil, sammen med nedgangen i andelen av yrkesaktive og antall barn pr. familie, øke presset på offentlige helse- og sosialtjenester. På dette området er vi helt avhengige av å finne nye typer løsninger om omsorgsbehovene skal kunne dekkes. Det er samtidig en klar tendens til at begge foreldrene er ute i arbeid. Dermed øker behovet for andre måter å gi barn omsorg på.

Vi er inne i, og står fremfor, sterke omstillinger i næringslivet. Karakteristiske trekk er en bevegelse mot kompetanse- og kunnskapsbaserte næringer, en økende internasjonalisering av næringsvirksomheten og økende press på barnehager, skoler, offentlig helse- og sosialarbeid.

Med den materielle utvikling vi har opplevd, vil spørsmål om livskvalitet bli stadig viktigere. Vår befolkning vil stille større krav til det fysiske, kulturelle og sosiale miljø. Miljøvernarbeid, med løsning av forurensningsproblemer og utvikling av bedre miljøer i bysenter, bolig- og næringsområder, trafikknett og friområder, må derfor gis høyeste prioritet. Vi vil også møte større krav til positiv livsutfoldelse. Utvikling

### BEFOLKNINGSUTVIKLING

	1979	1989	2000
67 år og eldre	6.084	8.336	8.987
16 - 66 år	39.539	43.175	45.069
15 år og yngre	15.369	13.602	14.647

### HUSHOLDNINGER ETTER STØRRELSE (1980)

Enslig		8.313
Ektepar u/barn		4.510
Enslig m/barn		1.812.
<hr/>		
Med 1 barn	1.128	
Med 2 barn	453	
Med 3 barn og flere	231	
<hr/>		
Ektepar m/barn		9.504
<hr/>		
Med 1 barn	3.047	
Med 2 barn	3.817	
Med 3 barn og flere	2.640	
<hr/>		
SUM IALT		24.36

Befolkningen vil kreve bedre kvalitet på de kommunale ytelser. Dette reiser en ny utfordring, fordi kvalitetsprodukter krever større ressursinnsats. For offentlig sektor reiser dette interessante spørsmålstillinger, ikke minst i skjæringspunktet mellom private og offentlige tjenester.

Offentlig sektor må i større grad innstille seg på omstillinger, og ikke vekst. Stikkord er kursendring eller omdisponering, organisasjonsendring, delegering og økt bruk av tekniske hjelpemidler. Kommunen må være forberedt på hyppige kursendringer og må utvikle en organisasjon som har evnen til dette. Vi må konsentrere oss mer om mål og handling.

- Offentlig sektor	29 %
- Industri	22 %
- Varehandel	16 %
- Forretningsmessig tjenesteyting, renovasjon, rengjøring eller personlig tjenesteyting	8 %
- Bygg og anlegg	7 %
- Transport og lagring	6 %
- Bank, forsikring	4 %
- Hotell, restaurant	3 %

## Kapittel 4

# MÅL FOR KOMMUNEN

Kommunen har to hovedtyper av oppgaver:

- Styre og koordinere utviklingen i det geografiske området som kommunen utgjør.
- Yte viktige servicetilbud til befolkningen (skole, helse- og sosialtjeneste, kultur, vei, vann, avløp m.v.).

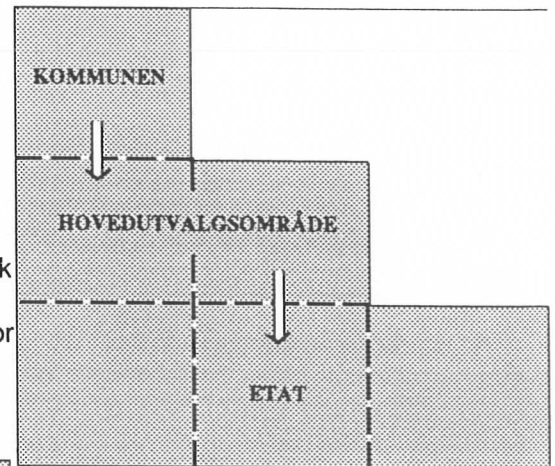
Formålet med kommuneplanleggingen er nettopp å lage en plan for hvordan disse oppgavene best kan løses. Det innebærer at en politisk blir enige om konkrete mål for utviklingen av kommunen og hvilke tiltak som må settes i verk for å nå målene. Det overordnede målet for utviklingen av kommunen er:

**Kommunen vil styre og stimulere utviklingen slik at den sikrer innbyggerne best mulig levevilkår og utviklingsmuligheter.**

**Det legges særlig vekt på å styrke livskvalitetene gjennom en aktiv kultur-, nærings- og miljøpolitikk og tilbud som bygger på det kristne livsgrunnlag. Personlig frihet, sosialt ansvar og respekt for menneskeverdet skal være retningsgivende verdier når vårt lokal- miljø skal utformes.**

**En viktig utfordring i tiden er å tilrettelegge for det medmenneskelige felleskap, slik at den enkelte kan oppleve trygghet og tilhørighet i samvær med andre.**

**Basis for kommunens virksomhet skal i alle henseende være de verdier som er nedfelt i De forenede Nasjoners Menneskerettighetserklæring.**



**OVERORDNEDE MÅL SKAL GJENNOMSYRE HELE ORGANISASJONEN**

Dette er et mål som skal "gjennomsyre" alt annet arbeid i kommunen. Når f.eks. de ulike hovedutvalg og administrative enheter utarbeider sine egne mer konkrete mål og handlingsprogrammer, må det påses at dette er i samsvar med kommunens overordnede mål.





## Kapittel 5

# SATSINGSOMRÅDER

Et viktig spørsmål er hvordan vi som kommune skal forholde oss til dagens situasjon og utviklingstrekk, og samtidig beholde byens egenart?

I kommuneplansammenheng er det i denne forbindelse fire satsingsområder som står sentralt:

### 1. Arbeidsplasser og næringsliv.

Kommunen vil satse næringspolitisk for å sikre innbyggerne gode og trygge arbeidsplasser og skape gode utviklingsmuligheter for næringslivet.

### 2. Byutviklingen.

Kommunen skal videreutvikles slik at den gir beboerne de beste muligheter for livsutfoldelse og livskvalitet.

### 3. Kommunen som organisasjon og bedrift.

Kommunen vil arbeide effektivt for å nå sine mål om best mulig service for befolkningen og næringslivet.

### 4. Informasjon.

Kommunen vil utvikle en bedre dialog mellom den kommunale organisasjon og innbyggerne. Kommunen skal bli flinkere til å fange opp folks ønsker.

Kommunen vil gi bedre informasjon om hvilke tilbud som gis og beslutninger som vedtas.

### 5. Kommunen vil utvikle et bedre oppvekstmiljø for barn og unge ved å legge forholdene bedre tilrette for barnefamiliene og ved å styrke barnevernet, barnehagene, grunnskolen og fritidstilbudene. Det vil her være viktig også å stimulere og støtte frivillige organisasjoner, menigheter og enkeltgrupperinger som viser engasjement og innsats i nærmiljøet.

ARBEIDSPLASSE OG NÆRINGS LIV

BYUTVIKLING

KOMMUNAL VIRSOMHET

INFORMASJON

ØPPVEKSTMILJØ

## 5.1 ARBEIDSPLASSE OG NÆRINGS LIV

Et levedyktig næringsliv og et tilfredsstillende arbeidsplassstilbud er selve grunnlaget for kommunens eksistens. Fra Kristiansands grunnleggelse og frem til siste århundreskifte var det havnen, med handel og skipsfart, militærforlegningene og embetsbyen som ga det næringsøkonomiske grunnlag. Særlig mot slutten av 1800-tallet og i første halvdel av dette århundre skjedde betydelige industrietableringer i Kristiansand og distriktet omkring. Dette ga kommunen et nytt og stabilt næringsgrunnlag i tillegg til det gamle.

