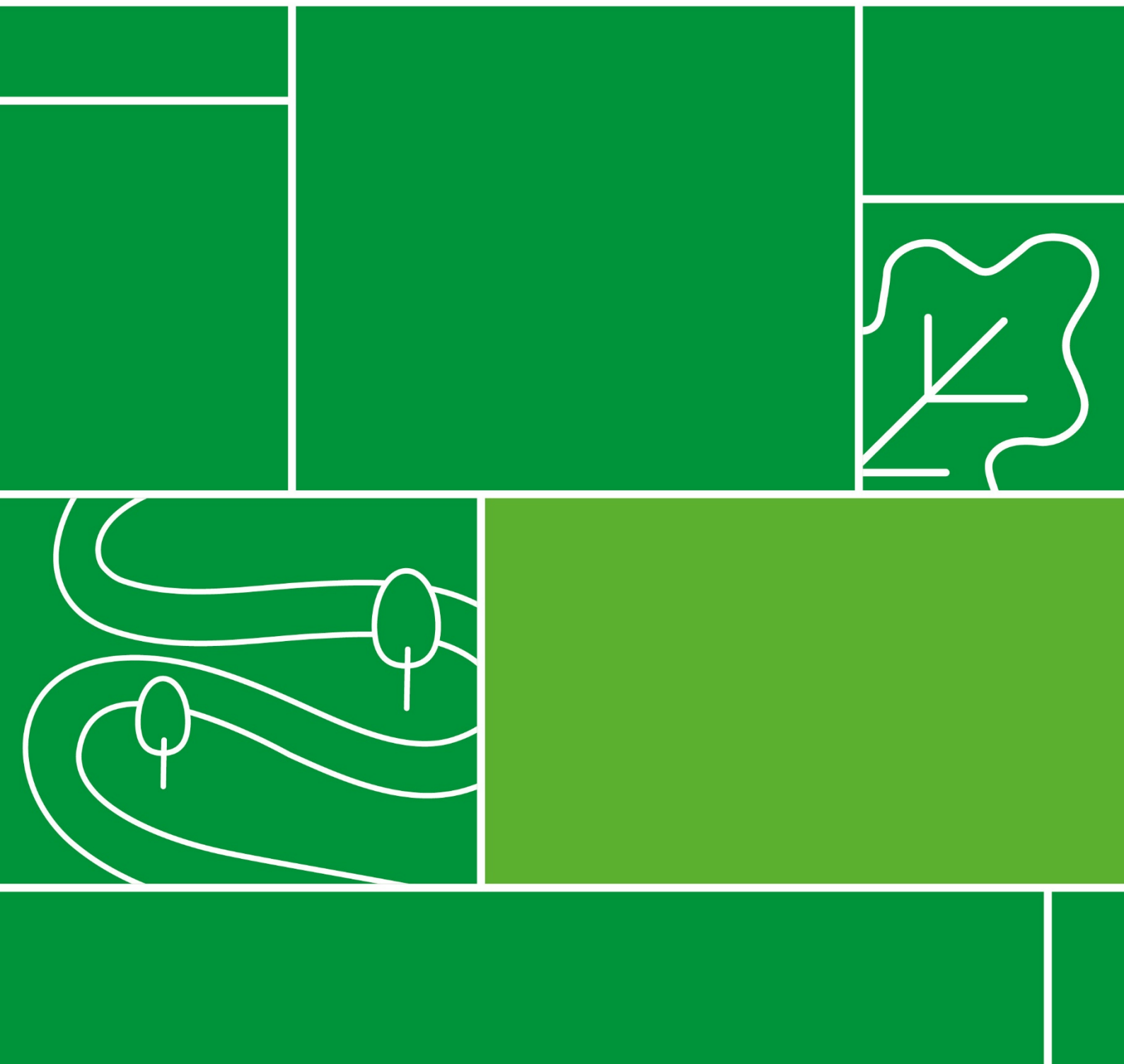




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2024-2025

Høst 2023



Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal medvirke til at kommunens bolig- og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold til private parter.

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2024–2025. Fjorårets politiske vedtak av utbyggingsprogrammet signaliserte at det ikke er ønskelig å gjøre endringer i utbyggingspolitikken før kommuneplanens arealdel foreligger. Årets utbyggingsprogram viderefører derfor tidligere politikk, og legger ikke føringer for utbygging i 2026.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggingspolitiske føringer. Det er utarbeidet tabell over boligutbyggingsområdene, med forventet utbyggingstakt. Det er også utarbeidet tabell over næringsområder, med arealreserve.

Utbyggingsprogrammet har en oversikt over befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov i kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt. Usikkerhet knyttet til tilgang på byggevarer og arbeidskraft og økte priser på byggevarer skaper usikkerhet i byggebransjen. Kristiansand har den siste tiden hatt en høyere boligprisstigning enn tidligere. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende, og vil med bakgrunn i utviklingen kunne komme med forslag til tiltak i utbyggingspolitikken.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk. Oransje områder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. Rød fargekode angir områder som ligger inne i kommuneplan, som ikke er igangsatt regulert eller er vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid, på grunn av for eksempel omfattende rekkefølgekrav.

En gjennomgang av næringsområder viser en total reserve av næringsarealer i Kristiansand kommune på ca. 1,4 millioner kvadratmeter. Programmet viser geografisk plassering av arbeidsplasslokalisering og beskriver reserver innen de ulike næringskategoriene.

Når det bygges ut nye områder eller fortettes, krever det i mange tilfeller tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur.

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Inntil det foreligger ny arealplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder de «gamle» kommunenes arealplan.
- b. Kommunen skal for perioden 2023-2025 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- c. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- d. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- e. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.

Når kommuneplanens arealdel er vedtatt vil føringene innarbeides i utbyggingsprogrammet, og det vil bli vurdert prinsipper knyttet til prioritering av utbyggingsområder, både til næring og bolig.

Årets revisjon følger opp fjorårets politiske føringer om at det ikke er ønskelig med prioritering av utbyggingsområder utover det som står i vedtaket, før ny arealdel er vedtatt.

Utbyggingsprogrammet skal ha oppmerksomhet på bærekraftig utvikling og støtte opp om klimasatsingen for bolig- og næringsutviklingen.

Innhold

1	BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND	7
1.1	Boligpolitikk for Kristiansand	7
2	POLITISKE FØRINGER.....	9
2.1	Nasjonale og regionale føringer	9
2.2	Kommuneplanens samfunnsdel	9
3	GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND	12
3.1	Kommunale bidrag/kommunal innsats	12
3.2	Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler.....	14
3.3	Klima- og miljøstrategi.....	15
4	BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND	19
4.1	Befolkningsmengde	19
4.2	Fødselsoverskudd og netto innflytting	19
4.3	Faktisk boligbygging.....	21
4.4	Prognose for befolkning.....	25
4.5	Estimert boligbehov.....	26
4.6	Prognose for befolkning og boligbehov	28
4.7	Utleiemarkedet/boliger for studenter.....	29
4.8	Boliger til helse- og sosiale formål.....	30
5	DAGENS BOLIGMARKED	35
5.1	Tradisjon med å eie.....	35
5.2	Boligpriser	35
6	KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET	39
6.1	Kommunens sentrale roller i utbyggingspolitikken.....	39
7	BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE.....	40
7.1	Fargekoding i tabell utbyggingsområder	40

7.2	Om tabell over utbyggingsområdene	41
7.3	Tabell over utbyggingsområder	43
7.4	Utbyggingsområdene sortert på status	55
7.5	Utbyggingsområder kommuneplan	55
7.6	Utbyggingsområdenes beliggenhet	56
8	NÆRINGSAREALER.....	57
8.1	En felles bo- og arbeidsregion	57
8.2	Infrastruktur	59
8.3	ABC-prinsippet.....	60
8.4	Dagens situasjon	60
8.5	Energinæringer	63
8.6	Næringsarealer med nærhet til sjø.....	64
9	KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR	65
9.1	Sone vest	65
9.2	Sone nord	74
9.3	Sone sentrum.....	83
9.4	Sone øst.....	89
9.5	Veien videre.....	99
10	TABELL- OG FIGURLISTE.....	100
11	VEDLEGG 1 PRINSIPPVEDTAK	102
12	VEDLEGG 2 OVERSIKT UTBYGGINGSPOLITIKK SØGNE, SONGDALEN OG KRISTIANSAND.....	105
13	VEDLEGG 3 KOMMUNEPLANER	109
14	VEDLEGG 4 NÆRINGSAKTØRER	111

Innledning

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2024 – 2025. Fjorårets politiske vedtak av utbyggingsprogrammet signaliserte at det ikke er ønskelig å gjøre endringer i utbyggingspolitikken før kommuneplanens arealdel foreligger, dette er forankret i formannskapet februar 2023, og vil være gjeldende for denne revisjonen. Årets utbyggingsprogram viderefører derfor gjeldende politikk fram til ny arealdel foreligger. Programmet legger ikke føringer for utbygging i 2026. Programmet er oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på infrastruktur, boliger til formål innen Helse og mestring og status i leiemarkedet og predikerte utleiepriser på bolig. Ny struktur på næringskapitelet videreutvikles

Utbyggingsprogrammet viser oversikt over kommunens utbyggingsområder til bolig og næring, og kommunens boligreserve sett i forhold til befolkningsutviklingen.

