



Kristiansand  
kommune

*Kommuneplanens arealdel er straks på høring!*

# Næring og handel i kommuneplanen

*Ordfører Jan Oddvar Skisland*

*Byutviklingsdirektør Ragnar Evensen*

Temamøte 13. Januar 2023

Videoinnstillinger 

Om video 

Kommentarer 

Hjelp 

# KOMMUNEPLANFILMEN!

<https://www.kristiansand.kommune.no/tema/kommuneplanen/kommuneplanfilmen/>



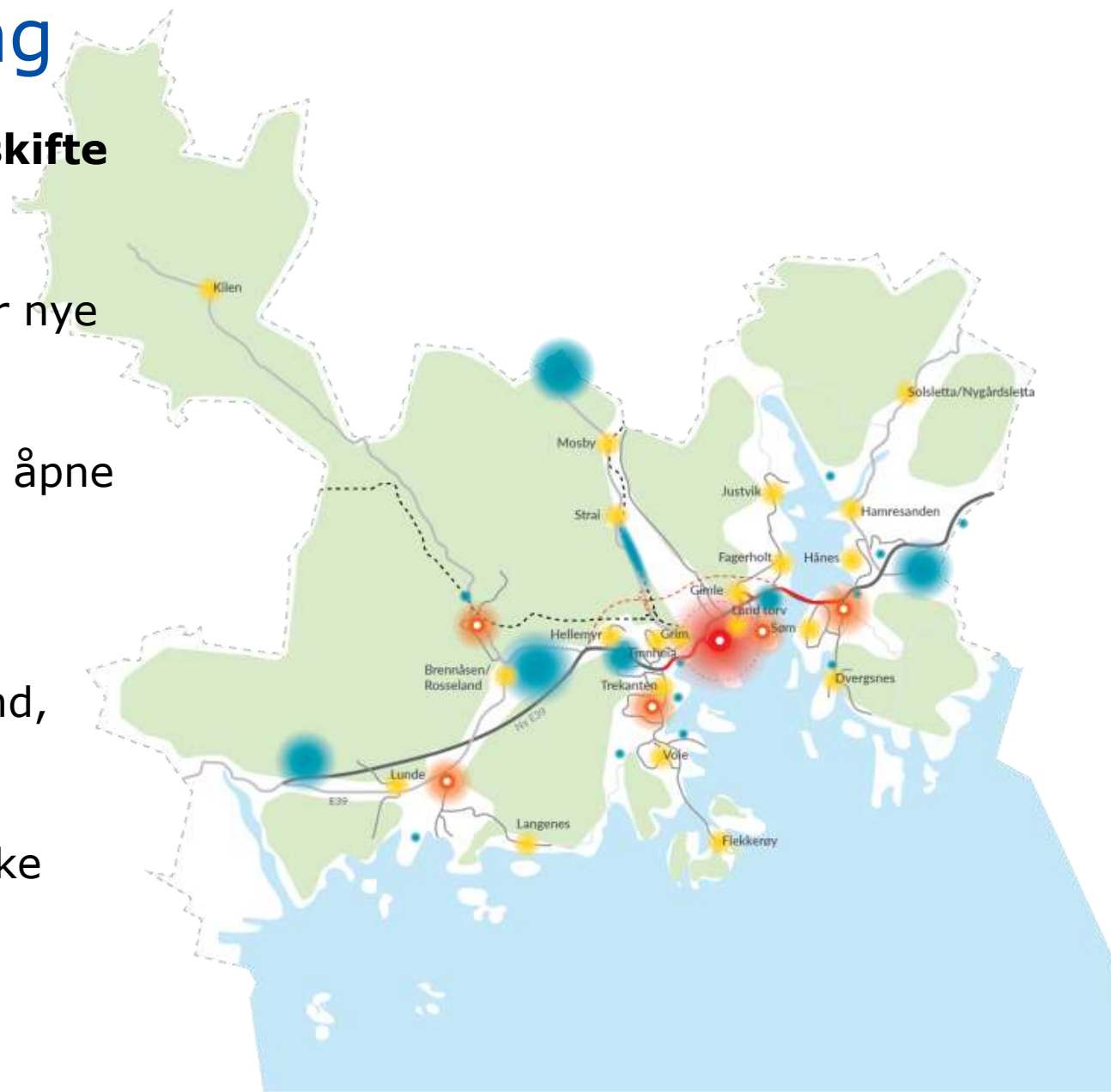
    0:01 / 3:16



# Bærekraftig næringsutvikling

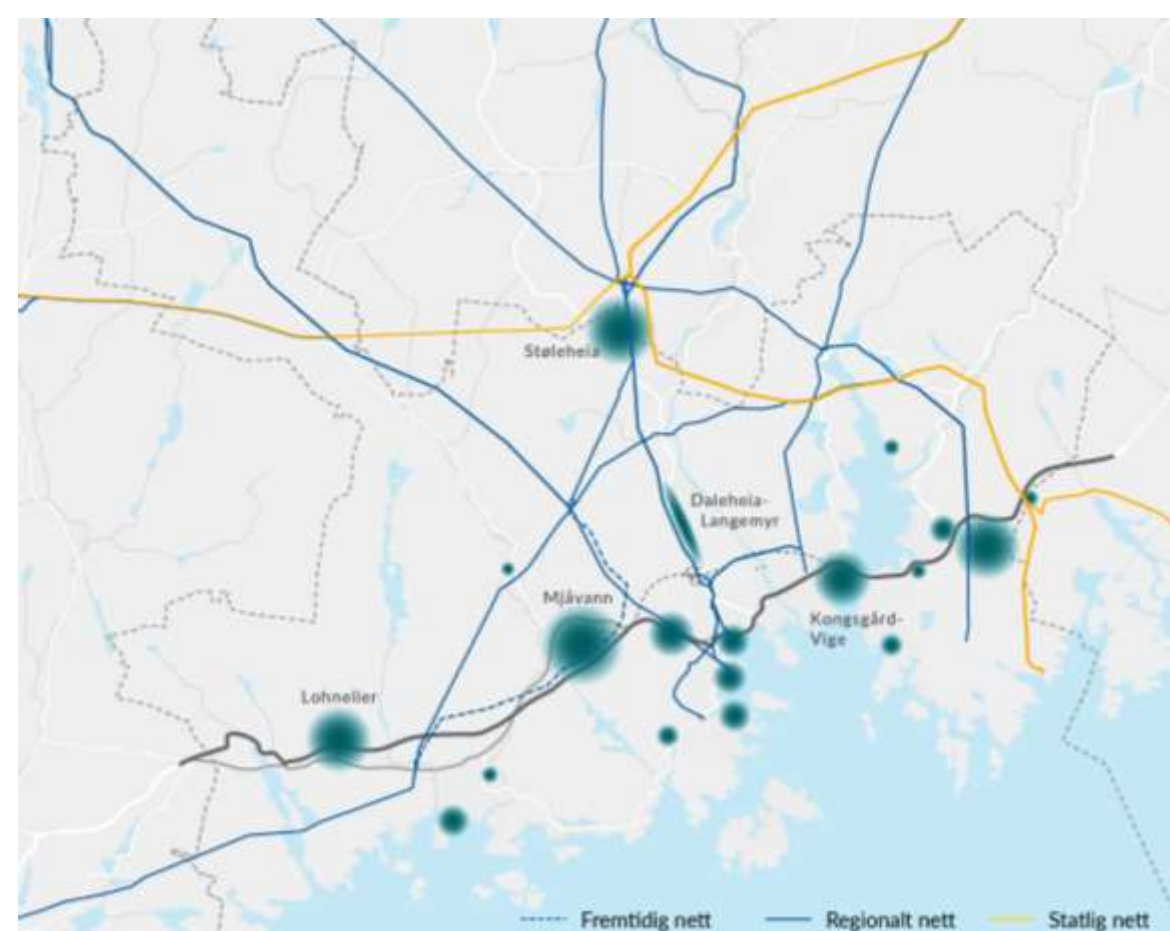
## En offensiv næringspolitikk for det grønne skifte som innebærer:

- 9200 daa **næringsarealer** hvorav 2700 daa er nye arealer og fremtidig reserve
- Utvide eksisterende næringsområder fremfor å åpne nye og mer **effektiv arealbruk** – profil på næringsområdene
- **Energiforedlende** virksomheter (f.eks. havvind, karbonfangst og hydrogen) og tilgang på kraft
- **Samarbeid** over kommunegrensene for å styrke potensialet for fremtidige etableringer og tilrettelegge for fremtidens næring.
- **Satsing på bydelssentre**



# Om prosessen:

- Ny kommuneplan fremmes tross spørsmål om kommunedeling
- Flere områder og bestemmelser høres med alternativ arealbruk og formulering for å sikre bred høring og redusere muligheten for forsinkelser med ny høring

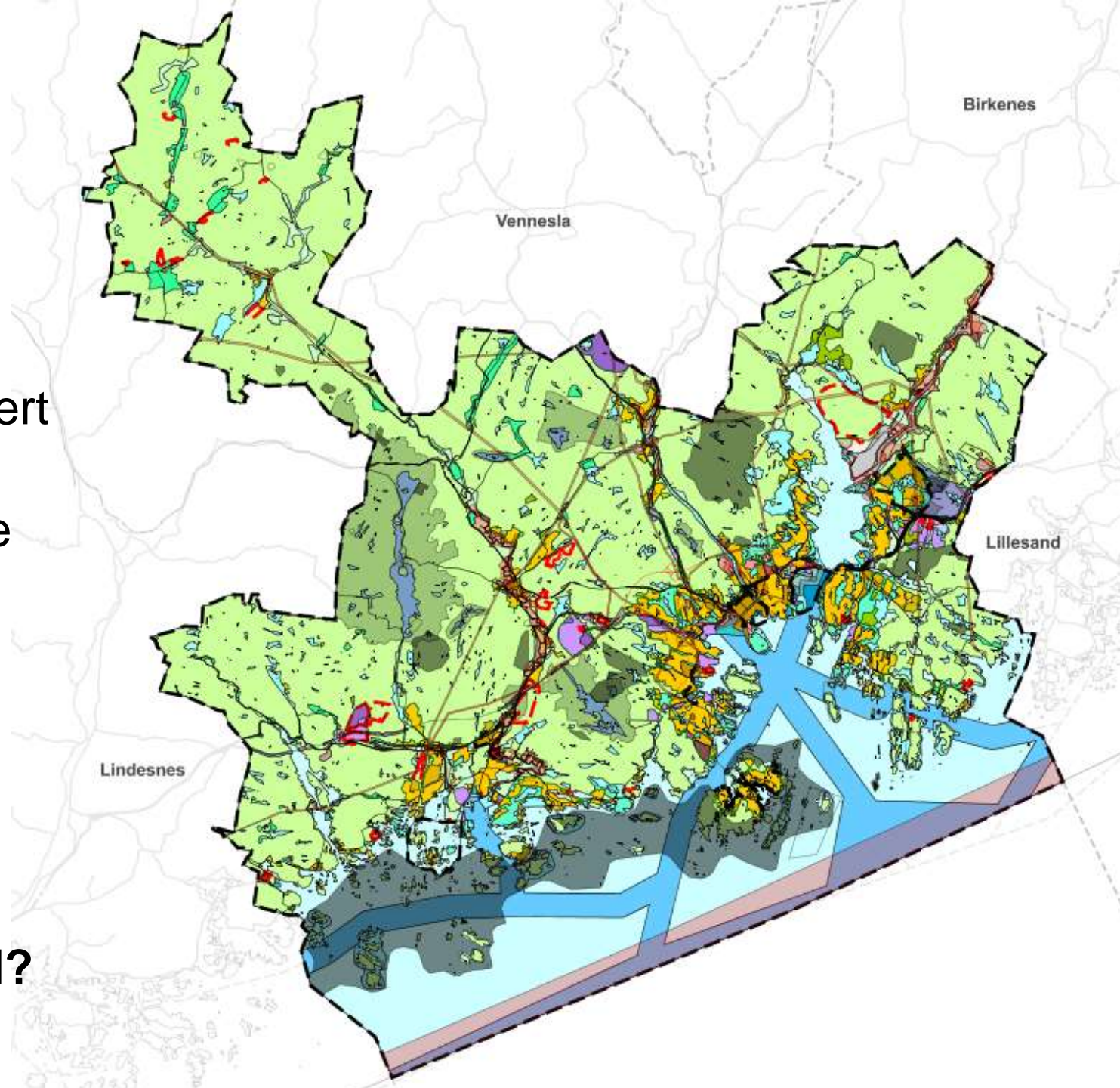


# Kommuneplanen og næring

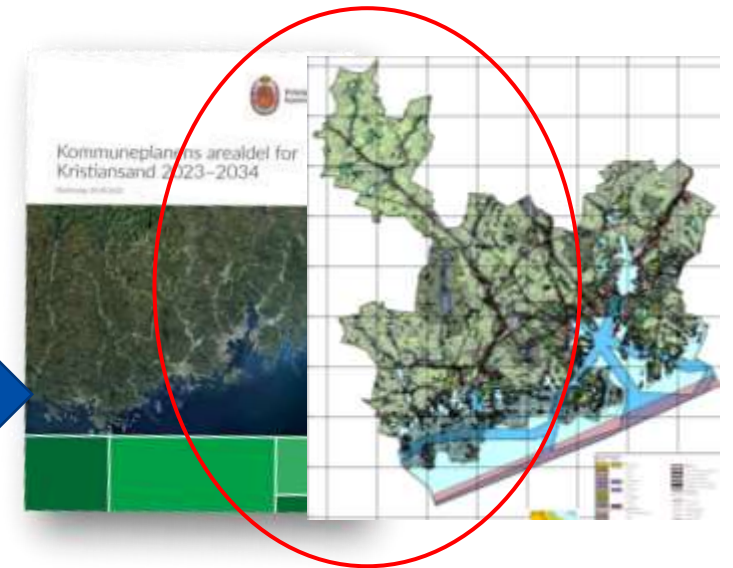
Det store spørsmålet:

- Hvordan sikre en god og balansert arealtilgang for nåværende og framtidige næringer uten at dette fører til økte klimautslipp og betydelig nedbyggingen av uberørt natur, dyrket mark og kulturmiljøer?