Fra 1930-årene og utover utviklet Kristiansand seg til et kommunikasjonsentrum med jernbane, flyplass og veiknutepunkt i tillegg til havnen med internasjonal fergetrafikk. I denne periode forsterket Kristiansand sin posisjon som Sørlandets hovedstad, med handel og servicetilbud som har hele landsdelen som brukergruppe.

Denne endringen i næringslivet har naturlig medført at landbruks- og fiskerinæringenes relative betydning har avtatt. Det er likevel viktig å opprettholde og utvikle disse næringene. I første omgang kan det gjøres ved å sikre næringsgrunnlaget.

Kommunen må fortsatt videreutvikle byens funksjoner som landsdelssenter. I samarbeid med fylkeskommunen og kommunene i regionene må byen finne en riktig balanse mellom landsdelssenteret, andre regionsentra og enkeltkommuner.

Vårt mål er:

- 1. Medvirke til at kommunens innbyggere kan tilbys trygt inntektsgivende og meningsfylt arbeid (etablere 500-700 nye arbeidsplasser pr. år).**
- 2. Legge forholdene til rette for økt yrkesdeltakelse blant kvinner.**
- 3. Legge spesiell vekt på å skape arbeidsplasser for ungdom, funksjonshemmede og særlig vanskeligstilte grupper.**

For å kunne oppnå dette vil det være nødvendig med en vesentlig økning av næringslivets verdiskaping. Kommunen har i denne forbindelse et særlig ansvar hva angår:

- Tilfredsstillende tilgang på næringsarealer.
- Sikre god tilgang på kvalifisert arbeidskraft gjennom et variert boligtilbud, forsert barnehageutbygging m.v.
- Sikre eksisterende bedrifter gode arbeidsforhold og mulighet for ekspansjon og knoppskyting.

- Bidra til fortsatt vekst i antall arbeidsplasser innen industri og teknisk tjenesteyting.
- Ekstern markedsføring.

For øvrig anbefales følgende satsingsområder viet særlig oppmerksomhet:

1. Videreutvikle Kristiansand som finansielt sentrum for Agder og deler av Rogaland og Telemark.
2. Bedre kommunens utdannelsestilbud og styrke forskningsmiljøene.
3. Styrke reiselivsnæringen, bedre det regionale kulturtilbudet samt sikre ytterligere riksanlegg for sport og idrett.
4. Sterkere utnytte Kristiansands geografiske beliggenhet, herunder utvikle Kristiansand havn til hovedhavn for det sørlige Norge.

## 5.2 BYUTVIKLINGEN

For 20 år siden var det i alt vel 53.000 innbyggere i Kristiansand. I bysenteret Kvadraturen og Eg bodde 8.000, nesten 20.000 i de sentrumsnære områder Lund og Grim, mens 25.000 bodde i de øvrige deler av kommunen. I dag er det ca. 64.000 innbyggere. Beboerantallet i Kvadraturen/Eg er redusert til ca. 4.000, for de sentrumsnære områder Grim og Lund er folketallet redusert til 14.000, mens det i de øvrige bydeler nå bor i alt 46.000 personer.

Byens utbygging i de siste 20 år har skjedd nesten utelukkende ved utbygging av helt nye boligområder utenfor sentrum. Dette har krevd en betydelig satsing i oppbygging av kommunaltekniske anlegg, skoler, idrettsanlegg, grendehus, eldresenter, barnehager og andre servicetilbud i bydelene. De nye bydeler som er bygd opp i Kristiansand har gjennomgående en god bygningsmessig standard.

En stor del av befolkningen har ønsket om å bo mest mulig sentralt. Den eldste boligmassen finnes stort sett i Kvadraturen, på Grim og Lund. Disse boligområdene er av stor betydning for byens særpreg. I årene fremover bør det bli en sentral oppgave å øke boligtilbudet og bedre bomiljøene i de sentrale strøk. Det må imidlertid vises en konsekvent holdning til bevaring og utvikling av disse, bl.a. ved byfornyelse, trafikkreguleringer og vern og utvikling av parkanlegg. Lokalisering av næringsaktiviteter i de sentrale bydeler bør ikke skje ved omdisponering av boliger.

### BEFOLKNINGSUTVIKLING I KOMMUNEN:

	1969	1989
Kvadraturen	8.000	4.000
Lund/Grim	20.000	14.000
Øvrige bydeler	25.000	46.000
	53.000	64.000

VI MÅ BEDRE BOTILBUDET OG BOMILJØENE I DE SENTRALE STRØK AV KOMMUNEN

SAMORDNING AV KOMMUNENS UTBYGGINGSPOLITIKK OG HELSE- OG SOSIALPOLITIKK

Boligpolitikken må ta sikte på å utforme boliger og boområder slik at generasjons-, nabofellesskap og samhold utvikles. Det må være en målsetting at kommunen, gjennom utbyggingspolitikken og helse- og sosialpolitikken, arbeider for å føre behandlingstrengende tilbake til bomiljøene.

Byggevolumet har i de siste årene gått ned fra ca. 600 til ca. 300 boliger pr. år. Beregninger viser et årlig byggebehov på ca. 450 boliger. Nedgangen i byggevolumet må bl.a. sees i sammenheng med manglende utslippstillatelser og kapasitet på hovedveinettet. For øvrig har den generelle økonomiske situasjonen i 1988-89 medført en lavere etterspørsel etter boliger. Kommunen må iverksette tiltak slik at byggevolumet øker. Det bør tilstrebes et balansert marked med rimelige tilbud av tomter i alle kategorier.

Det er kommunens mål at utbygging av bolig- og næringsområder skjer etter selvfinansieringsprinsippet og at tomtekostnadene er lave. I løpet av de siste årene har en stadig større del av tomteprisene ligget over Husbankens rammer. Kommunen må søke å fremskaffe et godt tilbud av tomter for husbankfinansiering.

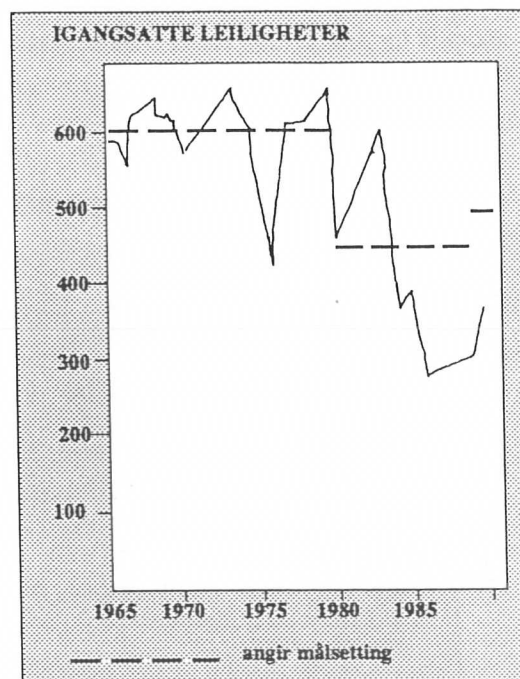
Kommunen må engasjere seg sterkere i kjøp og utvikling av fremtidige utbyggingsarealer. Dette vil gi kommunen økt handlefrihet, styrke forhandlingsposisjonen overfor private utbyggere og bidra til et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå på rå grunn.

Kommunen vil tilstrebe å legge til rette for mindre utvidelser av allerede eksisterende boligområder. Dette vil øke tomtetilbudet og dempe presset på kommunale tjenester som nye skoler, service-sentra o.a.

Kvadraturens miljømessige særpreg er av stor betydning både for trivsel og næringsliv. Det vil være et sentralt mål å ruste opp bysenteret miljømessig og funksjonsmessig slik at det, i tillegg til å være et sentrum for handel og arbeidsplasser i vår region, også blir et attraktivt sted å bruke utenom handletiden og arbeidstiden. Kultur, fritids- og undervisningstilbud, som har hele kommunen som brukergruppe, bør derfor fortrinnsvis utvikles i de sentrale bystrøk. Samtidig bør det legges til rette for utvikling av mere servicepregete virksomheter som styrker Kristiansand som Sørlandets største, og et av landets større bysentra.