Utbyggingsprogrammet vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold private parter.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer, noe som betyr at det kan komme endringer som følge av Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2034. Ved vedtak av ny KPA, vil arbeidet starte med å lage et nytt utbyggingsprogram gjeldende for en 4 år periode.

Programmet viser at boligaktiviteten fortsatt ser ut til å være relativt høy, særlig i begynnelsen av perioden. For enkelte områder er utbyggingstakten nedjustert etter høring, til en mer realistisk igangsetting/takt basert på boligmarkedet på nåværende tidspunkt.

På bakgrunn av utbyggingsprogrammet fastsettes et felles overordnet prinsippvedtak som skal gjelde for Kristiansand.

Etter høringsperioden er programmet oppdatert etter innspill, statustabell for utbyggingsområder er oppdatert etter innspill fra utbyggere og gjennomgang av kommunens planregister og tilbakemelding fra fagenhetene. Det er begrenset antall tilbakemeldinger som er mottatt fra utbyggerne. Ellers er figurer og tabeller oppdatert med nye befolkningsprognoser og ny informasjon.

1 BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND

1.1 Boligpolitikk for Kristiansand

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for utviklingen av kommunen. For at utviklingen skal være bærekraftig er det, i tillegg til plassering av utbyggingsområdene, nødvendig at områdene vurderes ut fra tilstrekkelig sosial og teknisk infrastruktur, eller ligger i et område hvor kommunen prioriterer å tilrettelegge for infrastruktur (f. eks senterområder).

Prinsippvedtak som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Inntil det foreligger ny arealplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder de «gamle» kommunenes arealplan.
- b. Kommunen skal for perioden 2023-2025 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- c. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- d. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres tilrettelegging av infrastruktur.
- e. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- f. Kommunen skal søke å avsette næringsarealer for å ivareta grønn vekst.

Se de gjeldende prinsippvedtakene for de tre gamle kommunene i vedlegg 1, og hovedtrekkene i utbyggingspolitikken i vedlegg 2 (s. 105).

Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommunedelplaner og kapasitet på infrastruktur i området.

Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommunedelplaner.

1.1.1 Vedtak Utbyggingsprogram 2023-2025

I forbindelse med vedtak av Utbyggingsprogrammet 2023-2025 ble det gitt politiske signaler på at det ikke er ønskelig å prioritere igangsetting av reguleringsplaner og utbyggingsområder etter kriterier i kommuneplanens samfunnsdel. Revisjon av programmet hensyntar dette.

Oppfølging av tilleggsvedtak i bystyremøte 23.11.2022 SAK: 255/22

1.«Kommunen skal søke å avsette næringsarealer for å ivareta grønn vekst.»

Kommunen har gjennom forslag til ny kommuneplan søkt å øke arealer for flere typer næringer, også grønn vekst. Det er reist innsigelse på flere områder, men

uavhengig av dette resultatet vil områder for ulik næring øke med ca. 1650 daa. i ny kommuneplan.

2.Tillegg til teksten i Utbyggingsprogrammet pkt. 4. 7.7

Etter setningen: «Et viktig grep vil være å få en mer variert boligsammensetning i områder som har ensidig dårlige/billige boliger» legge til: «Tilsvarende bør det aktivt plasseres kommunale utleieboliger i bydeler der det er få tilgjengelige boliger for mennesker med dårlig økonomi.»»

Dette er tatt videre i årets program pkt. 4.8.6 og vil i hovedsak besvares gjennom boligsosial handlingsplan, nye retningslinjer for planarbeid og områdesatsinger.

2 POLITISKE FØRINGER

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Gjeldende nasjonale og regionale føringer ligger til grunn for utbyggingspolitikken i kommunen og i utbyggingsprogrammet.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020.

Det ble vedtatt tre satsningsområder med retningsmål:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

For å styre utviklingen i ønsket retning før det foreligger ny arealdel, vil kommunen benytte utbyggingsprogram for bolig- og næringsområder og egen planlegging mer aktivt. Avsatte utbyggingsområder som er i strid med overordnede arealstrategi, eller har vanskelig realiserbare rekkefølgekrav, vurderes tatt ut i kommuneplanens arealdel¹. I dette avsnittet omtaler vi prinsippene for utbyggingspolitikken som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

2.2.1 Overordnet arealstrategi

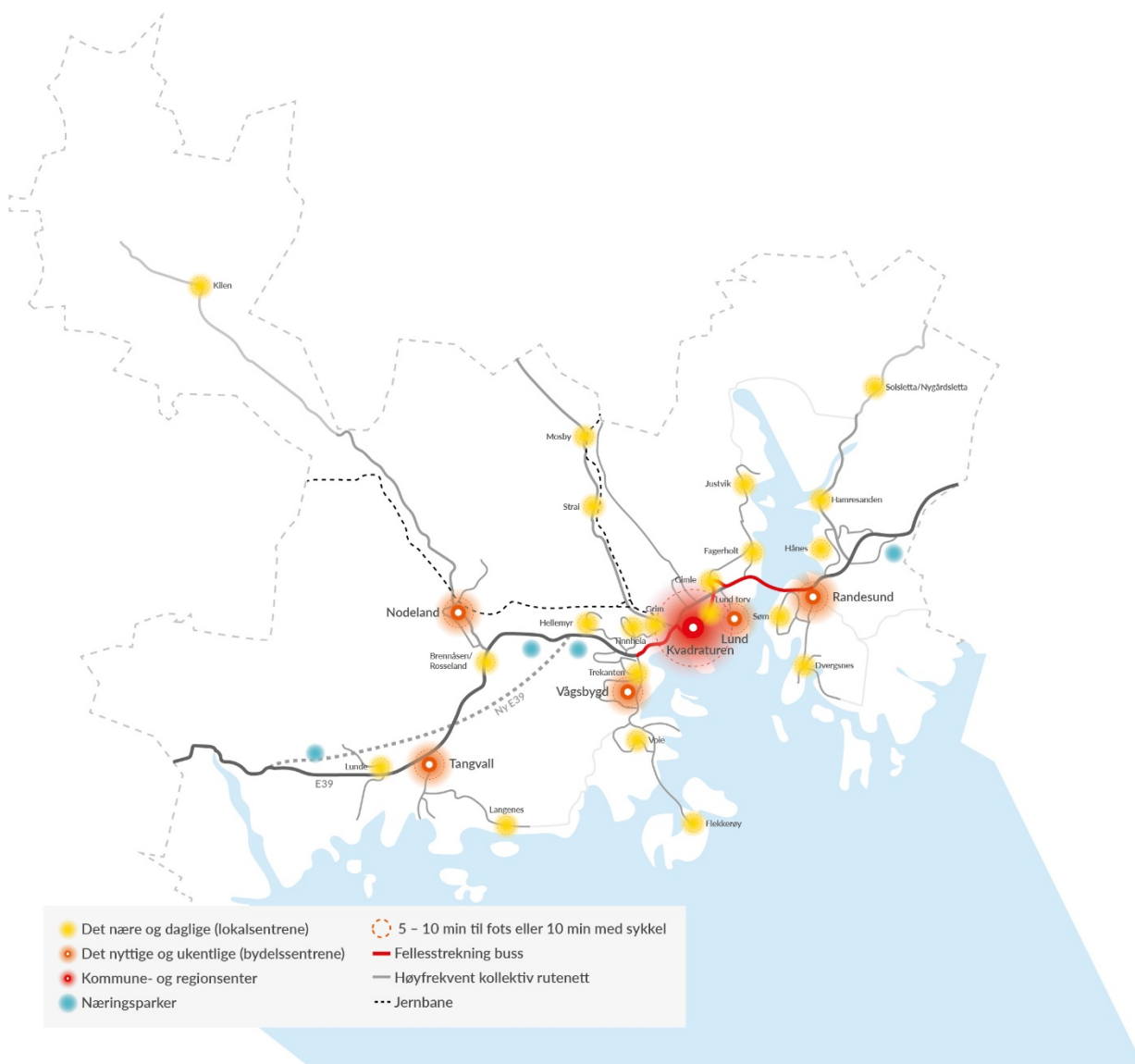
Arealstrategien er avledet av og bygger opp under samfunnsdelens mål og strategier. Den gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Hovedgrepet følger opp momenter fra alle de tre bærekrafts prinsippene:

- Utvikling av senterområdene i hele kommunen med bolig, tjenester, møteplasser og gode nærmiljøer, imøtekommer blant annet målsettingene om reduserte klimagassutslipp, og et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn. Lokale steds kvaliteter fremheves for å lykkes i arbeidet med senter- og stedsutvikling, tilpasset mangfoldet av steder i kommunen.
- Sikring av landbruksarealer og naturområder, med vann og sjø, legger til rette for å nå målsettingene knyttet til ivaretagelse av naturmangfold, helsefremmende byutvikling og begrense de negative konsekvensene av klimaendringene.
- Mindre transportkrevende tjenestetilbud, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, bedre grunnlag for å utvikle kollektivtransporten, og prinsippene for lokalisering av arbeidsplasser bidrar til økonomisk bærekraft.

Lokaliseringss prinsippene skal bidra til å løfte Kristiansand som regional drivkraft, styrke kompetansemiljøer, redusere transportbehov og gi levende senterområder.