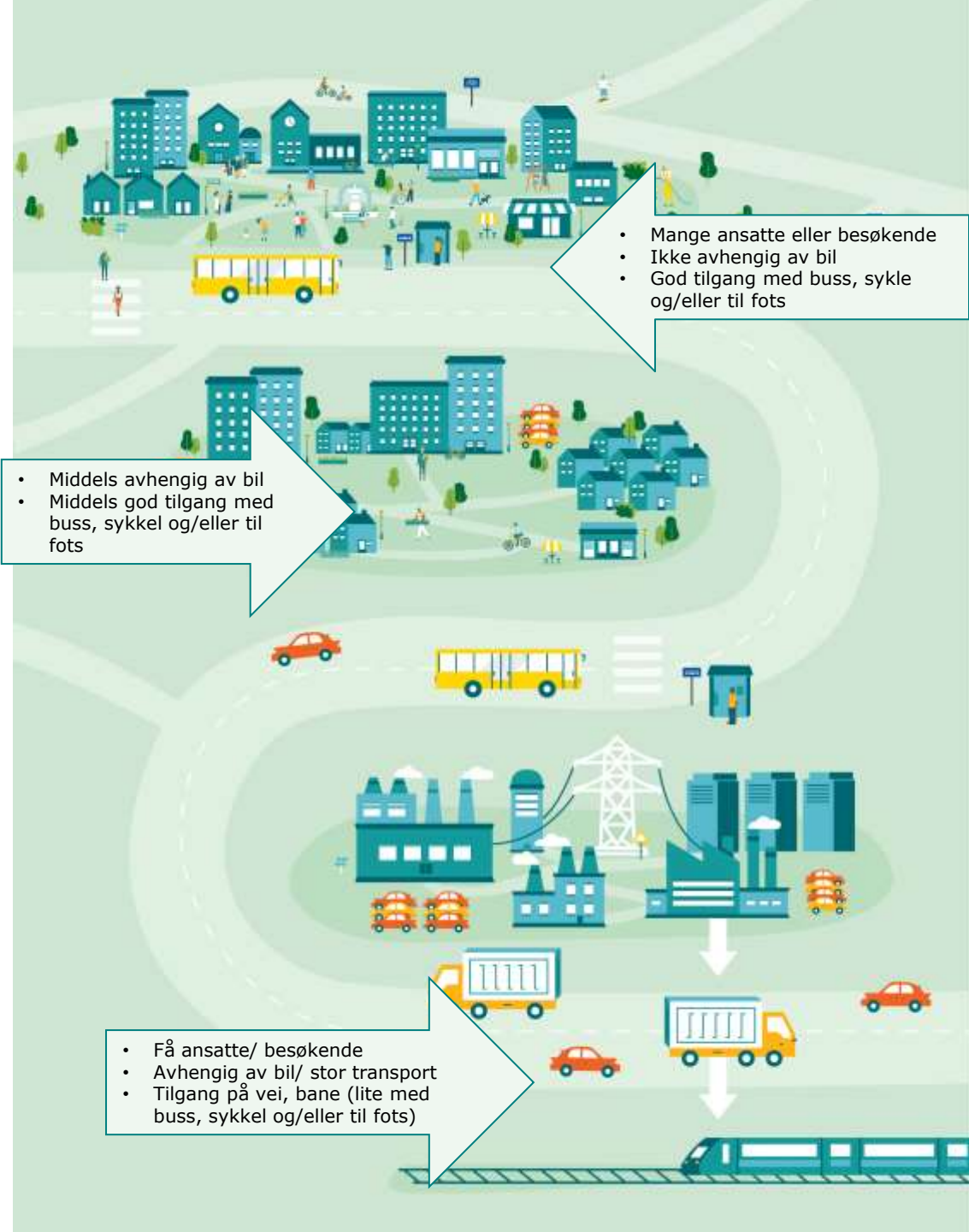
**Hva kan næringslivet bidra med?**



# Kommunal planlegging – flere prosesser som henger sammen



# Rett virksomhet på rett plass



# Senterområder og stedsutvikling

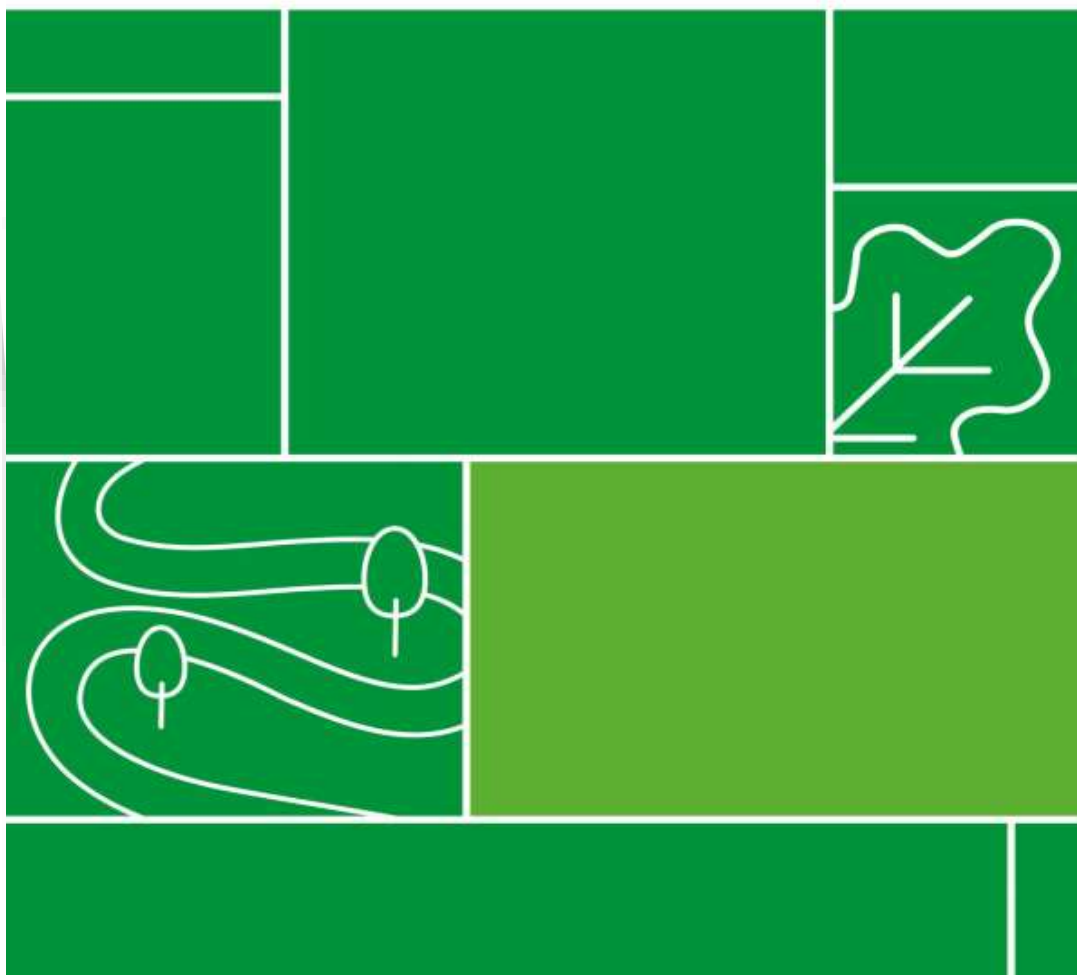
– stedstilpasset senterutvikling, balansert og bærekraftig bolig- og næringspolitikk

- Senterutvikling og kortreist hverdag
  - handel, tjenester, tilbud og arbeidsplasser i sentrum
  - funksjonsblanding, sambruk, flerbruk, deling, dra nytte av synergier
- Arbeidsplasser i Kvadraturen og bydelssentrene
  - attraktivt å jobbe i kommunen og redusert reisetid til jobb
- Universitetsbyen og Helsebyen – viktige satsningsområder





Kommuneplanens arealdel for  
Kristiansand 2023-2034  
– alternative arealformål og bestemmelser  
med konsekvensutredning



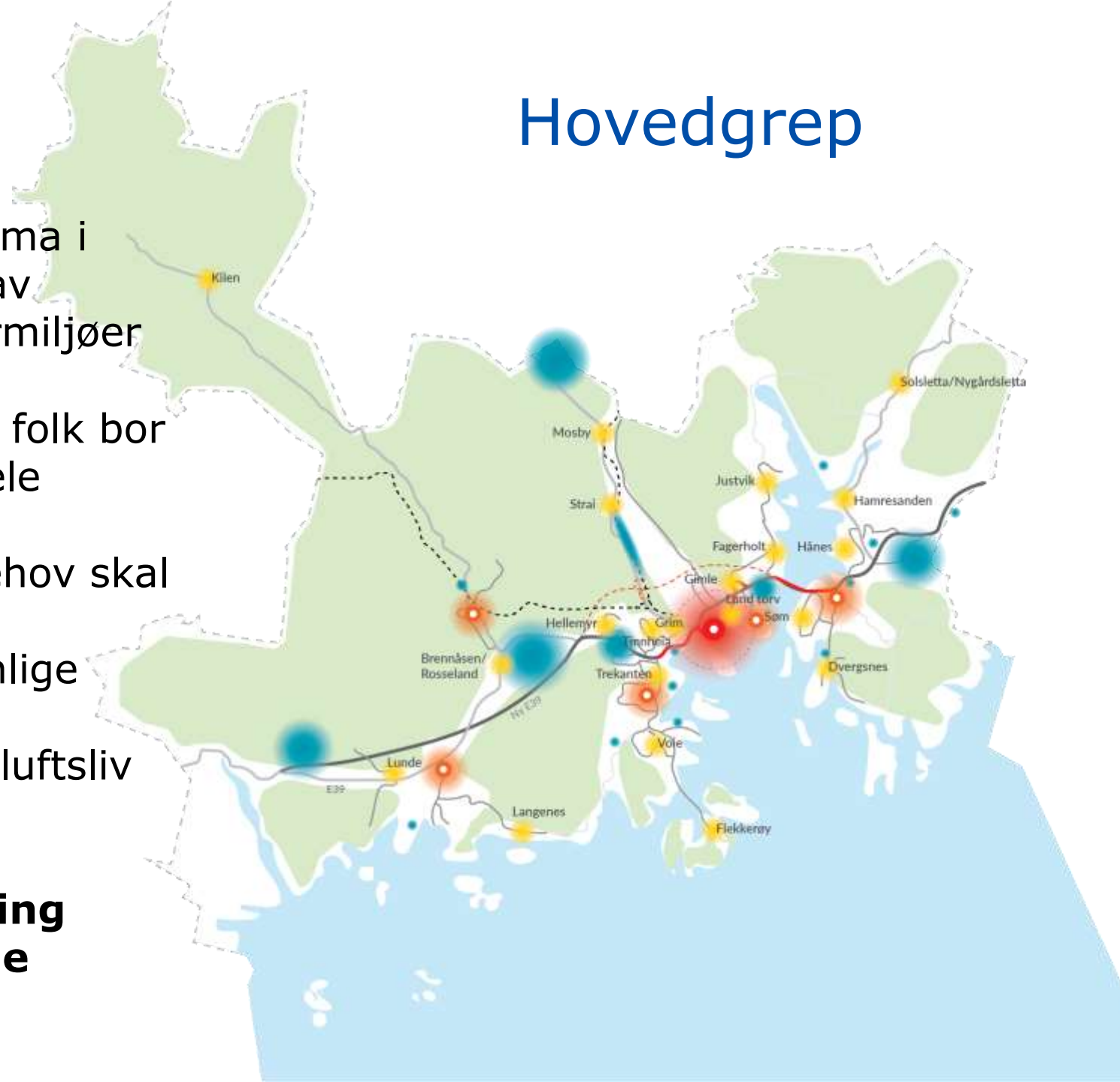
# Kommuneplanens arealdel består av:

- **Plankart** viser bruk og vern av arealer
- **Bestemmelser**  
Plan- og bygningsloven sier:
  - hvilke arealformål og hensynssoner som kan brukes
  - hvilke bestemmelser som kan fastsettes
- **Planbeskrivelse** forklarer arealpolitikken (det store bilde), utdyper kart, bestemmelser og retningslinjer, og viser hvordan nasjonale og regionale føringer er ivaretatt.
- **Konsekvensutredning** beskriver konsekvensene av endret arealbruk og den samlede arealdisponeringen.
- **Alternative arealformål og bestemmelser** beskriver områder som høres med alternativ arealbruk og bestemmelser som høres med alternativ formulering.

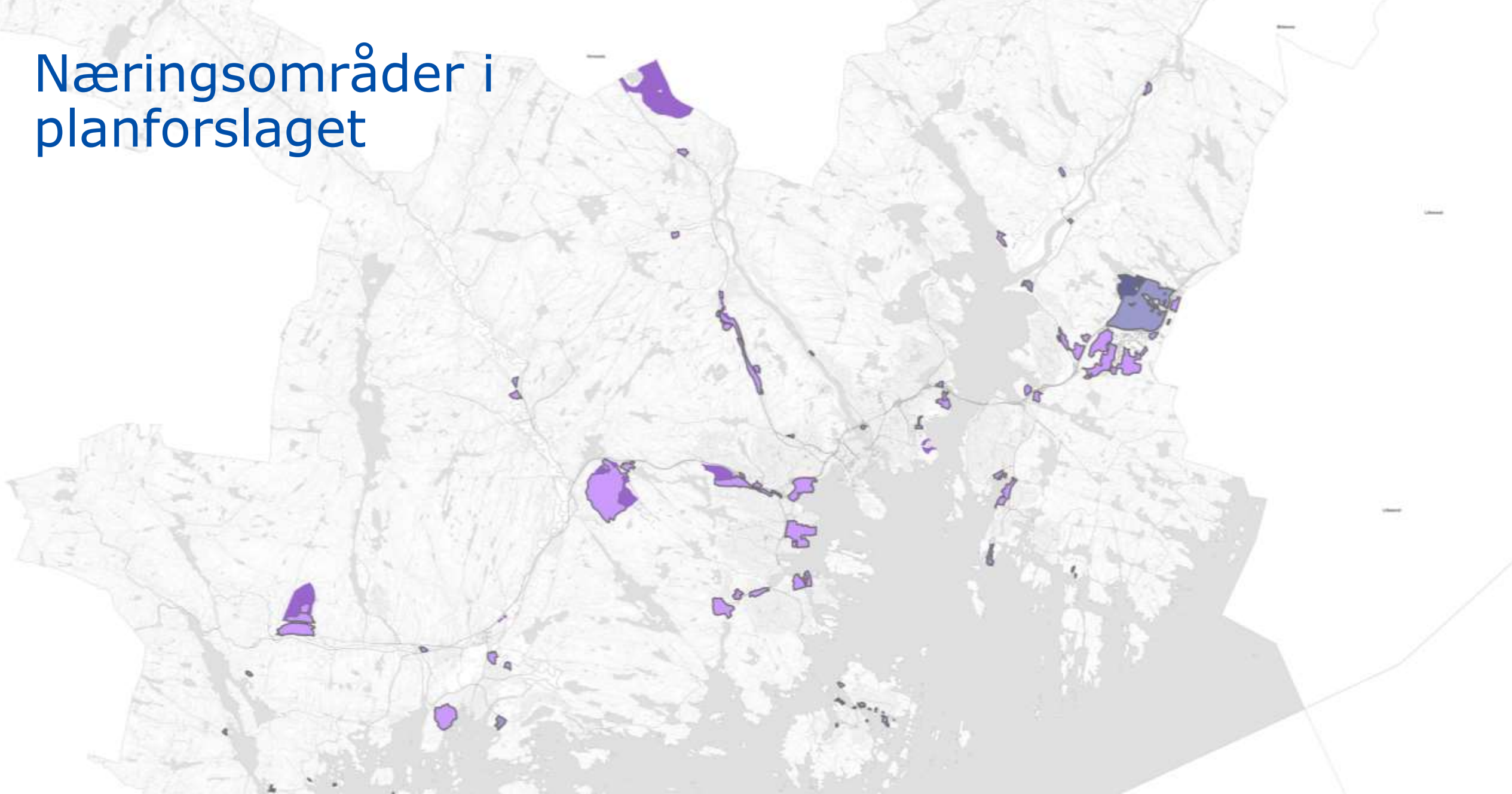
# Hovedgrep

## Planen skal legge til rette for:

- Lavutslippssamfunnet tilpasset et klima i endring og redusere nedbyggingen av uberørt natur, dyrket mark og kulturmiljøer
- En stedstilpasset senterutvikling der folk bor
- En balansert boligpolitikk som tar hele kommunen i bruk
- En kortreist hverdag hvor daglige behov skal kunne dekkes lokalt
- Høyere krav til kvalitet og klimavennlige løsninger ved utbygging
- Tilgjengelighet til rekreasjons- og friluftsliv for alle innbyggere
- **Avsette arealer til næringsutvikling som støtter opp under det grønne skiftet**