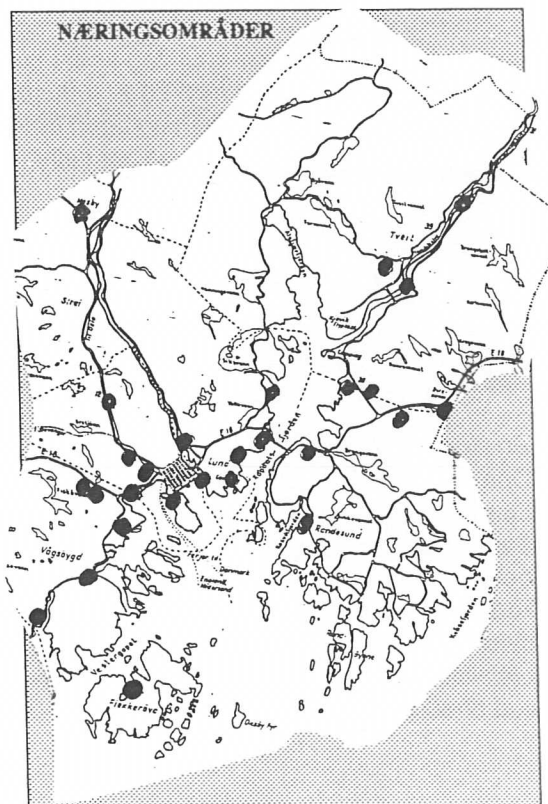
Hovedmengden av byens arbeidsplasser er lokalisert til bysenteret. I de siste 20 år er det imidlertid lagt ut betydelige tomtearealer til næringsvirksomhet utenom bysenteret. Sørlandsparken, Rigidalen, Korsvikfjorden, Holskogen og Lumber nærings- og industriområder er eksempler på slike større områder. Arealkrevende, og særlig trafikkskapende, næringsvirksomheter må i hovedsak lokaliseres til slike områder. Det må fortsatt være en hovedoppgave å sikre tilstrekkelig egnede arealer til næringsvirksomhet utenom bysenteret. Det er viktig at virksomheter som kan plasseres utenom Kvadraturen og dens nære boligområder lokaliseres til de andre bydelene. Dermed styrkes arbeidsplassstilbudet i bydelene, og presset på Kvadraturen dempes.

På sikt må kommunen styre sin utbyggingspolitikk slik at veksten i biltrafikken reduseres. Mulighetene for begrenning av trafikkbehovet ved valg av gunstig byutviklingsmønster vurderes i transportplanen,



ET HØYT TILBUD AV TOMTER HOLDER TOMTEPRISENE NEDE

KVADRATUREN MÅ GJØRES MER ATTRAKTIV





og tas hensyn til ved den fremtidige utbygging i kommunen, bl. a. ved igangsetting og utarbeidelse av kommunedelsplaner.

En av våre viktigste utfordringer i årene fremover blir å løse forurensningsproblemene. Det kommunale avløp må renses og føres ut til dypere vann. Særlig viktig er dette i de sentrale strøk og Vågsbygd. Den viktigste oppgaven må imidlertid være å løse de alvorlige forurensningsproblemene som deler av vår industri fortsatt skaper.

Innenfor byutviklingen legges følgende satsingsområder til grunn:

**1. Vår by har sin spesielle egenart fysisk så vel som kulturelt. Det tilstrebes en utvikling som tar vare på vårt lokalmiljø og våre tradisjoner.**

**2. I tillegg til trafikk-, luft- og støyforurensning er forurensningsproblemene i byfjorden og i Otra hovedutfordringen i miljøvernarbeidet. Det er et hovedmål at de kommunale utslipp og utslippene fra bedriftene er renset før midten av 1990-årene, slik at alle ferskvann, elver og sjøområder blir så rene at bading, fisking og annet friluftsliv kan foregå uten begrensninger. Kommunen må om nødvendig oppta lån for å løse sine problemer. Bedriftene må dekke sine utgifter.**

**3. Nye byggeprosjekter skal i dimensjon og utforming tilpasses omgivelsene.**

**4. Det utarbeides en oversikt over hvilke miljøer og enkeltbygninger som er bevaringsverdige. Det legges frem en plan for vern av kulturminner i kommunen, med særlig vekt på bebyggelsen. Planen skal også vise viktige kulturlandskap.**

**5. Sentrale bydeler vitaliseres ved at det legges til rette for økt boligtilbud, bedre miljøforhold og trafikkkløsnings. Forholdene legges til rette for kultur- og fritidstilbud og serviceytelser som har hele kommunen og landsdelen som brukergruppe.**

**6. Næringstiltak og servicetilbud som ikke er avhengige av å ligge i bysenteret lokaliseres til bydelene. Bydelssentrene videreutvikles.**

**7. Boligpolitikken tilpasses alle samfunnsgruppers behov, men spesielt legges det vekt på en tilfredsstillende løsning for unge i etableringsfasen, funksjonshemmede og eldre. Boligtilbudet bør være variert og rikelig, slik at det ikke over lengre tid blir "selgers marked". Mulighetene for husbankfinansiering må nyttes fullt ut, bl.a. ved at det skaffes tilstrekkelig tomter til "Husbankpris".**



8. Boliger og boligområder utformes slik at samhold, generasjons- og nabofellesskap kan utvikles. Muligheter for utbygging av eldreboliger i privat regi utnyttes.

9. For å sikre rimelige priser og konkurranse på tomtemarkedet vil kommunen engasjere seg sterkere i kjøp av fremtidig utbyggingsareal. Kommunens forhandlingsposisjon overforprivate utbyggere blir dermed bedret.

10. Kommunens transportplanlegging skal bl. a. ta sikte på å redusere veksten i privatbilbruken og å utvide de bilfrie områdene i kommunen.

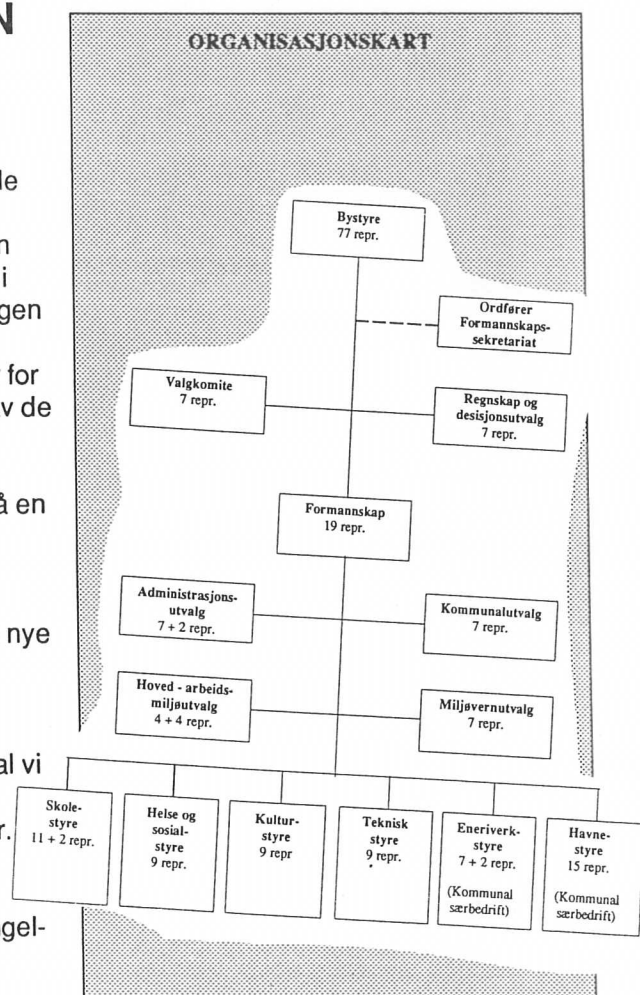
## 5.3 KOMMUNEN SOM ORGANISASJON OG BEDRIFT

Kommuneforvaltningens hovedoppgave er å forvalte og fordele skattepengene mest mulig effektivt. Kommuneforvaltningen har i de siste to tiår gjennomgått en rivende utvikling. Virksomheten under bykassen er i ressursbruk tredoblet. Endringstakten i virksomheten har samtidig vært økende. Samtidig har vi beholdt hovedtrekkene i styring og organisasjon omtrent som for 20 år siden. Ved overgangen til 1990-årene er det nødvendig å stille spørsmål om hvordan organisasjon, styring og ledelse bør utvikles for å nå de mål vi har for kommunen som samfunn og for å få en mest mulig effektiv bruk av de ressurser vi disponerer.