¹ Sterkere sammen -Kristiansand mot 2030, s. 19

Det ble vedtatt 13 overordnede strategier for arealplanlegging i Kristiansand kommune. Illustrasjonen nedenfor viser vedtatte prinsipper for senterutvikling.



Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Senterområdene skal styrkes med funksjoner tilpasset det omlandet det skal betjene. Boligbygging prioriteres i form av fortetting og transformasjon, i og rundt eksisterende senterområder i hele kommunen, og i områder med høyfrekvent busstilbud².

2.2.2 Overgangssak

I Bystyre sak 225/2020, vedtatt 9.12.2020 ble det vedtatt prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mellom kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og ny arealdel.

² Overordnet arealstrategi i Sterkere sammen - kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.

Følgende ble vedtatt:

1. Bystyret viser til vurderingene i saken og fastsetter slike prinsipper for oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, inntil ny arealdel til kommuneplanen foreligger:

a. Planinitiativ for uregulerte områder med arealformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, som avviker fra kommuneplanens overordnede arealstrategi, skal kunne tas opp til regulering frem til arealbruken er vurdert på nytt i samlet arealdel for den nye kommunen jf. Bystyrets vedtak i sak 128/20 av 23.09.2020, om å la vedtatte kommuneplaner gjelde til ny kommuneplans arealdel vedtas.

b. Planinitiativ med foreslått utvikling i samsvar med overordnet arealstrategi, men i strid med arealformål i kommunedelplan Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, tas ikke opp til regulering før arealbruken er vurdert og avklart i en helhetlig sammenheng i arbeidet med ny arealdel. Unntatt er planinitiativ i og rundt senterområdene som skal vurderes i lys av arealstrategiens føringer.

Ved planinitiativ skal det vurderes hvorvidt dette er i henhold til gjeldende kommunedelplaner før det kan tas til videre behandling.

2.2.3 Kommuneplanens arealdel

Arbeidet med kommuneplanens arealdel pågår, og det forventes at kommuneplanens arealdel blir vedtatt siste halvdel 2023 eller tidlig 2024.

Kommuneplanens arealdel vil foreslå en mer aktiv politikk for prioritering av utbyggingsområder for å løse målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel.

2.2.4 Kommuneplaner for Søgne, Songdalen og Kristiansand

Inntil det foreligger en ny kommuneplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner. Oversikt over hovedprinsipper i kommunedelplanene for Søgne, Songdalen og Kristiansand ligger i Vedlegg 3 (s. 109).

2.2.5 Politiske føringer for næringsutviklingen

Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen, likelydende vedtatt i de tre kommunene i 2014. Den har, i tillegg til øvrige lokale og regionale planer, vært førende for utarbeidelsen av Handlingsplan for strategisk næringsplan som ble vedtatt mars 2022. I tilknytning til vedtaket ble det også vedtatt at det skal utarbeides en ny strategisk næringsplan.

Regional plan for Kristiansandsregionen, vedtatt av fylkestinget i 2011. Planen er revidert, og revisjonen ble vedtatt oktober 2020.

3 GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND

Det er flere likheter, og noen ulikheter, i utbyggingspolitikken for de tre kommunene. Det er lagt til grunn at dagens utbyggingspolitikk skal være gjeldende for områdene i de gamle kommunene inntil ny kommuneplan foreligger. De tre kommunene har mange felles boligpolitiske føringer. Gjennom den utøvende politikken er det felles for de tre kommunene at det tilrettelegges for utvikling i sentrum/senter og sentrumsnære områder. Oversikt over de boligpolitiske prinsipper i Søgne, Songdalen og Kristiansand ligger i Vedlegg 2 (s. 105).

3.1 Kommunale bidrag/kommunal innsats

Dersom utbygging gjennomføres i tilknytning til kommunal hovedinfrastruktur, og det kreves ny tilrettelegging/oppgradering av anlegg i forbindelse med utbyggingen, vil kommunen måtte vurdere å yte et forholdsmessig bidrag til utbygger. Omfanget av bidrag/kommunens innsats vil måtte vurderes konkret i hvert tilfelle. Erfaringer er at et bidrag kan ligge i størrelsesorden 0 – 50 % av anleggets kostnad. For å få gjennomført utbygginger som betinger bidrag/innsats fra kommunen, er det en forutsetning at det blir avsatt midler til dette i kommunens budsjetter.

Kommunen må vurdere en økt egeninnsats, både innen planlegging og tilrettelegging, i de prioriterte områdene i kommuneplanen.

3.1.1 Tilrettelegging av infrastruktur

Når det bygges ut nye områder eller fortettes, krever det også tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur.

Prioriterte områder:

Kommunal satsing på utbygging i senterområder medfører økonomiske forpliktelser for kommunen for etablering av infrastruktur. Samtidig aktivitet innenfor de store utbyggingsprosjektene gir utfordringer for god utvikling og drift av vann- og avløpssystemene (VA-systemene) i bydel sentrum. Dette kan medføre behov for prioritering mellom områder og tiltak det skal bidras til; grønnstruktur og tekniske anlegg. Eksempelvis i områder som Kvadraturen, Marviksletta og Tangvall.

3.1.2 Teknisk infrastruktur

Gjeldende utbyggingspolitikk forutsetter at områdene i hovedsak selv må bekoste og etablere den tekniske og grønne infrastrukturen som må på plass. Kommunens økte satsning på transformasjonsprosjekter, og flere utbygginger innenfor eksisterende byggesoner, kan medføre at kommunen må gi økte bidrag til tilrettelegging. Dette vurderes for hvert enkelt utbyggingsområde.

Det store antall utbyggingsområder som videreføres, og som søkes igangsatt, medfører utfordringer i forhold til kommunens utbygging og tilrettelegging av hovedløsninger for vann og avløp. Utbygging i flere områder samtidig kan gi kommunen økte investeringskostnader og medfører økt behov for drift/vedlikehold

av VA-anleggene. Det medfører behov for tiltak på store deler av det kommunale ledningsnettets samtidig, noe som er ressurs- og kostnadskrevende. Det kan være nødvendig å stille rekkefølgekrav til vann og avløp i enkelte utbyggingsområder.

På avløpsnettets kan utbygging av områder over lang tid medføre drift av overdimensjonerte anlegg over lang tid, noe som krever ekstra ressurser. Utbyggere må påregne å dekke kostnader knyttet til etablering/omlegging av vann, VA-anlegg på egen eiendom, og andel av kostnader til nødvendig opprusting av eksisterende kommunale anlegg. Dette for å imøtekomme planlagte utbygginger.

Utbyggere må påregne å bli pålagt 3-trinns-strategi for håndtering av overvann:

1. Fortrinnsvis lokal håndtering av overvann.
2. Begrense påslipp til kommunalt nett.
3. Sikre trygge flomveier.

Eventuelt krav til brannvann kan medføre at utbygger må bidra med ekstra kostnader til VA, alternativt ordne dette ved egne løsninger.

Kristiansand kommune skal tilrettelegge for at byutviklingen støtter opp om overgangen til nullutslippskjøretøy, med blant annet oppmerksomhet ved nyoppføringer, renoveringer og avsetning av arealer til ladepunkter for innbyggerne.

I forbindelse med fortetningsplaner og transformasjonsområder er trafiksikkerhet og kollektivløsninger et viktig tema. Rekkefølgekrav til infrastruktur må være gjennomførbare.

3.1.3 Robusthet i utbyggingsområder

Hovedledningsnettets for vann er bygd opp med tanke på god forsyningsikkerhet og redundans i systemet. Dette betyr at et eventuelt ledningsbrudd skal medføre stopp i vannforsyningen til så få boliger eller næringsbygg som mulig. Dette sikres blant annet ved at det etableres ringledninger, tosidig forsyning til bydeler og områder eller dobling av ledningsstrek (to parallelle vannledninger) til enkelte områder.

Samtidig er høydebassengene med på å sikre forsyning til nærområdet ved eventuelle ledningsbrudd på hovedstrek. Kapasiteten til høydebassengene er varierende. Det avhenger både av størrelsen på høydebassenget og hvor mange boliger eller næring som er tilknyttet ledningsnettets til høydebassenget. Denne variasjonen betyr at enkelte høydebasseng vil kunne forsyne nærområdet i inntil ett døgn, mens andre høydebasseng vil kunne forsyne nærområdet i flere døgn.

Ledningsbrudd forekommer. Erfaringene fra Kristiansand kommune er at slike ledningsbrudd gir stopp i vannforsyningen for få abonnenter over få timer. Ved ledningsbrudd vil det også vurderes å opprette midlertidig vannforsyning til berørte boliger og næring.

3.1.4 Klimatiltak

Utbygging av VA-anlegg har som mål å tilpasse seg de klimaendringer som er pågående og som forventes for fremtiden. Kommunen forventer at utbyggere har et tydelig fokus på overvannshåndtering, som nevnt i 3-trinns-strategien over (s. 13).

Ledningsnett for vann og avløp har både innlekk og utlekk. Dette skyldes blant annet at deler av ledningsnett er gammelt, men også at ledningsnett utsettes blant annet for støt og rystelser. Fremmedvann – vann som i utgangspunktet ikke skal renses på renseanlegget – er en betydelig andel av spillvannet i avløpsledningene. Kristiansand kommune jobber med fjerning av fremmedvann i ledningsnett. Med økende klimaendringer vil fremmedvann kunne bli et økende problem for VA-anleggene. Reduksjon av fremmedvann i ledningsnett er derfor viktig for Kristiansand kommune.