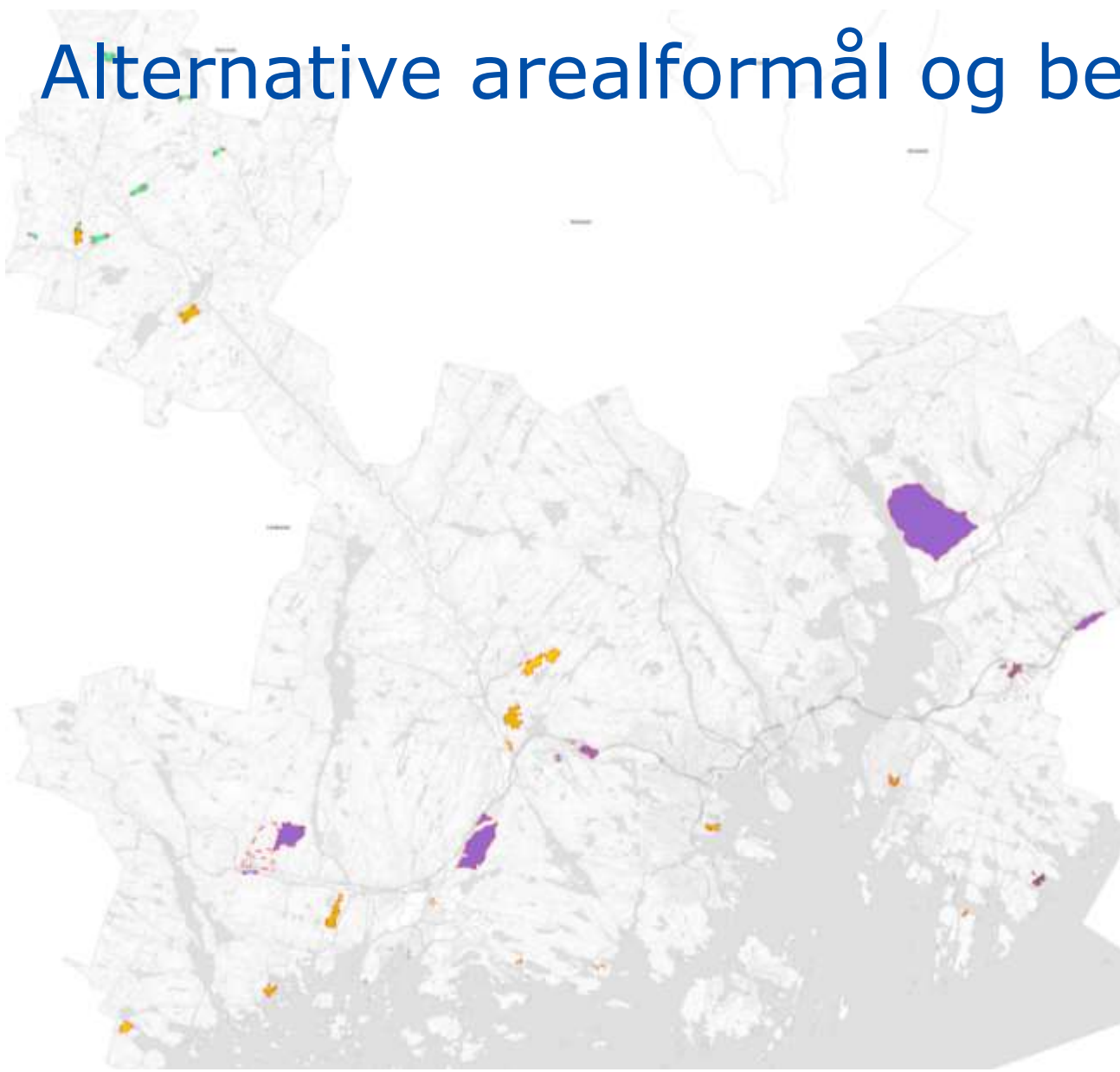


# Næringsområder i planforslaget



Mindre næringsområder inngår i «bebyggelse og anlegg»

# Alternative arealformål og bestemmelser



Beskriver områder som høres med alternativ arealbruk og bestemmelser som høres med alternativ formulering.

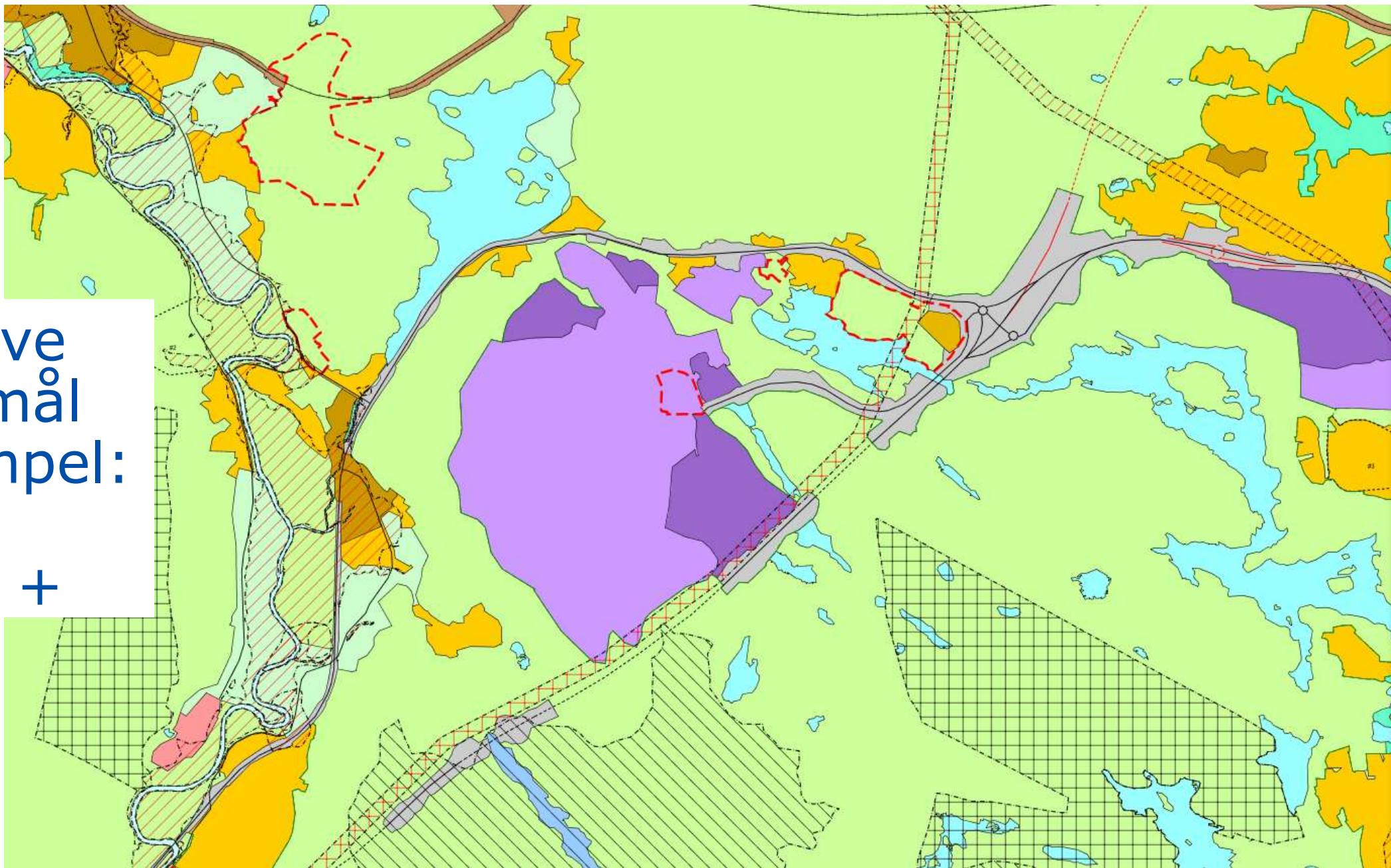
## 4. Bestemmelser – som høres med alternativ formulering eller tillegg

### 4.1 Forslag til alternative bestemmelser

<b>Utdrag av bestemmelser i planforslaget, oppdatert i samsvar med formannskapets vedtak 12.10.22 og 9.11.22</b>	<b>Bestemmelse som høres med alternativ formulering eller tillegg jf. formannskapets vedtak 12.10.22 pkt. 17 og 9.11.2022 sak 115/22.</b> <i>Ny og alternativ formulering vises med rød kursiv tekst</i>
<b>§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5, annet ledd)</b> 5. Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran følgende reguleringsplaner:	Nytt pkt. 1-5 o:  <i>o. Plan id 1018201110- Områderegulering for Linnegrøven næringsområde av. 27.03.2014. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran felt BKB4 med tilhørende atkomstvei i reguleringsplanen.</i>  <i>Jf. formannskapets vedtak 12.10.22 pkt. 3 og 9.11. pkt. 1 f.</i>
<b>§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</b> 1. Fortetting og transformasjon skal prioriteres, og være i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud. 2. Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene. 3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges. 4. Eksisterende arealer til tjenesteyting og næring skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål.	<b>§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</b> 1. Fortetting og transformasjon skal prioriteres. <i>Slike tiltak bør</i> være i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder, og i nærheten av <i>eksisterende veinett og andre transportløsninger.</i> 2. Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet <i>bør</i> være styrende for utformingen av prosjektene, <i>men skal ikke overstyre eiendomsretten.</i> 3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal <i>i utgangspunktet</i> ikke bebygges.  <i>Jf. formannskapets vedtak 12.10.22 pkt. 17 a-c og 9.11. pkt. 1 f.</i>
<b>§ 7 Handel (pbl. § 11-9 nr. 5)</b> 1. Innenfor formål næringsbebyggelse og forretning tillates ikke etablert eller utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende	<b>§ 7 Handel (pbl. § 11-9 nr. 5)</b> 1. Innenfor formål næring og forretning tillates ikke etablert eller utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner.