Det kommunale tjenestetilbud må kritisk gjennomgås med sikte på en optimal fordeling av arbeidsoppgaver mellom kommunal og privat sektor. Lovverket fristiller kommunene i større grad enn tidligere. Bindinger eksisterer mer i form av etablerte ordninger og avtaler, sektor- og profesjonsinteresser, og ikke minst vår egen skepsis til nye løsninger.

Vi er gått over fra en situasjon med sterk vekst i inntektene til en situasjon med stagnasjon og svikt i inntektene de siste årene. Skal vi klare å løse nye behov og oppgaver, og bedre standarden i vår etablerte service, må vi utnytte bedre de ressursene vi disponerer. Effektivisering blir derfor en sentral oppgave.

Vi vil fortsatt stå overfor meget store endringer i våre rammebetingelser. Nye behov oppstår, og de krever endrede løsningsmodeller. Eksempler er eldreomsorgstilbud, tilbud til psykisk utviklingshemmede, miljøvern og tilbud innenfor kultur- og fritidssektoren og skolesektoren. Det som ble ansett som akseptable og gode løsninger bare for få år tilbake blir i dag ikke akseptert. Vi får også nye muligheter til å løse oppgavene på en bedre måte ved at vi får ny innsikt og nye og bedre hjelpemidler.



Kristiansand kommune er i bedriftsøkonomisk terminologi et konsern med et årlig budsjett på ca. 1,5 milliarder kroner og ca. 3.000 ansatte. Dette konsernet er organisert i bedrifter i form av etater og særbedrifter. Skal vi få effektiv styring må beslutninger langt på vei delegeres til sektorstyrer og de ansatte i etatene og bedriftene. Dette må skje dels for å gi en rask og effektiv beslutningsprosess, dels for å utnytte den fagekspertise vi har i etatene, og dels for å gjøre kommuneforvaltningen til et interessant og engasjerende arbeidssted for våre medarbeidere.

**KRISTIANSAND KOMMUNE ER BYENS STØRSTE BEDRIFT**

Samtidig må vi, som et privat konsern ville gjøre, utnytte stordriftsfordelene ved å bruke fellestjenester og faglig ekspertise på tvers av etats- og bedriftsgrenser når det er mest rasjonelt. Dette gjelder f.eks. forsikrings- og banktjenester, tekniske hjelpemidler som EDB, bil- og maskinpark og vår bygningsmasse. Det gjelder også fagekspertise som det ikke vil være lønnsomt å bygge opp i de enkelte etater. Eksempler på det er juridiske tjenester, bygningsteknisk ekspertise og økonomi/regnskapsekspertise.

**ØPPNÅR VI VÅRE MÅL ?**

Politisk må det fastsettes konkrete mål for de ulike virksomhetene, og det må systematisk vurderes om vi oppfyller disse. Vår kontroll har i for stor grad gått på bevilgninger og i hvilken grad bevilgninger overholdes eller ikke. Ikke minst for å fremme desentralisering, delegering av myndighet og sørge for at de riktige spørsmål blir stilt, bør den overordnede styring i økende grad rettes mot å fastsette handlingsmål og vurdere de resultater som oppnås i forhold til bevilgningsrammer. Det er også grunn til å understreke at kommunens virksomhet i stor grad er å yte service overfor befolkningen. Vår virksomhet er derfor svært arbeidsintensiv. Effektivitet er helt avhengig av om vi utnytter den kompetanse og de ressurser våre ansatte har. Effektivisering i kommuneforvaltningen er derfor både et spørsmål om å sørge for utvikling av de menneskelige ressurser og teknisk rasjonalisering. Personaladministrasjonen, systemopplegg som motiverer våre ansatte, opplæring og rekruttering, blir derfor helt sentrale tiltak i effektiviseringsarbeidet i en kommune.

**UTVIKLING AV MENNESKELIGE RESSURSER GIR ØKT AKTIVITET**

Hovedutfordringen vil bli å få til et samspill mellom politikere, administrativ ledelse og øvrige ansatte for å gjennomføre de nødvendige omstillingsprosesser.

**SAMARBEID**

Følgende satsingsområder legges til grunn for å utvikle Kristiansand kommune som organisasjon og bedrift:

- 1. Kommunen vil bli mer mål- og resultatorientert. Utvidet bruk av rammebudsjettering og større myndighet til etater/sectorstyrer tilstrebes.**
- 2. Kommunen vil tilpasse seg som organisasjon - administrativt og politisk - til fremtidens oppgaver og muligheter.**
- 3. Administrativt utviklingsarbeid skal fortsette med fullført saksbehandling, økt delegasjon, økt bruk av EDB m.v.**



**RAMMEBUDSJETTERING**



**4. For å skape god rekruttering må kommunen som arbeidsplass gjøres attraktiv ved lønn, opplæring og stimulering til økt kreativitet i organisasjonen. Kommunen må være konkurransedyktig.**

**5. Arbeidet med rasjonell bruk av kommunens ressurser aktiviseres. Det er nødvendig å styrke lederutviklingen og bedriftskulturen.**

**6. Likestillingsarbeid gis høy prioritet, slik at handlingsplan for likestilling kan oppfylles.**

## 5.4 INFORMASJON

For kommunen som organisasjon er det viktig at det gis tilfredsstillende informasjon til beboerne og næringslivet. Likeledes er det nødvendig at innbyggerne gis muligheter til medvirkning og innflytelse i ulike saker.

For å skape forståelse, tillit og engasjement i alle lag av befolkningen må kommunen så tidlig som mulig i saksbehandlingen gå ut med informasjon selv om saken er kontroversiell. Dette er en grunnleggende forutsetning for å få igang den ønskede "to-veis-kommunikasjon". Det bør også iverksettes tiltak med henblikk på å klarlegge i hvilken grad kommunens informasjon virkelig når ut til dem man ønsker å nå

Plan- og bygningsloven, forvaltningsloven og offentlighetsloven vil være sentrale når det gjelder kommunens informasjonsvirksomhet.

Alle kommunalt ansatte har plikt til å informere. Informasjonsavdelingen har likevel et spesielt ansvar for å ta initiativ, tilrettelegge og yte bistand til etatene når disse melder behov for det.

Informasjonen må i størst mulig grad være målrettet, gis på riktig tidspunkt, i et medium og en form som er tilpasset den aktuelle mottakergruppe.

Kommunens informasjon har som mål:

**- Innhente informasjon fra kommunens innbyggere.**

**- Øke forståelsen for og skape positiv innstilling til kommunens oppgaver, planer og aktiviteter.**

**- Øke kunnskapen om kommunens tjenester og servicefunksjoner og den enkelte innbyggers rettigheter og plikter i den forbindelse.**

**- Presentere den kommunale virksomhet på en slik måte at den øker interesse og engasjement og skaper tilhørighetsfølelse hos den enkelte innbygger.**



Følgende satsingsområder legges til grunn for å bedre kommunikasjonen med kommunens innbyggere:

1. Gjennomføring av regelmessige markeds- og behovsundersøkelser.
2. Dyktiggjøring av de ansatte ved relevante videreutdanningstilbud og størst mulig åpenhet om virksomheten, vertikalt som horisontalt i organisasjonen.
3. Publikum må gis bedre opplysning og veiledning av de ansatte. Dette gjelder både i ekspedisjonene og i "det sosiale nettverk" ute i marken.
4. Presse og kringkasting.  
Formidling av muntlig og skriftlig informasjon til masse-media, på medias egne premisser. Etatene må øke sin aktivitet når det gjelder å svare på spørsmål, forslag eller kritikk som fremkommer i pressen.
5. Byhallen gir helt spesielle muligheter for å imøtekomme ulike befolkningsgruppers informasjonsbehov. Lokalitetene må utnyttes maksimalt i informasjonsøyemed.
6. Bydelsmøter.  
Kommunens representanter bør presentere/ drøfte viktige spørsmål i bydelene.