3.1.5 Grønn infrastruktur i tilknytning til planområder

I forbindelse med reguleringsplaner må utbyggingsområder påregne å opparbeide/bidra til små og store lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier. Den grønne infrastrukturen er viktig for folkehelse, trivsel og gode bomiljøer.

Kristiansand kommune har tradisjon for tilrettelegging av grønnstruktur fra hav til hei. Kommunen har føringen for arbeidet, men gjennomføringen skjer i samarbeid med utbyggere.

Når det skal opparbeides større områder kan kommunen enten ha lagd en plan for lek/park i forkant, eller sammen med utbygger utarbeide en plan for gjennomføringen. Dette gjør at gjennomføringen av lek/park blir lettere. I mindre områder hvor det er eksisterende lek har parkvesenet dialog med velforeninger om oppgraderinger. Det er i Kvadraturen behov for å se leke- og oppholdstilbudene i byens uterom mer helhetlig. Det utarbeides et byromsprogram for alle offentlige uterom som går på tvers av formål.

3.1.6 Endringer i kommunens normaler

For Kristiansand kommune foreligger det normaler for utomhusanlegg og veianlegg. Det vil i forbindelse med kommuneplanprosessen bli foretatt revisjon av kommunens normaler. Det er utarbeidet en grundig revisjon av kommunens normaler, som følger kommuneplanens arealdel ut på høring

3.2 Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler

3.2.1 Utbyggingsavtaler

Kommunen skal iht. gjeldende politikk tilby inngåelse av utbyggingsavtale for private utbyggingsområder, som er angitt i utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområder og som er i tråd med vilkår for utbyggingsavtaler. Drøftelsene skal gjennomføres så tidlig som mulig. Planforslag eller vedtatt plan med bestemmelser, skal gi utgangspunkt og forutsetninger for drøftelsene av utbyggingsavtaler.

Utgangspunktet er at den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i tilknytning til et

utbyggingsområde. Etter at utbyggingsavtale er inngått og utbyggingen er gjennomført vil overtakelsesavtale bli inngått. Deretter påtar kommunen seg drift- og vedlikehold av de offentlige arealer og anlegg.

3.2.2 Momskompensasjon ved utbygging av områder

Ved utbygging av et utbyggingsområde kan utbygger be om momsrefusjon for de anlegg som kommunen overtar. Momskompensasjonsavtaler er for mange utbyggere et viktig incitament for inngåelse av utbyggingsavtale.

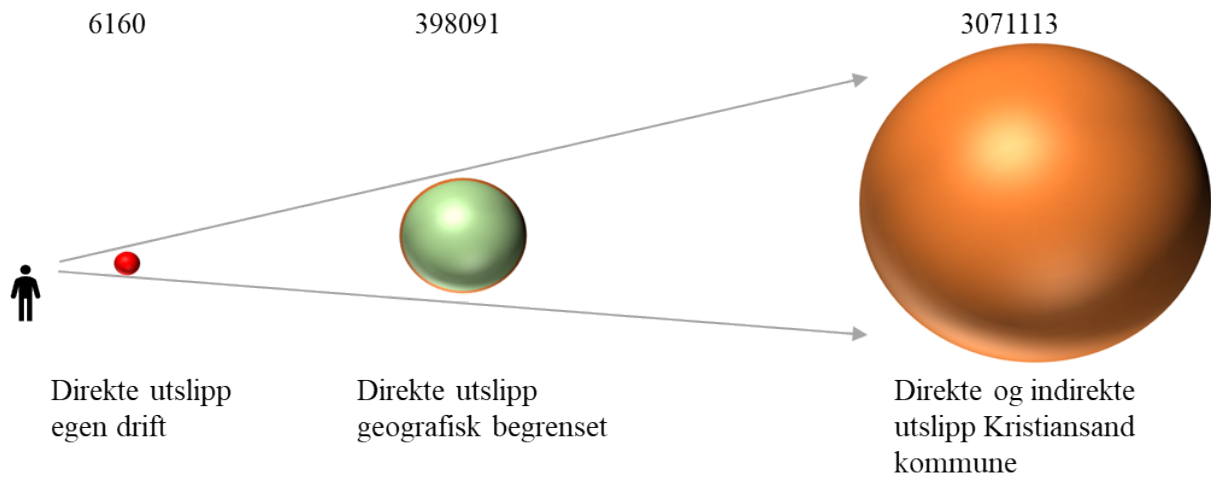
Kommunen har en pågående sak angående momskompensasjon for opparbeidelse av offentlige anlegg. Dagens retningslinjer er sendt ut til parter kommunen samarbeider med ift. utbyggingsavtaler/momsavtaler. Det er mottatt høringsinnspill fra utbyggeren. Partene drøfter nå forutsetninger og det arbeides med å fremme en sak der partene er omforent. Det er lagt opp til at sak og prinsipper fremmes i 2023. Inntil denne saken er ferdig behandlet skal dagens ordning gjelde.

3.3 Klima- og miljøstrategi

Stortinget har vedtatt klimaloven som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven er forpliktende på nasjonalt nivå og setter som mål at klimagassutslippene skal reduseres med minst 40 % innen 2030 og med 80 til 90 % innen 2050.

Kristiansand bystyre vedtok den 18.01.2023 [Strategi for omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn](#) (Klima- og miljøstrategi). Strategien gir retning for hvordan Kristiansand, som et lokalsamfunn, skal omstille seg til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn. En slik omstillingen vil kreve innovative og nye løsninger, men vil også forutsette endringer og stor grad av samhandling. Her vil kommunen som organisasjon ha en viktig rolle som samfunnsaktør, både på politisk og administrativt nivå. Handlingsplan som følger opp strategien er under utarbeidelsen. Strategien innarbeides i Utbyggingsprogrammet.

Som geografisk område har Kristiansand kommune mange store utslippskilder, uten at noen enkelt kilde dominerer. Kristiansand kommune hadde i 2020 et utslipp av klimagassutslipp på omtrent 390 000 tonn. Dette er de direkte utslippene som fysisk skjer innenfor Kristiansand kommunes grenser.



Figur 3 Sammenligning av utslipps-størrelser for klimagassutslippene tilskrevet Kristiansand i 2021-2022.

For å sikre måloppnåelse er det viktig at kommunen i så liten grad som mulig tar i bruk ubrukte arealer, og har en arealplanlegging som reduserer transportbehovet. En helt nødvendig del av omstillingen til et lavutslippssamfunn er å gå fra en lineær økonomi til en sirkulærøkonomi. Vi må som samfunn forbruke mindre og ta bedre vare på ressursene våre. Kommunen må framover tørre å prioritere fram utbygginger som bygger opp under målsettingen om reduksjon av klimagasser.

For å møte utfordringsbildet og sikre overordnet måloppnåelse har kommunen dette fokusområdet i forhold til arealbruk:

Arealbruk og biologisk mangfold

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
Kommunen bruker areal- og transport-planlegging aktivt til å utvikle et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn.	Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
	Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
	Hindre omdisponering av dyrket mark og fastsette langsiktig grense for utbygging mot utmark og jordbruksområder, for å ivareta friluft- og landbrukshensyn og motvirke byspredning
	Sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder. Bevare 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen og elvebredder.

Figur 4 Klima- og miljøstrategi, Omstilling til et bærekraftig samfunn s. 13

I handlingsplanen (som er på høring frem til 21. mai 2023) er det foreslått følgende tiltak som har tilknytting til utbyggingsprogrammet:

Prioritere utbygging av kommunal infrastruktur og tjenester som fremmer et klimavennlig utbyggingsmønster:

- Kommunen må være aktiv aktør for utbygging av infrastruktur og bruk av kommunale midler i prioriterte områder
- Utarbeide områdereguleringsplaner for prioriterte områder.
- Områdereguleringsplan skal legge vekt på å videreutvikle områder til mer bærekraftige lavutslippssamfunn med utgangspunkt i den lokale konteksten
- Det lages gjennomføringsmodeller for prioriterte områder
- Kartlegge behov for offentlig infrastruktur ved utarbeidelse av utbyggingsprogrammet

For å sikre måloppnåelse har kommunen innført klimabudsjett som styringsverktøy, ett verktøy som er under utvikling.

4 BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND

4.1 Befolkningsmengde

Registrert befolkningsmengde pr. 1.1.2023 i Kristiansand var på 115 569 personer.