Alternative  
arealformål  
Et eksempel:

Mjøvann +



# Områder som høres med alternativt arealformål næring

- Lohnelier – ytterligere utvidelse
- Bringegeheia-Toftelandslier
- Grauthelleren
- Sørlandsparken øst – utvidelse
- Borgegeheia
- Linnegrøvan – ubebygde næringsarealer høres som LNF

## A1 – Lohne næringsområde

Gnr./bnr. 469/1 og deler av 469/6 og 7. Gjelder et areal på ca. 550 dekar.

Ønsket utvidelse av Lohne næringsområde ligger nordøst og inntil Lohnelier næringsområde. Området er et ubebyggt skogsområde.

**Alternativt arealformål er framtidig næringsbebyggelse.**

I kommuneplankartet er arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF).



## A2 – Bringegeheia/Toftelandslier

Gnr./bnr. del av 474/75 med flere. Gjelder et areal på ca. 1000 dekar.

Bringegeheia/Toftelandslier ligger langs tidligere kommunegrense mellom Songdalen og Segne der ny og gammel E39 møtes. Området er en ubebyggt hei og skogsområde. Området er avsatt som langsiktig arealreserve for næring i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050.

**Alternativt arealformål er framtidig næringsbebyggelse. Området er delt i to parseller av ny E39.**

I kommuneplankartet er arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF). Deler av området har hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110).



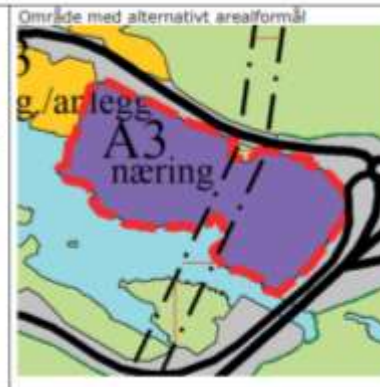
## A3 – Grauthelleren

Gnr./bnr. 14/44 og del av 14/45. Gjelder et areal på ca. 140 dekar.

Grauthelleren ligger mellom tidligere E39, Bukksteinsvannet og boligområdet i Bukksteinsdalen. Området er et ubebyggt skogsområde.

**Alternativt arealformål er framtidig næringsbebyggelse.**

I kommuneplankartet er arealformålene landbruk, natur- og friluftsliv (LNF), en del er avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



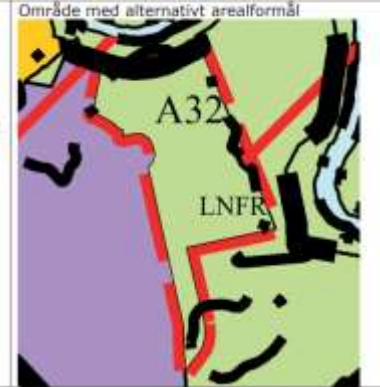
## A32 – Linnegrøvan

Gnr./bnr. hele eller deler av 418/18,24,25,514. Gjelder et areal på ca. 18 dekar.

Området ligger øst for eksisterende næringsbebyggelsen på Linnegrøvan. Området er dyrka mark som er regulert til næring.

**Alternativt arealformål er nåværende landbruk, natur- og friluftsliv (LNF).**

I kommuneplankartet er arealformålet næringsbebyggelse.



## A4 – Borgegeheia

Gnr./bnr. hele eller deler av 114/3 med flere. Gjelder et areal på ca. 4100 dekar.

Borgegeheia ligger nordvest for Kjevik lufthavn. Området er en ubebyggt hei og skogsområde.

**Alternativt arealformål er framtidig næringsformål.**

I kommuneplankartet er i all hovedsak arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF), nåværende LNF-spredd bebyggelse og mindre deler kombinerte militærformål. Faresone for høyspenningsanlegg (H370) går gjennom området.



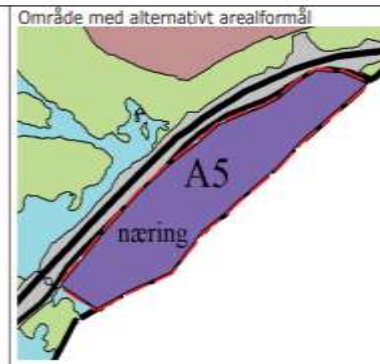
## A5 – Sørlandsparken øst

Gnr./bnr. 102/2 med flere. Gjelder et areal på ca. 180 dekar.

Dette arealet i Sørlandsparken øst ligger inn mot Lillesands grense, på østsiden av E18 og fv. 420, nordøst for IKEA.

**Alternativt arealformål er framtidig næringsbebyggelse.**

I kommuneplankartet er arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF). Mindre deler er regulert til ulike veiformål.



# Områder som høres med alternativt arealformål og bestemmelser om handel

- Lonelier – hele område avsatt til næring i KPA Søgne
- Lonelier – sør for E39
- Mjåvann – del av området
- Sørlandssenteret – tjenesteyting
- Postterminalen - forretning

**A6 – Avgrensning av areal for plasskrevende handel på Lohnelier næringsområde #7**

Gjelder arealer merket A6 både sør og nord for ny E39. Området sør for ny E39 er på 310 dekar. Området nord for ny E39 er 530 dekar.

**Bestemmelsesområde som avgrensner hvor det vil være tillatt med plasskrevende handel er utvidet, slik den rød stipla linje på kartet viser.** Dette kommer i tillegg til arealet nord for ny E39 som er avsatt i plankartet.

I kommuneplankartet er dette området et rent næringsområde uten plasskrevende handel.



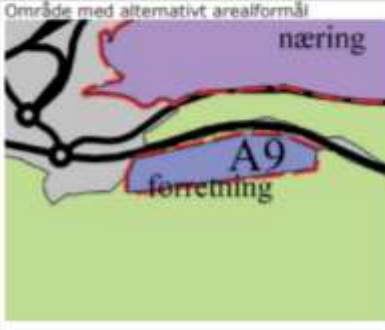
**A9 – Lohnelier sør**

Gnr./bnr. deler av 469/4 og 13. Gjelder et areal på ca. 40 dekar.

Lohnelier sør ligger sør for gamle E39. Området er et ubebyggt skogsområde.

**Alternativt arealformål er forretninger (framtidig).**

I kommuneplankartet er arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF).



**A10 - OBS bygg Mjåvann**

Gnr./bnr. 575/426. Gjelder et areal på ca. 30 dekar.

Området gjelder en del av Mjåvann industriområde.

**Alternativt arealformål er forretninger (framtidig).**

I kommuneplankartet er arealformålet næringsbebyggelse.




**A7 - Sørlandssenteret tjenesteyting**

Gnr./bnr. hele eller deler av 63/696, 698, 699, 957. Gjelder et areal på ca. 90 dekar.

Området er en del av Sørlandssenteret.

**Alternativt arealformål er kjøpesenter (framtidig) slik at tjenesteyting også blir tillatt.**

I kommuneplankartet er arealformålet for hele Sørlandssenteret forretning som regulert i reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret.



**A8 - Sørlandsparken/Skibåsen (Gamle Postterminalen)**

Gnr./bnr. 63/816. Gjelder et areal på ca. 20 dekar.

Området gjelder gamle postterminalen, som er en del av sørlandsparken.

**Alternativt arealformål er forretning (framtidig).**

I kommuneplankartet er arealformålet næringsbebyggelse.