## 5.5 OPPVEKSTVILKÅR FOR BARN OG UNGE

Bystyret vedtok at oppvekstvilkår for barn og unge skal være ett av satsingsområdene for kommunen. Satsingsområdet ble formulert på følgende måte:

**Kommunen vil utvikle et bedre oppvekstmiljø for barn og unge ved å legge forholdene bedre tilrette for barnefamiliene og ved å styrke barnevernet, barnehagene, grunnskolen og fritidstilbudene. Det vil her være viktig også å stimulere og støtte frivillige organisasjoner, menigheter og enkeltgrupperinger som viser engasjement og innsats i nærmiljøet.**

Ved neste rullering av kommuneplanens langsiktige del vil dette satsingsområdet bli utdypet og presentert på samme måte som de øvrige satsingsområdene.





**DEL 3**

# **Arealdelen**





## Kapittel 6

# HVA VIL VI MED AREALPLANEN ?

### 6.1 LOVENS FORUTSETNINGER

Den nye plan- og bygningsloven opprettholder i hovedtrekk det plansystem som er etablert etter bygningsloven, men den inneholder samtidig flere viktige endringer. For kommuneplanens arealdel gjelder særlig følgende:

- Arealplanen får direkte rettsvirkning, samtidig som det gis muligheter for å knytte ulike bestemmelser til planen.
- Lovens virkeområde utvides til nære sjøområder og vassdrag.
- Kommunestyret kan vedta arealdelen med endelig virkning så lenge fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter ikke har reist innsigelser.
- Loven legger større vekt på medvirkning og samråd tidlig i planarbeidet, blant annet gjennom egen bestemmelse i forhold til offentligheten.

De nye bestemmelsene åpner for nye muligheter til aktiv styring gjennom kommuneplanen. Loven angir likevel bare rammene for innholdet i planen. Kommunen kan selv vurdere hvor detaljert arealdelen skal utformes ut fra egne behov og ressurser. Loven muliggjør dermed et fleksibelt plansystem.

Kommunens areal kan deles inn i følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder
- landbruks-, natur- og friluftsområder
- områder for råstoffutvinning
- andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges til nærmere angitte formål og områder for forsvaret.

Planen bør også vise:

- bruk og vern av vassdrag og sjøområder nær kysten
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til arealdelen av kommuneplanen kan det gis utfyllende bestemmelser. Det er åpnet adgang til å gi bestemmelser om forhold som det ikke er naturlig eller mulig å fastlegge på plankart. Adgangen til å gi bestemmelser er uttømmende beskrevet i loven, dvs. at det ikke kan gis andre bestemmelser enn de som framgår av plan- og bygningslovens § 20 - 4 annet ledd.

Arealdelen gir flere muligheter for styring av arealbruken enn tidligere, ved at det er åpnet for flere arealbrukskategorier og til å knytte bestemmelser til planen, samtidig som lovens virkeområde er utvidet til vassdrag og nære sjøområder

#### § 20-4 AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

1. Byggeområder.
2. Landbruks, natur og friluftsområder.
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller lover og områder for forsvaret.
5. Bruk og vern av vassdrag og sjøområder nær kysten.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93, samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
- b) For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i en bestemt rekkefølge, og at utbygging innenfor vedkommende område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialtjeneste m.v. er etablert.
- c) For områder nevnt i ledd nr.2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring, og som spredt fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.
- d) For hele kommunen eller deler av den kan fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.
- e) For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at det skal være forbudt å sette i verk bestemte angitte bygge- og anleggstiltak.
- f) For nærmere angitte arealer kan fastsettes at angivelse av arealbruk etter første ledd ikke skal ha rettsvirkninger etter § 20 - 6 annet ledd. Planen vil i tilfelle heller ikke ha virkning etter § 20 - 6 tredje ledd

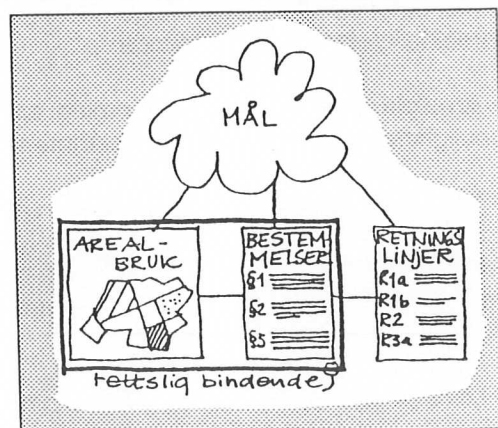
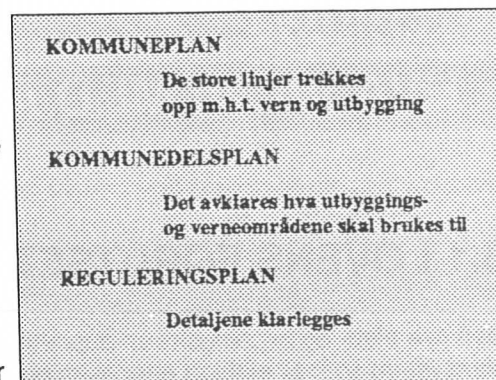
## 6.2 OPPLEGG FOR AREALPLANEN

Arealdelen skal altså vise hvordan kommunen ønsker å disponere eller forvalte arealene. Dette innebærer først og fremst at det er vurdert hvilke arealer som egner seg for henholdsvis vern og utbygging. En slik arealvurdering ble gjennomført ved utarbeidelsen av generalplanen i 1978 og er også lagt til grunn for dette arbeidet.

De arealene kommunen ønsker å disponere for utbygging må i neste omgang analyseres mer detaljert. Vi ønsker ikke nå å ta stilling til om et areal skal nyttes til næringsformål, offentlige formål eller boliger. Dette er avgjørelser som med fordel kan utsettes til utbyggingen er aktuell.

Forutsetningen for denne arbeidsmåten er at kommunen følger opp planarbeidet med såkalte kommunedelsplaner. Dette er en mer detaljert plan for en mindre del av kommunen (se del 4). En slik arbeidsmåte vil dessuten gjøre innbyggernes medvirkning i planprosessen mer konkret og meningsfylt.

Et annet viktig forhold er de nye rettsvirkninger av planen. I en kommune hvor ca 80% av alle boligområdene bygges ut i privat regi, er det helt nødvendig at kommunen og de private utbyggerne har et nært samarbeid om utbyggingen. For at ikke det skal bli et misforhold mellom nye boliger og tilbudet på offentlige tjenester, må kommunen sikre seg rett til å kunne styre utbyggingen. Plan- og bygningsloven har åpnet adgang til dette gjennom de såkalte utfyllende bestemmelser (se eget avsnitt om dette).



DELER AV KOMMUNEPLANEN KAN GJØRES RETTSLIG BINDENDE. DETTE ER NØDVENDIG FOR AT PLANENS INTENSJONER SKAL BLI GJENNOMFØRT

## Kapittel 7

# OM SELVE AREALPLANEN

### 7.1 AREALDISPONERINGEN

Plankartet skiller mellom to hovedgrupper av arealbrukskategorier. Det er byggeområder og områder for landbruk, natur og friluftsliv. I tillegg er det vist områder som er båndlagt eller skal båndlegges. Det kan være både av hensyn til militære eller sivile interesser.