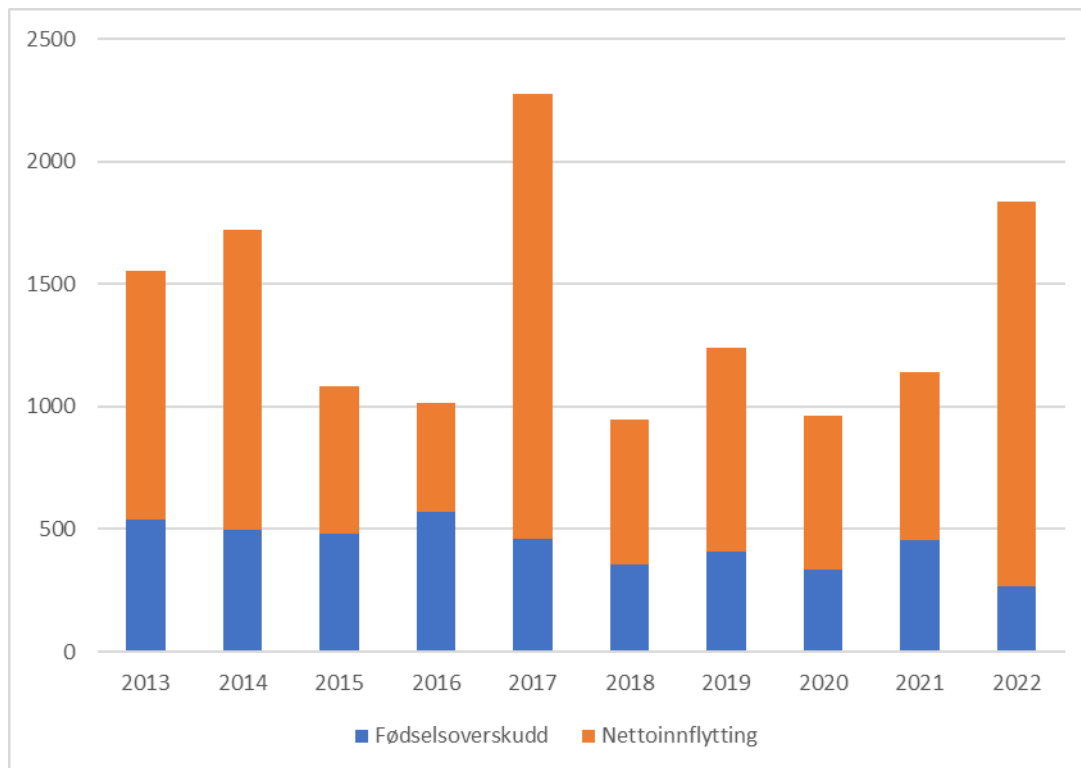
År	Befolkning	Befolkningsvekst
2010	97 744	1,4 %
2011	99 102	1,2 %
2012	100 263	1,5 %
2013	101 721	1,5 %
2014	103 291	1,7 %
2015	105 017	1,1 %
2016	106 126	1,0 %
2017	107 157	2,1 %
2018	109 438	0,9 %
2019	110 391	1,1 %
2020	111 633	0,9 %
2021	112 588	1,0 %
2022	113 737	1,6 %
2023	115 569	1,9%

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB)

4.2 Fødselsoverskudd og netto innflytting

Utviklingen i befolkningen skyldes to faktorer; fødselsoverskudd (antall fødsler minus antall døde) og tilflytting (antall som flytter til kommunen minus antall som flytter ut av kommunen). Det er variasjon i flyttingen gjennom året. Som i andre studentbyer er det negativ netto innflytting i andre kvartal fordi studenter flytter ut når de er ferdig med studiet. Tredje kvartal viser ofte stor positiv netto innflytting, pga. studenter som flytter til Kristiansand ved studiestart.

Innflyttingen har i perioden vært den viktigste faktor i befolkningsøkningen i Kristiansand, men med store variasjoner fra år til år. Fødselsoverskuddet har vært stabilt med mellom 400 og 600 i perioden 2013 – 2022 med gjennomsnitt på 437. Det siste året gikk fødselsoverskudd ned til 267 personer. Fallende fødselstall og økende gjennomsnittlig fødealder, vil ha betydning for og må vektlegges ved planlegging av barnehager, skoler og helsestasjoner i Kristiansand. Gjennomsnittlig nettoinnflytting for den samme perioden var 940. Økningen i 2022 skyldes i hovedsak flyktninger fra Ukraina.



Figur 5 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2013 – 2022 (SSB)

Innflytting kan brytes ned til innenlandsk og utenlandsk innflytting. Volumet på innenlandsk innflytting er som regel større enn utenlandsk. De siste 10 årene har det flyttet gjennomsnitt 5160 personer per år til Kristiansand fra resten av Norge. Fra Kristiansand har det i samme periode flyttet i gjennomsnitt 4760 personer til andre kommuner i Norge. Netto innenlandsk flytting i Kristiansand er i gjennomsnitt nesten +400 personer. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1114 personer pr år, med som sagt en stor økning i fjor på grunn av krigen i Ukraina. Til utlandet flyttet i gjennomsnitt 571 personer. Netto utenlandsk flytting for Kristiansand er i gjennomsnitt +543 personer.

4.3 Faktisk boligbygging

4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

År	Fullførte boliger	Igangsatte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
2010	418	634	44 204
2011	681	930	44 966
2012	735	687	45 407
2013	739	974	46 294
2014	768	525	46 932
2015	753	994	47 545
2016	852	681	48 378
2017	754	930	49 170
2018	614	848	49 923
2019	693	596	50 612
2020	816	677	51 217
2021	789	897	52 115
2022	798	954	53 036
2023			53 806

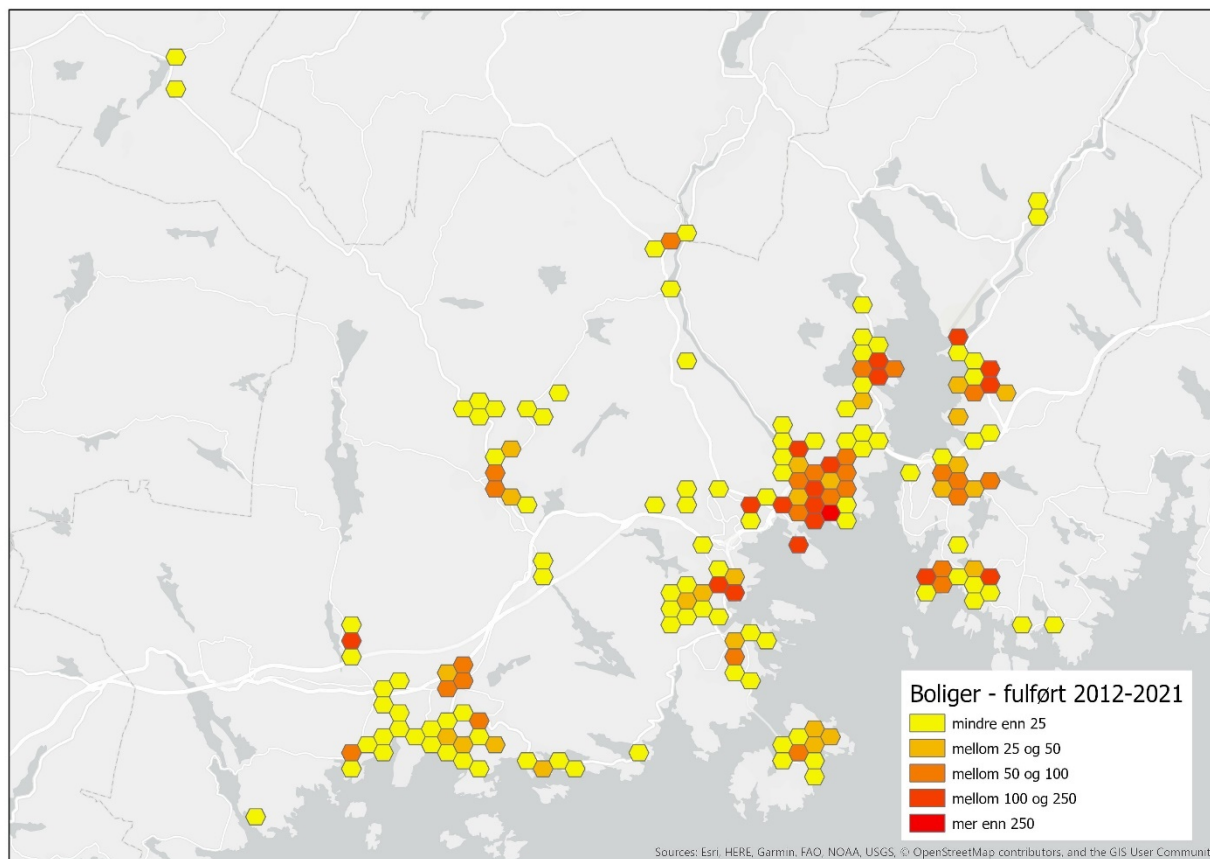
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB).

Antall igangsatte boliger variere fra år til år. Dette skyldes blant annet at et høyt antall boliger blir registrert som igangsatt når et leilighetsprosjekt igangsettes. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt over 800 boliger pr. i år.

Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det fullført om lag 750 boliger pr. år.

I Kristiansand er det pr. 1.1.2023 registrert til sammen 53 806 boliger.

4.3.2 Geografisk plassering nye boliger



Figur 6 Antall igangsatte boliger i perioden 2012-2021 (Kristiansand kommune). Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartet.

Kartet viser at det i de senere årene er igangsatt flere boliger i området i og rundt Kvadraturen og Nodeland, økning i Søgne, og feltutbyggingene på Justneshalvøya, Strømme, Dvergsnes, Tømmerstø og Lauvåsen og kommer tydelig fram.