# GODE OG LIVSKRAFTIGE BYDELSSENTER

- Møteplasser, grønne lunger, estetikk, arkitektur, kunst og kulturhistorisk arv – kvaliteter for de som jobber i områdene, og som bidrar til attraktivitet/ tiltrekke seg arbeidskraft
- Fortetting, transformasjon og boligbygging
- Bolig vs kontor i Kvadraturen og bydelssentrene (behov og reserve)

## Viktige prinsipper for senter- og stedsutvikling



Kompakt byutvikling med vekt på stedskvaliteter, sambruk, flerbruk og funksjonsblanding



Fortetting og transformasjon med tilrettelegging for bolig og næring



Sosiale møteplasser, grønne kvaliteter og estetiske omgivelser (landskap og bygg)



Sammensetning av boligtyper, størrelse og boformer som sikrer boligkarriere og gode levekår i alle bydeler



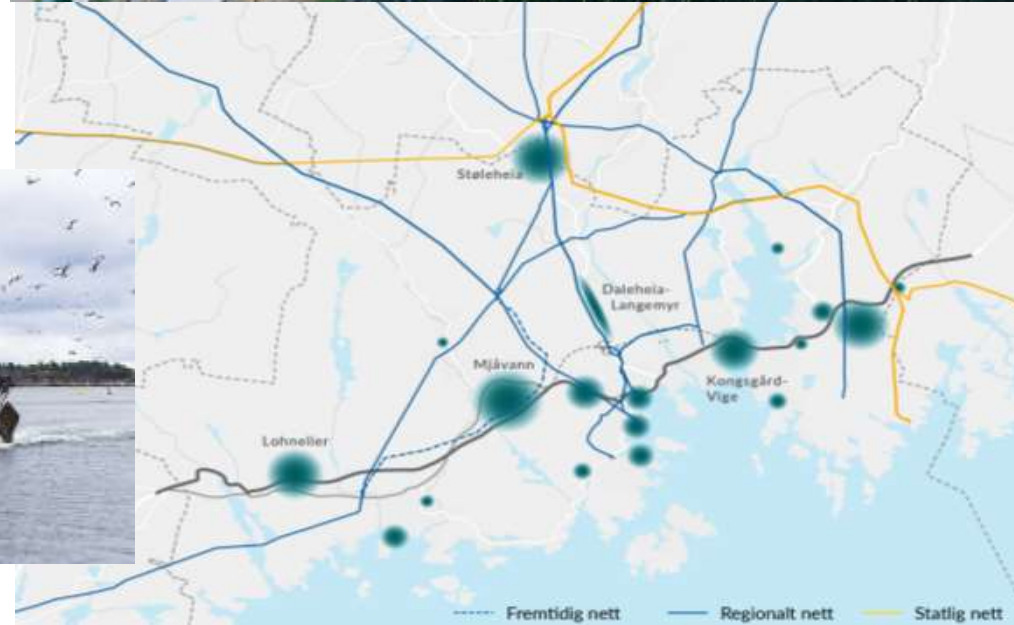
God og trygg tilgang til tjenester og tilbud innen helse, oppvekst, idrett, fritid og kultur



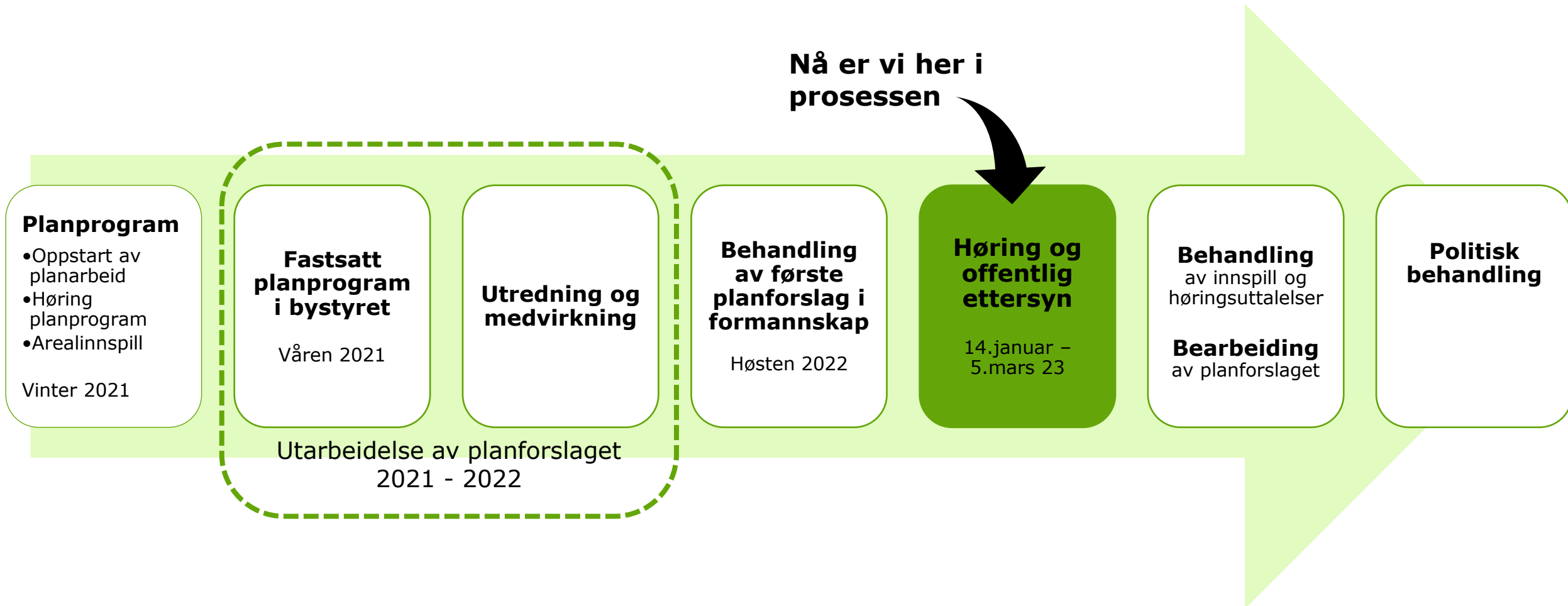


# Vi ønsker velkommen en debatt om: Bærekraftig næringsutvikling - hva er det i 2035?

- Behov for handel og kontorarealer
- Fremtidige næring og grønn omstilling
- Arealer til lager, logistikk og industri
- Sjørettet næring (fiskeri, reiseliv og bedrifter med behov for tilknytting til sjøen)
- Samferdsel og viktig infrastruktur (havn, flyplass, europavei, jernbane, kraft)



# Planprosessen



# Hvordan lese og forstå plandokumentene

- **Nettside – plankart**

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

- **Høringsuttalelse**

Gi din høringsuttalelse digitalt på kommunens nettside eller i brev til:

Kristiansand kommune, By- og stedsutvikling, Postboks 4, 4685  
Nodeland



HER KAN DU ZOOMME INN OG UT I KARTET

HER KAN DU TA FREM

HER FINNER DU TEGNFORKLARING

KOMMUNEPLAN 2023-2034 - Høringsforslag

Plandokumenter til politisk førstegangsbehandling

KARTLAG

Finn adresse eller sted

HER KAN DU SØKE PÅ  
ADRESSER OG GNR/BNR

HER KOMMER DU  
TILBAKE TIL STARTSIDEN

HER KAN DU VELGE HVILKE  
TEMAKART SOM SKAL VISES

Huk av boksen «Temakart» for å vise temakartene.

Oversikt over alle temakart vises i startbildet. Bruk den lille trekanten å kun vise overskriften.

HER KAN DU TA FREM  
REGULERINGSPLANER

HER SER DU OMRÅDER  
MED ALTERNATIV  
AREALBRUK

Avgrensningene av områdene med rød stiplede linje vises i startbildet. Huk av boksen for å vise arealformålet.

HER KAN DU SE AREALFORMÅL  
OG VELGE HVILKE  
HENSYNSSONER SOM SKAL  
VISES

Arealformål og alle hensynssoner vises i startbildet. Arealformål ligger lengst ned i nedtrekksmenyen.