**VERN/UTBYGGING**

På kartet er det inntegnet fire alternative omkjøringsveier for E-18. Disse samt et femte alternativ (tunnel fra Oddernes kirke til Falconbridge) vil bli vurdert i forbindelse med kommunedelsplanen for samferdsel og transport.

Byggeområdene på plankartet omfatter nye områder for tettstedsutvikling og allerede utbygde områder. De nye områdene er forsøkt lokalisert slik at retningslinjene for planarbeidet oppfylles. I denne sammenheng har det vært viktig å føre videre noe av det positive med lokaliseringen av allerede utbygde områder. Vi tenker da på nærheten til på den ene siden sjøen, og på den andre siden innlandsvann og heiområder. Dette er kvaliteter som vi tror har stor betydning for folks trivsel. Tilgjengeligheten til sjø, vann og hei må sikres gjennom kommunedelsplaner og reguleringsplaner.

Et slikt utbyggingsmønster resulterer i utlegging av store "grøntområder" mellom byggeområdene eller nær disse. Eksempler på slike arealer er Buvannsområdet i Voie, Rossevannsområdet i Vågsbygd, Gråmannsterrenget og Straiskogen i Torridal, Bymarka mellom Gangdalen og Kvadraturen, Sødalsheia på Lund, områdene rundt Sukkevann og Drangsvann i Randesund og områdene rundt Vesvann og Hamrevann i Tveit. Verdien av disse arealene som rekreasjonsområder og buffersoner mellom utbyggingsområdene, kan lett ødelegges dersom områdene "punkteres" med spredt bygging, veier o.l.. Dette vil en forhindre ved å knytte utfyllende bestemmelser til bruken av slike arealer.

**BYUTVIKLING SKAL SIKRE GRØNNKORRIDORER TIL SJØ OG HEI**

Alle byggeområdene i gjeldende generalplan er opprettholdt i utkastet til kommuneplan. I tillegg er det utlagt flere nye områder. Av større områder nevnes areal på Mosby, rundt Hemningsvann på Justvik, halvøya mellom Justvik og Eidet, utvidelse av Lauvåsen og Moneheia i Tveit, arealer langs Høvågveien og arealer i området Tømmerstø - Frikstad. Gjennom etterfølgende kommunedelsplaner og reguleringsplaner vil det bli avklart hvordan disse skal utnyttes. Utbyggingsrekkefølgen og byggevolum vil bli fastlagt ved utarbeidelsen av det årlige utbyggingsprogrammet.

**NYE UTBYGGINGSOMRÅDER**

Nye områder som skal båndlegges for forsvaret eller for andre formål fremgår av arealdelen.

Kommunen må utarbeide et program for gjennomføring av båndleggelsen. I den forbindelse må lovgrunnlaget, fremgangsmåte og økonomiske konsekvenser avklares.

**BÅNDLAGTE OMRÅDER**

## 7.2 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Plan- og bygningsloven gir kommunen adgang til å gi utfyllende bestemmelser til plankartet. Det kan ikke gis andre bestemmelser enn de som fremgår av loven.

Hensikten med de utfyllende bestemmelsene er å gi kommunen et nødvendig styringsredskap slik at planens intensjoner kan oppfylles. Ved bruk av slike bestemmelser gir kommunen dessuten god informasjon til publikum om hva som er tillatt på de ulike arealene og hvilke betingelser som må være oppfylt for at bygging skal kunne tillates. De utfyllende bestemmelsene er trykket på kartet.

## 7.3 RETTSVIRKNINGER AV PLANEN

Planen har direkte bindende rettsvirkning for arealbruken. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak i medhold av plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a og 93 samt fradeling av eiendom til slike formål ikke må være i strid med det avsatte planformålet og de utfyllende bestemmelsene.

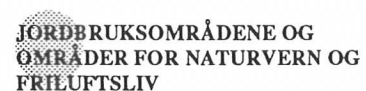
Bygge- og anleggsvirksomhet kan som hovedregel ikke igangsettes dersom det er i strid med kommunens utbyggingsprogram (vårt tidligere boligbyggingsprogram).

Slikt arbeid kan heller ikke igangsettes før det foreligger bebyggelses- eller reguleringsplan. Før slike planer kan lages, må det foreligge en kommunedelsplan. På plankartet er det noen steder påskrevet R. I disse områdene kan en unngå kravet om kommunedelsplan da arealbruken er avklart.

I områder med spesielle jordbruksinteresser og områder med spesielle naturvern- og friluftinteresser og viktige turveier, er hovedregelen at det ikke kan tillates utbygging. Det kan imidlertid oppføres spredt bolig- og ervervsbebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring.

I andre landbruks-, natur- og friluftsområder kan utbygging ikke finne sted før det er utarbeidet kommunedelsplan og bebyggelsesplan. Unntak fra dette plankravet er bolig- og ervervsbebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring.

I områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål vil tiltak som ikke har direkte sammenheng med formålet, ikke være tillatt. I områder som allerede er båndlagt for nærmere angitte formål, vil det vanligvis fremgå av båndleggingen hvilke tiltak som kan aksepteres. Det er bygningsrådet som i første instans skal påse at den arealbruk som er fastsatt i planen blir overholdt. Rådet er etter lovens # 7 gitt hjemmel til å dispensere fra planen. Det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon. Dette innebærer at ingen har krav på dispensasjon.





Etter § 21 kan kommuneplanens arealdel i enkelte tilfeller medføre innløsningsplikt for kommunen. Oversiktsplanlegging har aldri tidligere medført rett til innløsning og erstatning. Det er knyttet flere vilkår til § 21 for at innløsningsplikt oppstår:

1. Eiendommen må være ubebygget.
2. Det må gå 4 år regnet fra da planen ble godkjent.
3. Eiendommen må være utlagt til trafikkformål, friområde, fellesområde, fornyelsesområde eller statens, fylkets og kommunens bygninger.
4. Båndleggingen må medføre at eiendommen ikke lenger kan nyttes på en regningssvarende måte.

Bestemmelsene vil således få liten praktisk betydning.

Begrensningen om "regningssvarende måte" vil i de aller fleste tilfeller utelukke innløsning. Ved vurdering av regningssvarende skal det legges til grunn "tidligere bruk". Dreier det seg om en landbrukseiendom og den til tross for båndleggingen kan nyttes til landbruksformål, må den ansees å kunne nyttes på en regningssvarende måte, selv om en annen utnyttning enn landbruk kunne gi bedre avkastning.

Grunneieren kan ikke kreve innløsning før det er gått 4 år etter at planen ble vedtatt. Dette er inntatt fordi det hefter usikkerhet med arealdelen i kommuneplanen. Kommunen skal løpende vurdere kommuneplanen. Innen utløpet av fristen kan det aktuelle areal tas opp til regulering eller legges ut til annet formål.

#### § 7 DISPENSASJON

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse eller plan, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne lov, vedtekt eller forskrift eller fra arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan eller fra bebyggelsesplan. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves utgylst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere, i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er utgylst.

Før bygningsrådets gjør vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i § 94 nr.3. Særlig varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser.

I enkeltsaker der bygningsrådet ikke har kompetanse, skal bygningsrådet gi uttalelse før saken behandles av vedkommende dispensasjonsmyndighet.

#### § 21 INNLØSNING

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i arealdelen lagt ut til formål nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets eller kommunens bygninger og grav og urnelunder, og eiendommen innen 4 år ikke blir regulert eller utlagt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren (festeren) kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndlegging medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren/festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.





**DEL 4**  
**Gjennomføring**  
**av kommuneplanen**





## Kapittel 8

# PLAN- OG BYGNINGSLOVENS FORUTSETNINGER

Kommuneplanen kan bli et godt redskap for kommunen hvis den følges opp i det daglige arbeidet. Kommunene har fått stor frihet angående utforming av både planleggingsrutiner, arbeidsformer og innholdet i dokumentene. Kommunens egennytte av planarbeidet blir således drivkraften for gjennomføringen av planen.