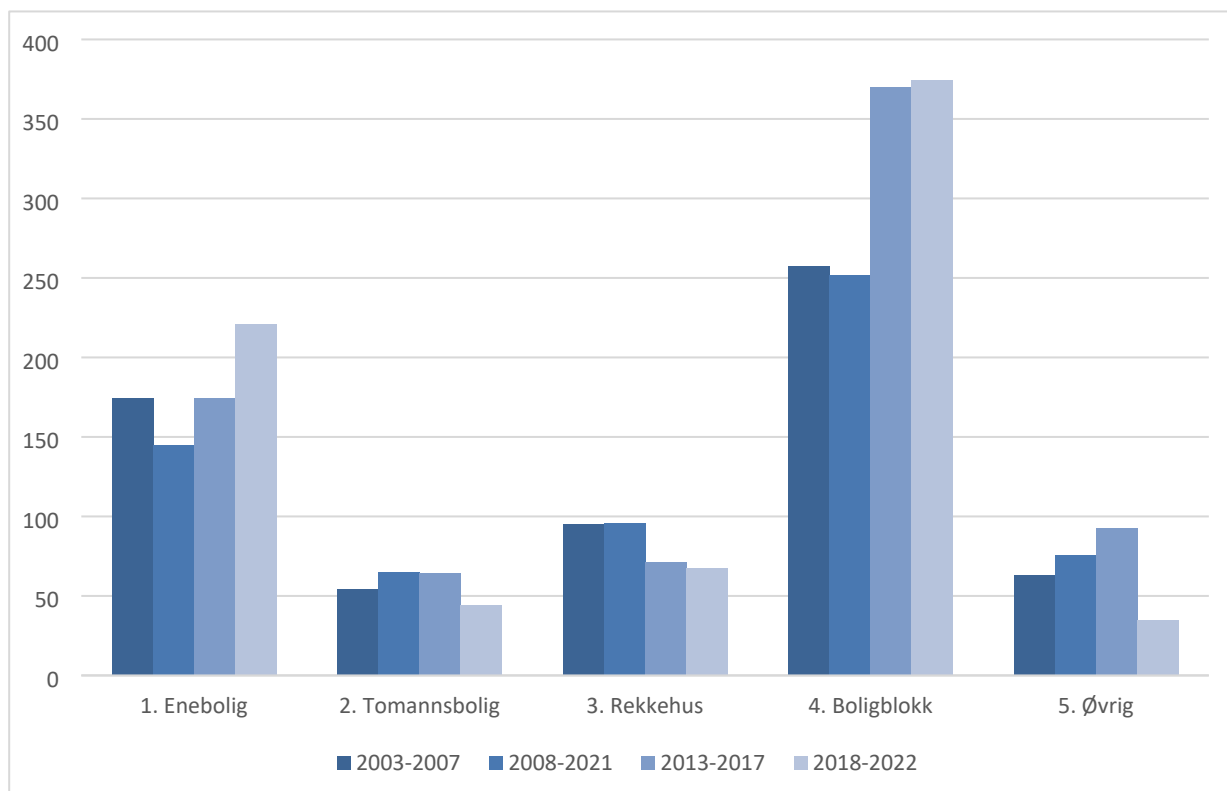
De siste 10 årene har det vært boligetablering over hele kommunen. En stor del av boligene er etablert i tilknytning til senterområder.

Det er konsentrasjon av store boligbygg på Nodeland, Tangvall og i sentrum av Kristiansand. Litt over halvparten av store boligbygg i Kristiansand er plassert i Kvadraturen/Lund.

4.3.3 Boligtype

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

Antall igangsatte leiligheter har steget mye. I perioden 2003-2007 var gjennomsnitt igangsatt antall leiligheter på litt over 250. De siste fem årene har det steget til nesten 400 per år. Dette er en utvikling som er i tråd med ønsket om variert boligstruktur, den generelle utviklingen (velstandsøkning, flere enpersons husholdninger mm) og et aldrende samfunn som er omtalt i kapittel 3.3.2.



Figur 7 Gjennomsnittlig antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB)

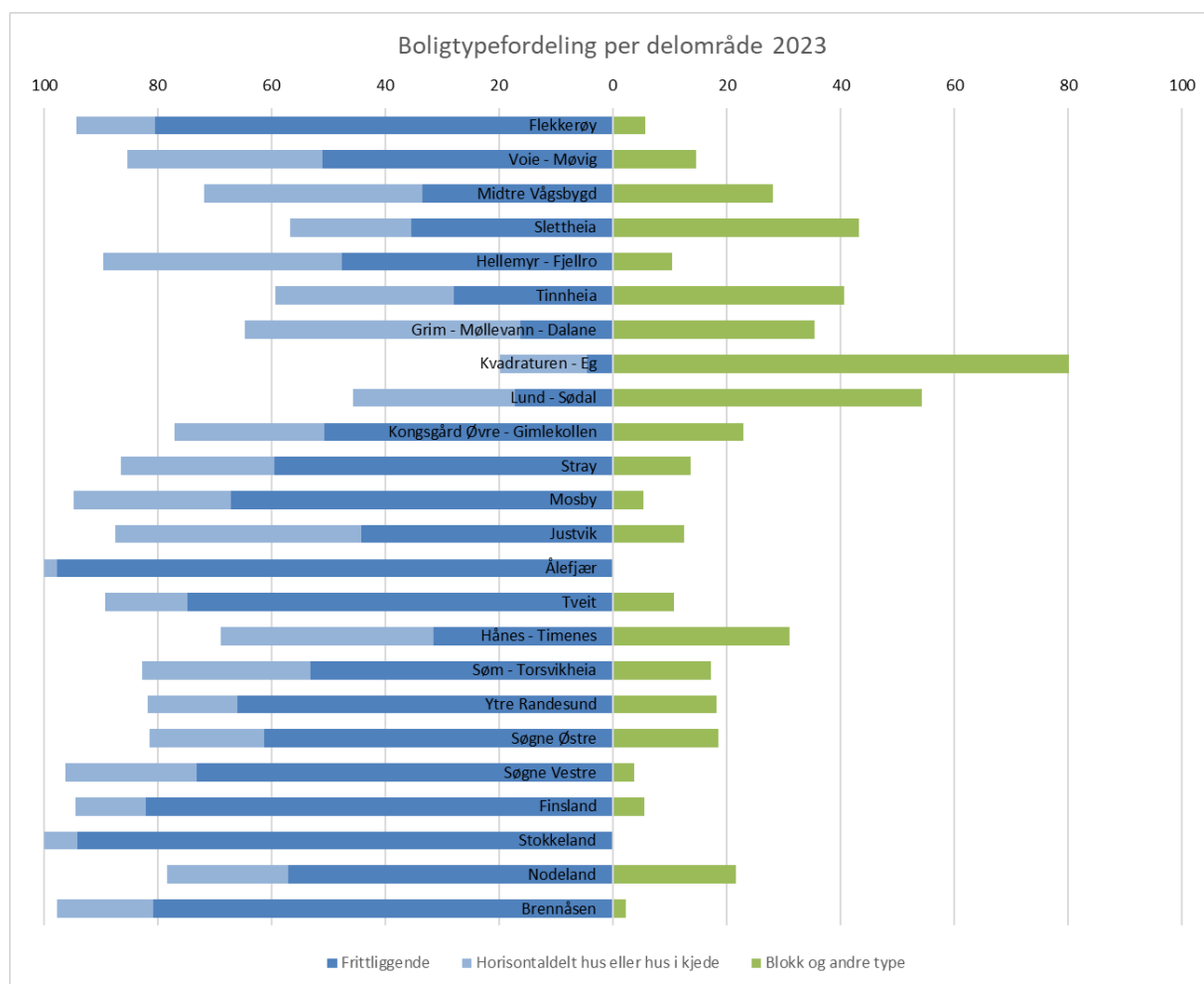
	2012		2022	
	Antall	Andel	Antall	Andel
Enebolig	19 761	44 %	21 465	40 %
Tomannsbolig	4 792	11 %	5 341	10 %
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	7 606	17 %	8 538	16 %
Boligblokk	10 597	23 %	14 168	27 %
Bygning for bofellesskap	1 679	4 %	1 948	4 %
Andre bygningstyper	972	2 %	1 576	3 %
Sum	45 407	100 %	53 036	100 %

Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2012 og 2022 (SSB).

Tabellen over viser hvordan endringen har vært i boligsammensetningen fra 2012 og fram til i dag. Det er igangsatt en betydelig andel leiligheter de siste årene, og %-andelen leiligheter har økt. Men pga. stor boligmasse totalt sett utgjør økningen i andel leiligheter kun 4 prosentpoeng. Tabellen viser at det er høyest andel eneboliger i kommunen, med 40 % av den totale boligmassen. 27 % av boligmassen er leiligheter i boligblokk, og utgjør den nest høyeste andelen av boligmassen³.