HER KAN BLA. GJENNOMSIKTIGHET PÅ KARTENE VELGES

FLYTT PÅ RULLEFELTET FOR Å SE FLERE HENSYNSSONER OG AREALFORMÅL

Kartlagliste

Lag

- Temakart
- Reguleringsplan
- Reguleringsplan
- Alternativ Høring
- Alternativ Høring
- Kommuneplanens arealdel
- Grense for utbygging - Langsiktig grense mot utbygging
- Bestemmelsesområde
- Båndleggingszone - Høyspentlinje
- Båndleggingszone - Kulturvern
- Båndleggingszone - Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenninganlegg
- Faresone - Ras- og skredfare (Kvikkleirer)
- Faresone - Sone for militær virksomhet
- Sikringszone - Nedslagsfelt drikkevann
- Arealformål

Lyngdal

Vennesla

Lillesand

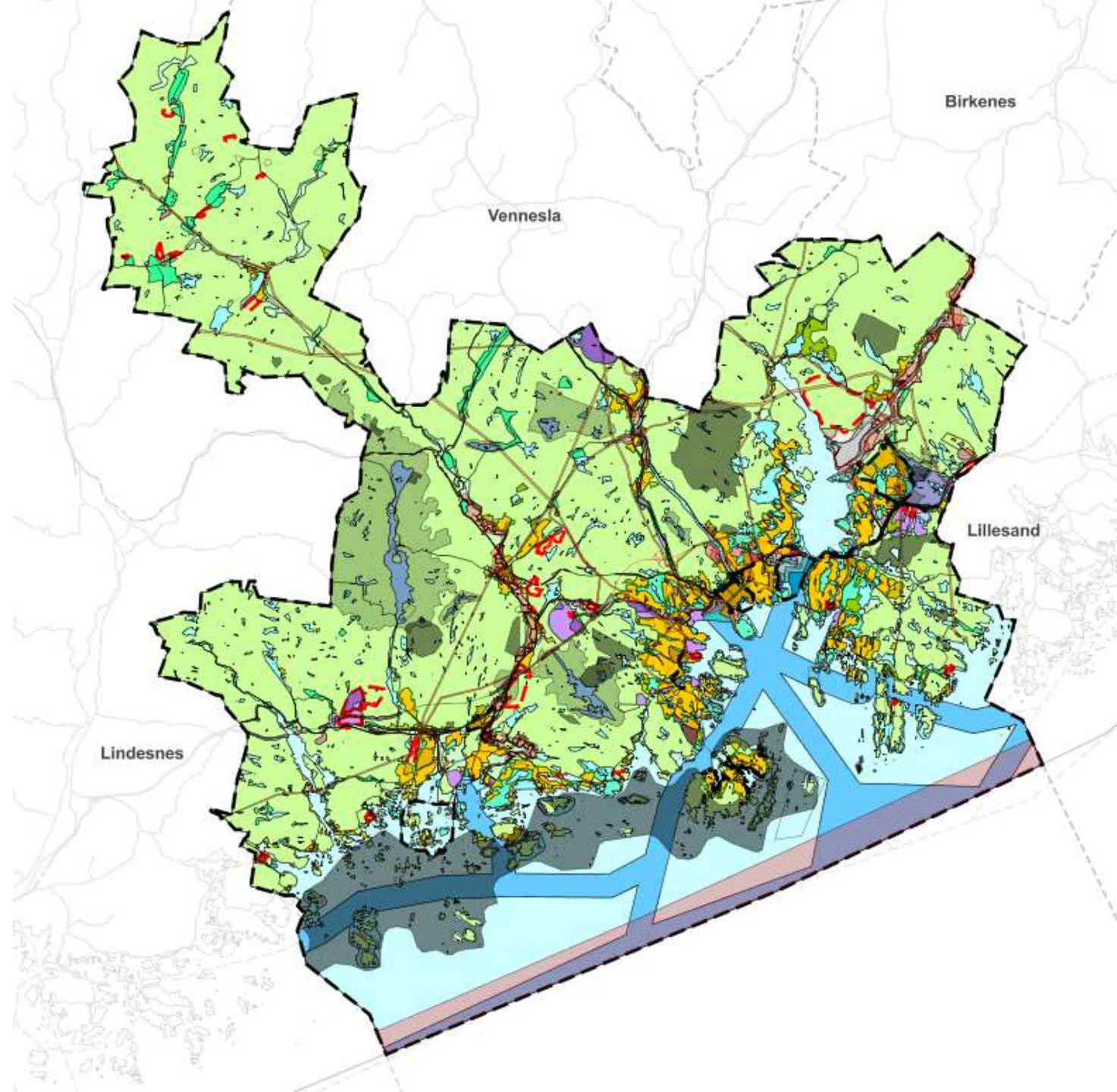
Lindesnes

0km

7,130 58,410 Grader

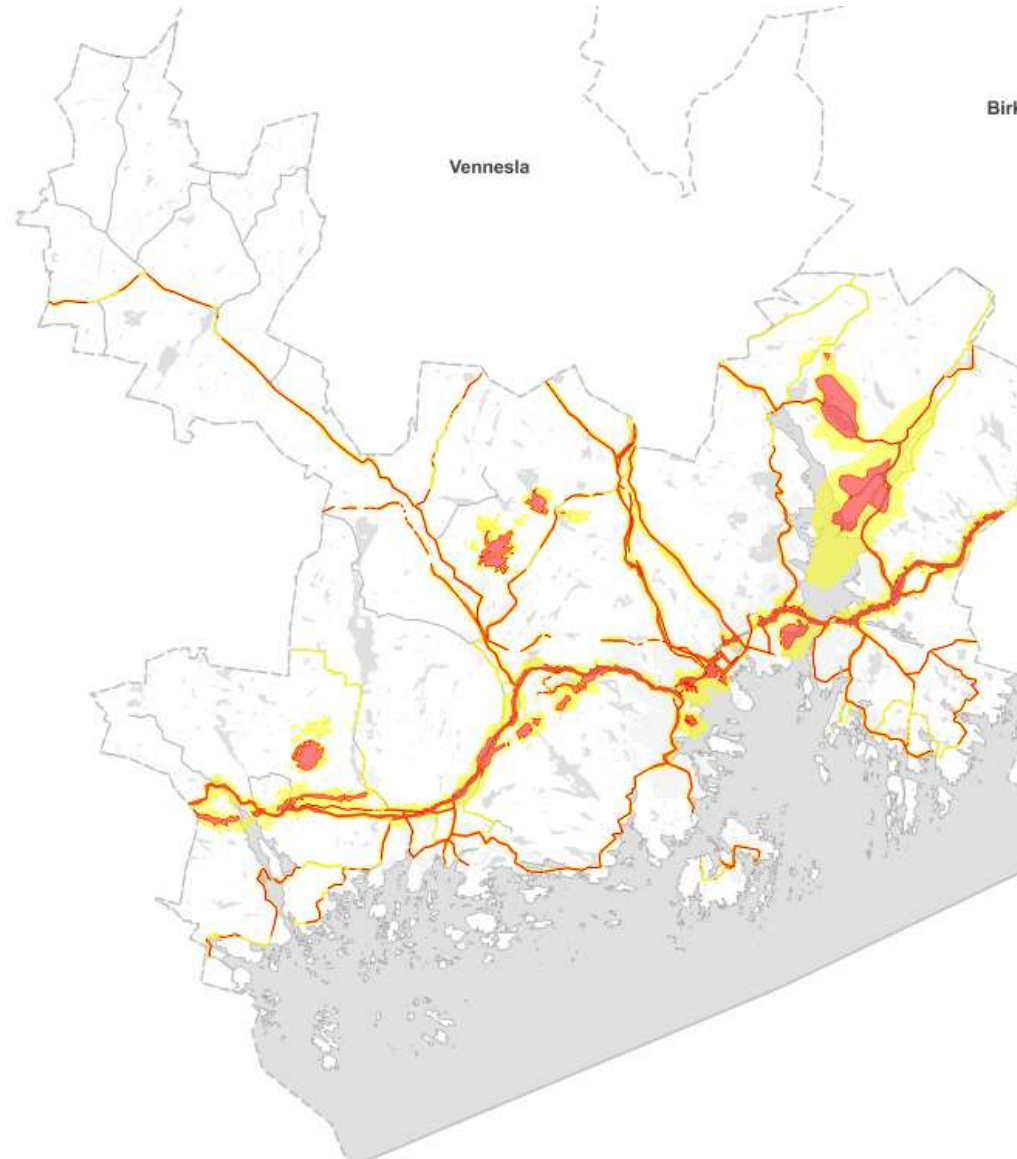
# Plankartet

- Plankart med hensynssoner
  - Områder med alternativ arealbruk er vist med rød stiplet linje
- 13 temakart
- Finnes som
  - Trykte kart
  - Kartinnsynsløsning



# Temakart

- Bidrar med informasjon
- Er dels førende for arealbruken



▼  Temakart

- T1 Skred - aktsomhetskart
- T2 Kvikkleire - aktsomhetskart
- T3 Flom - aktsomhetskart
- T4 Naturmangfold
- T5 Grønnstruktur
- T6 Dyrket mark
- T7 Fiskeri
- T8 Kulturmiljø
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
- T10 Samferdsel - kollektivtransport
- T10 Samferdsel - sykkelvei
- T11 Restriksjonsområde for flyplass
- T12 Støy
- T13 Luftkvalitet



Kristiansand  
kommune

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