**KOMMUNEN HAR STOR FRIHET VED  
UTFORMING AV PLANEN**

Lovens minstekrav er at bystyret en gang i løpet av hver valgperiode skal vurdere kommuneplanen samlet. Kommunen kan imidlertid endre den langsiktige delen på grunnlag av nye utredninger, endringer i politiske oppfatninger o.l. Foreløpig vil vi anbefale at lovens minstekrav legges til grunn.

Den kortsiktige delen av kommuneplanen er et samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet. Av dette fremgår hvordan kommunens overordnede mål og satsingsområder kan realiseres de nærmeste årene. Hos oss kan det nærmest sammenlignes med en samordning av tidligere årsbudsjett, langtidsbudsjett, boligbyggingsprogram, helse- og sosialplan, barnehageprogram m.m.



## Kapittel 9

# NYE RUTINER VED UTARBEIDELSE AV HANDLINGSPROGRAMMET

Kommunen har tidligere behandlet langtidsbudsjettet og årsbudsjettet i henholdsvis første og andre halvår. Dette ble i 1988 forsøkt tilpasset opplegget om utarbeidelse av et handlingsprogram. Programmet omfatter begge budsjettene og forutsettes behandlet av bystyret i slutten av året.

Handlingsprogrammet er tiltenkt en sentral rolle i den rullerende kommuneplanleggingen. Det skal konkretisere og vise hvordan den langsiktige delen kan følges opp. Det blir derfor et viktig styringsredskap for såvel politikere som administrasjon. Det er ikke bare et program for de ulike sektorene, handlingsprogrammet vil også inneholde program for sektorovergripende saksfelt, f.eks. utbyggingsområdene, næringslivsutvikling og miljøtiltak.

Kommunens rutiner for utarbeidelse av budsjett og boligbyggingsprogram foreslås derfor endret, slik at opplegget gjennom et år blir:

### JAN-FEB

Administrasjonen for hovedutvalgene utarbeider årsrapport som sendes informasjonsseksjonen innen 20. februar. Rapporten forelegges hovedutvalget, som drøfter fjorårets resultater og behov for kursendringer.

Kemneren fremlegger årsregnskap innen utgangen av februar måned.

Rådmannen sender innen utgangen av januar måned rundskriv om utarbeidelse av handlingsprogram/årsbudsjett. Rundskrivet forelegges kommunalutvalget.

Handlingsprogrammet/årsbudsjettet baseres på forutsetninger vedrørende økonomisk spillerom, utbyggingsprogram og eventuelt andre vedtak knyttet til siste vedtatte program.

### MAR-MAI

Informasjonsavdelingen koordinerer arbeidet med å lage kommunens årsrapport, som må være ferdig innen utgangen av mars måned.

Sektorene utarbeider handlingsprogram/ årsbudsjett. Dette sendes rådmann en innen 31. mai.

### JUN-AUG

Hovedutvalgene behandler handlingsprogrammet/årsbudsjettet i løpet av juni. Sektorplaner som krever høring må være behandlet innen 20. august.

#### HANDLINGSPROGRAMPROSESSEN

Grovt skissert vil en årlig rullering bestå av faser som danner grunnlag for hverandre.

Rullering kan oppfattes som en "bølgebevegelse" der det skjer en veksling mellom arbeid i sektorstyrene/etatene på den ene siden og forarbeidet/kommunestyret/sentraladministrasjonen på den andre siden. I utviklingen av beslutningsprosessene i kommunen, vil det være av grunnleggende betydning å få dette samspillet mellom sektorene og de ansvarlige for helhetsvurdering og samordning til å fungere best mulig.

Rådmannen utarbeider et forenklet utkast til handlingsprogram/årsbudsjet.

**SEP**

Forslag til handlingsprogram/årsbudsjet drøftes med kommunalutvalget.

**OKT**

Rådmannen utarbeider forslag til handlingsprogram/årsbudsjet.

**NOV-DES**

Handlingsprogrammet/årsbudsjetet behandles politisk.

Ved å utvikle et slikt opplegg vil kommunens politiske og administrative ledelse få gode muligheter til å utføre en overordnet styring av kommunen.



## Kapittel 10

# KOMMUNEDELSPLANER

### 10.1 HVA ER KOMMUNEDELSPLAN?

Kommunedelsplan kan ifølge plan- og bygningsloven være:

- A. Arealplan og handlingsprogram for del av kommunen.
- B. Handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder.

Planarbeidet etter alt. A er fysisk/økonomisk planlegging, såkalte integrerte planer. Arbeidet etter alt. B er typiske temaplaner.

Hjemmelen for kommunedelsplaner er plan- og bygningslovens § 20-1. Det stilles samme krav til informasjon og samarbeid med fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner som ved utarbeidelse av en komplett kommuneplan.

### 10.2 SAMORDNING AV FYSISK/ØKONOMISK PLANLEGGING

Kommunen må arbeide aktivt for en samordning av fysisk/økonomisk planlegging. Det er spesielt nødvendig i perioder med dårlig økonomi. En slik samordning gjelder både for oversiktsplanlegging og ved utarbeidelse av reguleringsplaner. I f.eks. teknisk sektor har dette hittil først og fremst kommet til uttrykk gjennom boligbyggingsprogrammet.

Ved at vi i arealdelen i kommuneplanen benytter en forenklet arealinndeling vil kommunedelsplaner etter alt. A medføre en mer detaljert vurdering av situasjon, mål og tiltak. Arbeidet vil konkludere med detaljerte forslag til arealutnyttelse, utbyggingsprogram og økonomiske konsekvenser/budsjett.

**TVERRFAGLIG KOORDINERT INNSATS**

### 10.3 BRUK AV KOMMUNEDELSPLANER

Ved oppstarting av kommuneplanarbeidet ble organiseringen av arbeidet viet stor oppmerksomhet. Det var et mål å engasjere spesielt kommunalutvalget og hovedutvalgene samt administrasjonen fra de respektive hovedutvalgsområdene. Dette opplegget bør også nyttes i arbeidet med kommunedelsplaner. Det er imidlertid en tidkrevende planprosess og bør derfor begrenses til spesielle planoppgaver.

Planer for bestemte virksomhetsområder vil vanligvis bare berøre ett eller to utvalg. Det kan f.eks. være en plan eller handlingsprogram for eldre, barn og unge, trafikk og transport eller vern av kulturminner. Slikt arbeid bør som hovedregel styres politisk av vedkommende hovedutvalg (kommunalutvalget avlastes) og administrativt av vedkommende rådmann. Dersom planen berører to hovedutvalg

**SEKTORPLANER BØR IKKE FREMMES SOM KOMMUNEDELSPLANER**

forutsettes det at den politiske og administrative ledelsen avklarer arbeidsoppgavene. Slike planer bør fremmes som sektorplan og inngå som vedlegg til sektorens handlingsprogram.

Arealplaner for deler av kommunen, såkalte integrerte planer, er en nødvendig videreføring av kommuneplanens arealdel. Det fremgår av de utfyllende bestemmelsene som er knyttet til planen. Vi har tidligere omtalt opplegget for arealplanen. Ved at kommunen har valgt å lage en grovmasket arealplan, må bruken av utbyggingsområdene fastlegges i en kommunedelsplan. Slike planer kan gjøres rettslig bindende på samme måte som kommuneplanens arealdel. Eksempler på slike planer er kommunedelsplan for Torridal, Randesund eller Flekkerøy. Arbeidet med kommunedelsplaner bør ledes av kommunalutvalget og rådmannsutvalget.