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

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene



Figur 8 %-vis fordeling på boligtype pr. bydel/område (Kristiansand kommune)

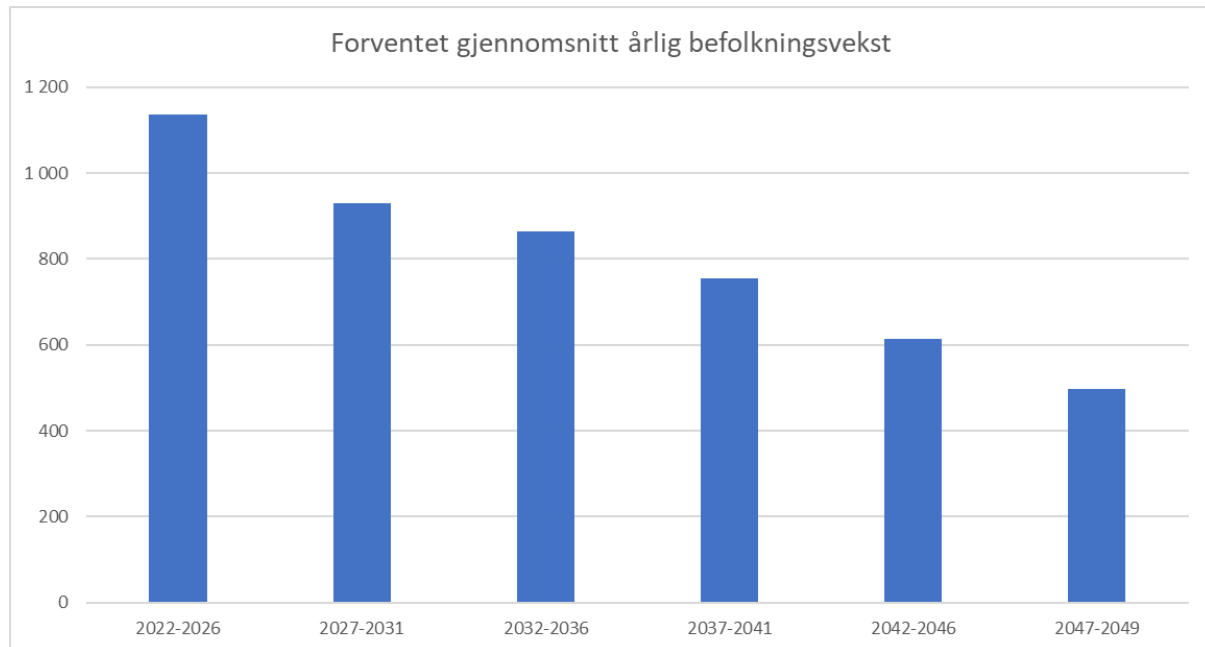
Tallene viser at det er store ulikheter på boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene. Dette er naturlig med bakgrunn i de ulike områdenes beliggenhet og når de ble bygd ut. Når det skal igangsettes nye prosjekter er tabellen over nyttig for å få bedre innblikk i hva slags type boliger det bør tilrettelegges for, for å kunne oppnå en mer optimal boligtypefordeling innenfor et område.

næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger. Bofellesskap inneholder bo- og servicesenter og studenthjem. Definisjon boligblokk/store boligbygg.

4.4 Prognose for befolkning

4.4.1 Befolkningsvekst

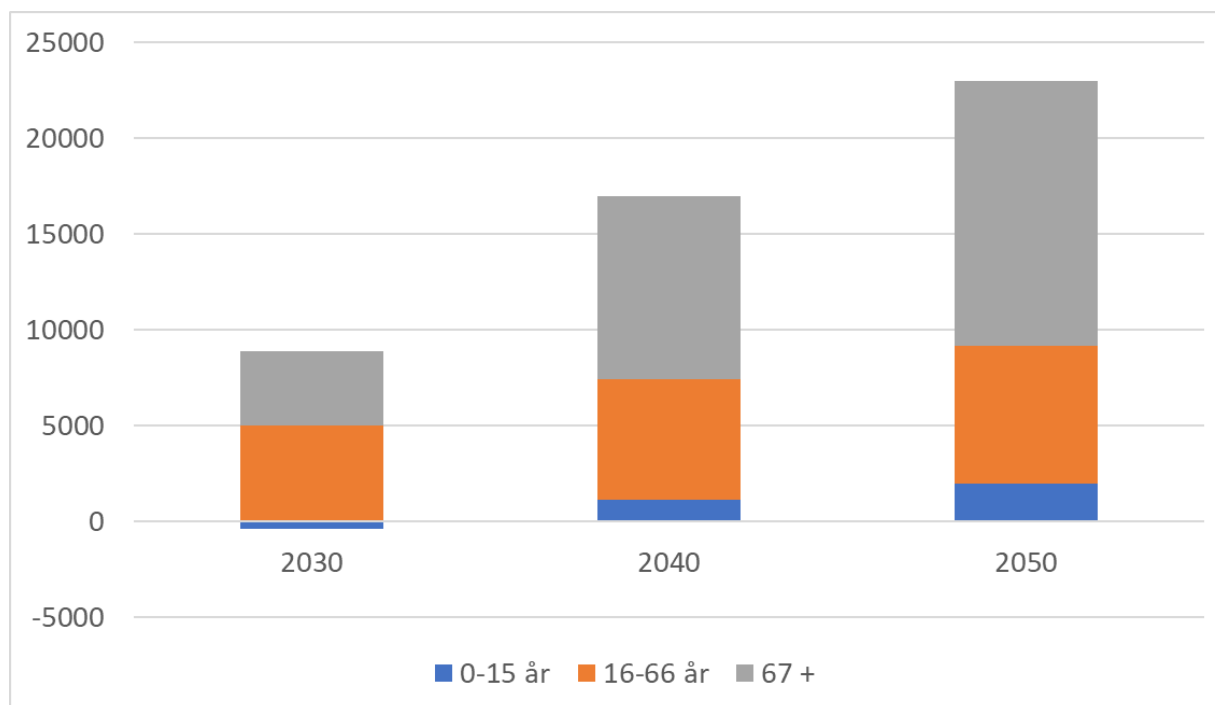
Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 18 %. Dette er betydelig høyere enn forventet vekst for hele Norge. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11 %. I de nye prognosene fra 2022 er det angitt at Kristiansand vil ha en litt høyere økning i befolkningen enn i 2020-prognosene. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren 2022.



Figur 9 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB).

Det er forventet at det vil være befolkningsvekst i Kristiansand, men at veksten over tid vil være avtakende. Kristiansand skal fortsatt øke i antall innbyggere, men den årlige veksten går ned til 0,4 % i perioden 2047-2049. Kristiansand følger her nasjonal trend, men ligger litt **over** det nasjonale gjennomsnittet. Nedgangen i prognosene for befolkningsveksten skyldes blant annet lavere innvandring, lavere fødselstall og store kull i de eldre aldersgruppene som gir forventet økning i antall døde, tross økt levealder.

4.4.2 Befolknings sammensetning



Figur 10 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2022, MMMM alternativ).

Befolknings sammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alders sammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren viser økningen per alders kategori for årene 2030, 2040 og 2050. Fram til 2050 øker antall som er 67 eller eldre med 13 800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 85 %. Antall i yrkesaktiv alder vokser sannsynligvis med 7200 personer. Dette tilsvarer en vekst på 9 %.

4.5 Estimert boligbehov

4.5.1 Personer per bolig

Utviklingen siden 2005 har vært færre antall personer per bolig. Fortsetter den samme utviklingen vil vi få:

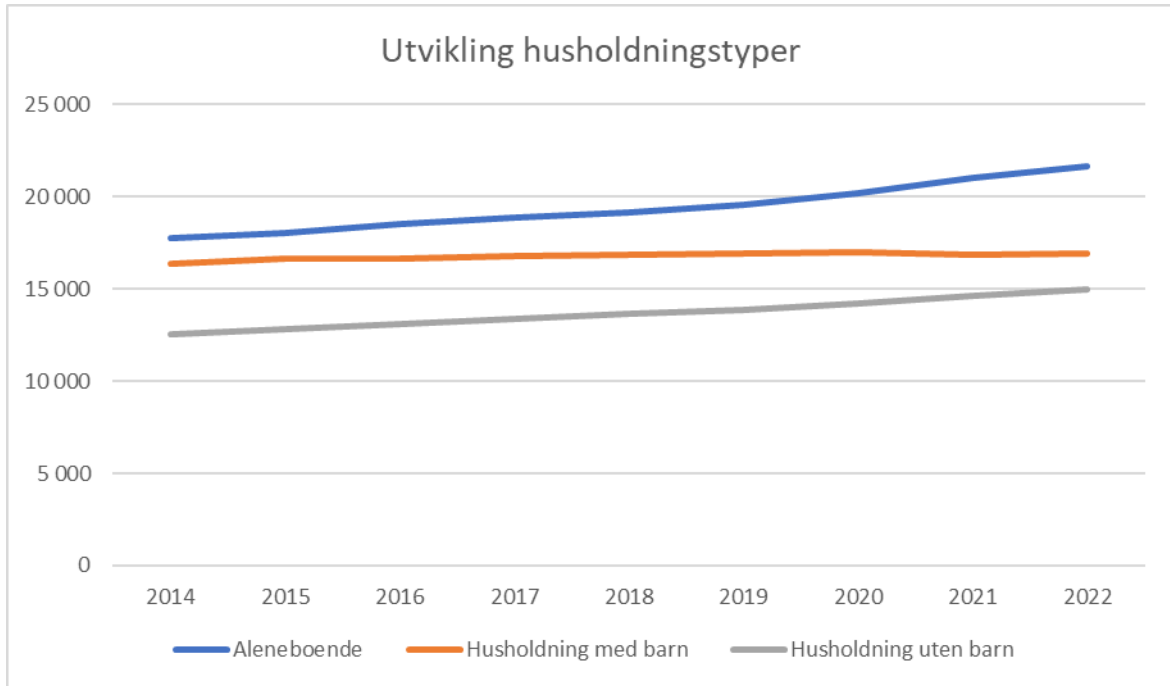
År	Personer pr. bolig
2022	2,14
2040	2,10
2050	2,07

Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune.