**AREALPLANER FOR BYDELER O.L  
FREMME SOM KOMMUNEDELSPLANER**

## **10.4 OPPSTARTING AV ARBEIDET MED KOMMUNEDELSPLANER**

Ved utarbeidelse av kommunens handlingsprogram innarbeides et program for kommunedelsplaner. Ved integrerte planer bør forslag til geografisk avgrensning fremgå. Bystyret avgjør om arbeidet skal igangsettes. Av programmet må det fremkomme hvilket utvalg som har ansvaret for oppfølgingen. Nødvendige bevilgninger må gis. Kommunen har for tiden under utarbeidelse kommunedelsplaner for samferdsel og transport, vern av kulturminner og havneområdet i Kvadraturen.

**KOMMUNESTYRET HAR ANSVARET  
FOR KOMMUNEDELSPLANLEGGING**

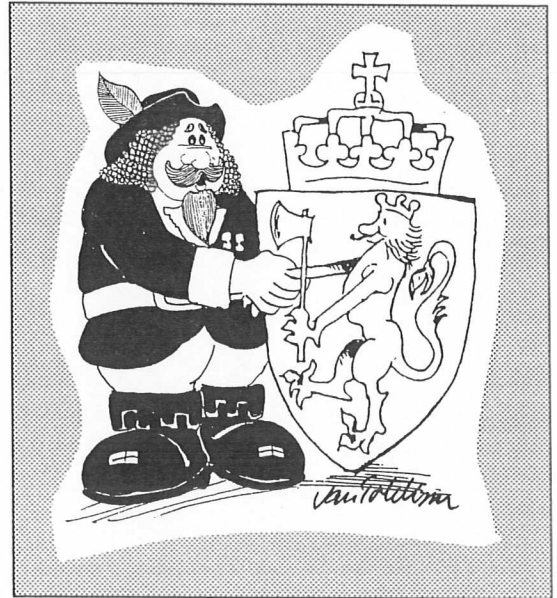
Program for utarbeidelse av kommunedelsplaner for nye utbyggingsområder skal utarbeides på grunnlag av en langsiktig byplanmessig vurdering.

## Kapittel 11

# FORHOLDET TIL STAT OG FYLKE

For kommunen er det viktig å arbeide for at den statlige og fylkeskommunale virksomhet samsvarer med kommunens planer. Kommunen må derfor ha dette for øye ved behandling av planer og handlingsprogram utarbeidet av overkommunale organer. Det er nærliggende at det organ i kommunen som arbeider med lignende oppgaver også er opptatt av tilgrensende virksomhet på overkommunalt nivå.

Kommunens politikere må arbeide aktivt for at kommunens overordnede mål og satsingsområder også blir aktuelle i fylkeskommunale og statlige etater. Dermed vil mulighetene for å oppnå våre mål bli bedret betraktelig.







## Kapittel 12

# BYSTYRETS SLUTTBEHANDLING

### 12.1 Bystyrets forhandlinger 14. februar 1990 vedrørende kommuneplanen.

#### SAMMENDRAG

Arbeidet med kommuneplanen har pågått siden 1987 under ledelse av kommunalutvalget. Kommunalutvalget vedtok 15. april 1989 å utlegge planutkastet av 14. mars 1989 til høring. Planen med innkomne uttalelser ble behandlet av kommunalutvalget 31. oktober 1989. Utvalget vedtok planen med visse korrigeringer. Endringene ble utlagt til offentlig høring i tiden 6. til 20. november 1989. Flere av uttalelsene inneholder varsel om innsigelser til arealplanen. Med unntak av innsigelsene fra fylkeslandbruksstyret og vegsjefen er alle innsigelsene tatt hensyn til. Dersom bystyret etterkommer innsigelsene vil megling bli utført av fylkesmannen. Dersom det ikke oppnås enighet må disse delene av planen godkjennes av Miljøverndepartementet.

#### VEDTAK

(Endringsvedtakene gjengis ikke da disse er innarbeidet i planen)

1. Bystyret vedtar forslag til kommuneplan av 14. mars 1989 og endringene til denne, datert Formannskapet 24. 01. 1990 og med de endringer som er vedtatt i Bystyret 14.02.1990.  
(66/10)
  2. Bystyret anbefaler Miljøverndepartementet ikke å etterkomme innsigelsene fra fylkeslandbruksstyret i Vest-Agder og Vegsjefen i Vest-Agder.  
(60/15)
  3. Kommuneplanen skal danne utgangspunkt for kommunens fremtidige planlegging. Bystyret har ikke kunnet vurdere alle disposisjoner i arealplanen i detalj. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner forutsettes det at administrasjonen foretar slike vurderinger, og at mindre endringer kan skje selv om det bryter med kommuneplanens disposisjoner. Større endringer tas opp i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.  
(69/6)
  4. Eksisterende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner gjelder fortsatt. Der slike planer strider mot planen, forutsettes disse tatt opp til revisjon.  
(Enst.)
- GENERELT. Vedlegg til kommuneplaner (gult hefte) behandles og revideres i hvert hovedutvalg, på bakgrunn av vedtatt kommuneplan, og fremmes for bystyret som sektorenes satsingsområder for planperioden.  
(Enst.)

## **12.2 Bystyrets forhandlinger 30. mai 1990 vedrørende reguleringsplan for Brøvik Gård, gnr. 8, bnr.228.**

### **SAMMENDRAG**

Den 24 oktober 1989 ble det innsendt reguleringsplan for ovennevnte område med formål eldreboliger. Planen, som innholdt ca. 130 boliger, ble utlagt til off. ettersyn fra 26. oktober til 8. november 1989 og fremmet for bygningsrådet den 14. desember 1989 som utsatte saken. Utbygger endret planen og reduserte antall enheter fra 130 til 90. Byplansjefen fremmet saken påny for bygningsrådet den 1. mars 1990 med forslag om ikke å godkjenne planen da utbygging av arealet ville være i strid med disponeringen i vedtatt kommuneplan.

Byningsrådet godkjente planen med 5 mot 4 stemmer.

Vanlig behandling vil tilsi at planen ble revidert og fremlagt for bygningsrådet på ny. Utfra at planen avviker fra godkjent kommuneplan, samt for å spare utbygger for ytterligere utgifter til planlegging vil byplansjefen anbefale at saken oversendes bystyret som bør ta stilling til en endring av kommuneplanens arealdel.

Dersom bystyret mener en redusert utbygging kan skje vil utbygger kunne sende inn en bebyggelsesplan som kan godkjennes av teknisk styre.

### **VEDTAK :**

1. Bystyret vedtar endring av kommuneplanens arealdel forsåvidt angår grn. 8, bnr. 228 slik at det kan innpasses et areal på ca. 20 daa til sosialmedisinske formål (L.H.L.)

Bebyggelsesplan må innsendes og godkjennes av teknisk styre.  
(54/20)

2. Dersom LHL trekker seg fra prosjektet, anmodes administrasjonen om å legge reguleringen frem for Teknisk styre for fornyet behandling.  
(Enst.)

## **12.3 Bystyrets forhandlinger 20. juni 1990 vedrørende resultatet av fylkesmannens megling.**

### **SAMMENDRAG**

Bystyret sluttbehandlet kommuneplanen 14. februar 1990. Vedtaket innebar at innsigelsene fra fylkeslandbruksstyret og vegsjefen ikke ble etterkommet. Fylkesmannen meglet i saken 5. april 1990. Resultatet av meglingen medfører at bystyrets vedtak for Hamre godtas, at de båndlagte arealene på Dønnestad/Ve reduseres noe, og at krysset med E-18 i Narviksbakken/vegserviceanlegget tas ut av planen og vurderes i

transportplanen. Velger bystyret å godkjenne dette, er behandlingen av kommuneplanen endelig. Alternativt kan bystyret forkaste meglingsresultatet helt eller delvis. Saken må da avgjøres av departementet.

**VEDTAK:**

1. Bystyret godtar resultatet av meglingen med fylkeslandbruksstyret og vegsjefen.

2. Kommuneplanens arealdel korrigeres i samsvar med meglingen.  
(65/8)

3. Det vises til bystyrets vedtak av 14. februar 1990.  
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-5 2. ledd godkjenner bystyret kommuneplanens arealdel  
(Enst.)