Prognosene fra SSB tilsier at befolkningen i Kristiansand vil øke med 19 600 fram til 2050. Ved 2,14 personer per bolig i 2050 tilsvarer dette et behov 10 900 boliger.

Legger vi til grunn den nedadgående trenden med færre antall personer per bolig, vil boligbehovet være om lag 13 000 boliger fram mot 2050. Forskjellen i boligbehovet i disse to alternativene er begrenset i forhold til svingningene i antall igangsatte og fullførte boliger over en så pass lang periode. Utviklingen overvåkes imidlertid nøye, for å eventuelt avdekke store endringer. Ved behov endres variablene, og behovet for boliger. Trenden er at det er økning i

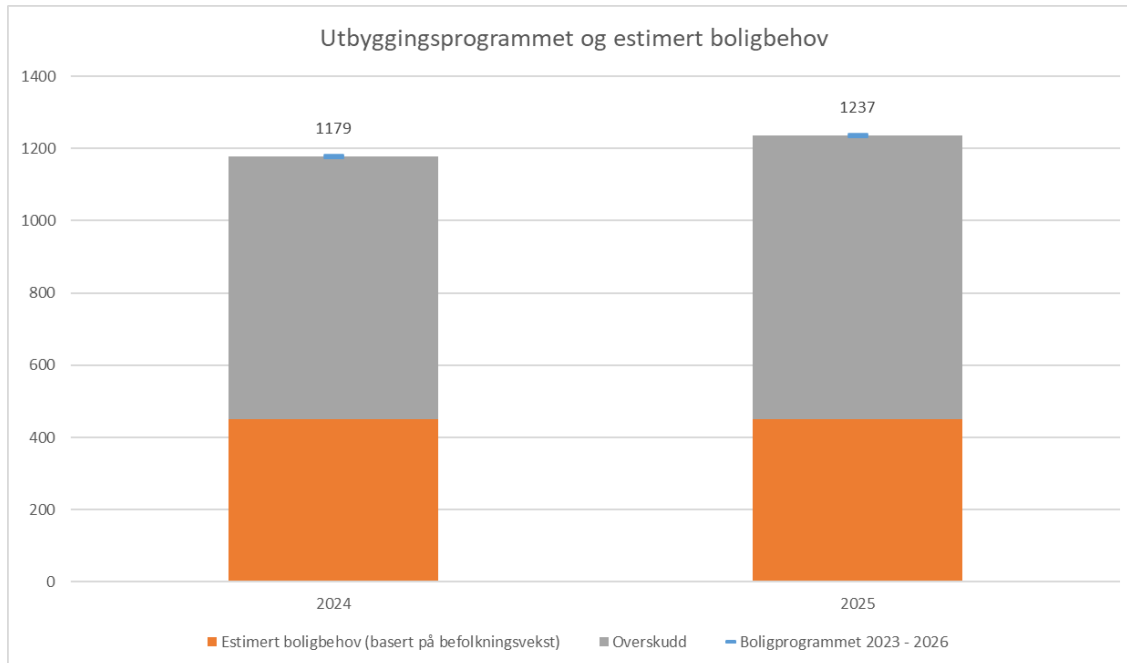
enpersonshusholdninger og par husholdninger (flere par lever lenger). I dag er det 40 % aleneboende husholdninger i Kristiansand.



Figur 11 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022, kilde SSB.

4.6 Prognose for befolkning og boligbehov

4.6.1 Kortsiktig reserve



Figur 12 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).

Figuren viser at det er forventet igangsatt høyere antall boliger pr. år enn hva prognosene for boligbehov tilsier. Det er forventet igangsatt et høyere antall boliger for de første årene. Usikkerheten øker utover i perioden, og det pleier å igangsettes lavere antall boliger enn det som blir lagt inn i utbyggingsprogrammet. Det er god grunn til å anta at kommunen vil kunne ha tilstrekkelig utbud av boliger i perioden.

Utbyggingspolitikken skal legge til rette for vekst, og skal legge til rette for flere boliger enn boligbehovet tilsier. Vi har gjort en vurdering og har kommet fram til at det i snitt i perioden bør tilrettelegge for et boligbehov på ca. 750 boliger pr. år.

En del av utbyggingsområdene som ligger inne på lengre sikt er beheftet med en viss usikkerhet knyttet til realisering. I tillegg tilsier erfaringen at det fortløpende kommer nye fortettingsprosjekter, som reduserer behovet for nye feltutbygginger.

4.6.2 Langsiktig boligbehov

Befolkningsprognosene tilsier at befolkningsøkningen er avtakende både i prosent og i antall personer. Dette gjør at estimert boligbehov mot 2050 vil være lavere enn de første årene som kommer.

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan, utgjør ca. 20 000 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 16 000 boliger. Dette tilsier at kommunen har god reserve på lang sikt. Reserven sier dog ikke noe om hvor bærekraftig denne er med tanke på områdenes plassering i forhold til prioriteringskriterier i kommuneplanens samfunnsdel. God reserve kan tillate at områder prioriteres og likevel opprettholde en god arealreserve.

4.7 Utleiemarkedet/boliger for studenter

Finn.no pr. 09.05.2023 viser ca. 250 boliger til leie i Kristiansand, det er en økning på 50 enheter sammenlignet med 2022. Nye tall fra 18.10.2023 viser at det er 299 boliger for utleie i Kristiansand. Leieprisene henger i hovedsak sammen med boligprisene, så det er grunn til å anta at leieprisene generelt er lavere i Kristiansand enn andre sammenlignbare byer. Leienivået har vært uendret i mange år, men predikert husleie priser i Kristiansand fra SSB viser at det er noe økning på prisene for noen typer utleieobjekter de senere årene

Etablering av flere studentboliger medfører lavere press på boliger i det ordinære leiemarkedet. Student samskipnaden i Agder (SiA) har 977 boliger med til sammen 1345 sengeplasser i Kristiansand i dag. De planlegger å bygge 450 nye sengeplasser de nærmeste årene. August 2023 vil prosjekt Gimle 4 stå ferdig med 184 enheter med plass til 271 studenter.

SIA jobber også med å realisere nye studentboliger på Lund Torv, med plass til ca. 400 studenter, og har et håp om at dette kan åpne til studiestart i 2025.

SIA melder om en prisjustering på utleieprisen på 5,4 % i fjor og forventer å justere prisene med 4 % i løpet av dette året.

Antall studenter på søkerlisten til SIA de siste årene:

SiA AKTIVE SØKNADER								
DATO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01.aug	421	404	386	478	531	647	490	528
15.aug	138	200	194	211	159	321	229	283

Sia melder i tillegg inn følgende endring til årets program:

UiA meldte om rekordmange nominerte internasjonale studenter fra august 2022. Disse har fortrinnsrett på SIA sine leiligheter, det ble etter vedtak om høring av programmet, endret til at 100 leiligheter skulle gå til ordinære førsteårsstudenter. Det gjorde at noen internasjonale studenter måtte på privatmarkedet. Dette forholdet kan være i endring da nye regler for studieavgift ut for studenter utenfor EØS/Sveits er iverksatt. SIA har i år 411 internasjonale studenter sammenlignet med 449 i 2022.

Utleieaktører i Kristiansand viser til at utbudet av boliger til leie er relativt konstant, sesongene tatt i betraktning. Videre at leieprisene ikke har økt spesielt de siste årene, ikke mer enn KPI-justering. Nytt det siste året er at utleieaktører viser til en økning i leieprisen på ca. 7 %.

Tilbakemeldinger viser også til at markedet oppleves som veldig balansert, og at det er god etterspørsel etter sentrale utleieobjekter.

Relocation Agder har i snart 4 år bistått nyansatte internasjonale spesialister med å finne sin første leiebolig i Norge. Deres opplevelse er at det er generell god tilgang på utleieboliger i Kristiansand, men at det hovedsakelig er leiligheter som tilbys. De bistår ofte leietakere som har familie og ønsker å leie en enebolig. Det varierer veldig, men tilgangen på sentrale og presentable eneboliger er sjeldent god.

Kristiansand beskrives som å ha ett svært godt utleiemarked for deres klienter sammenlignet med for eksempel med Arendal med tanke på tilgang og skoleplasser (Internasjonal skole)

Andel husholdninger som leier bolig i Kristiansand er ca. 24 %, det likt med nivået nasjonalt.

Studentene utgjør klart den største gruppen av leietakere, i tillegg er det mennesker med endring i livssituasjonen og med annen etnisk bakgrunn som de siste årene har økt.

Det er leiligheter i alle størrelser som leies ut, men inntrykket er at leiligheter med et og to soverom er mest ettertraktet. Som i boligmarkedet ellers er det behov for ulike typer boliger i ulik størrelse.

Utleiepriser i Kristiansand:

	2019	2020	2021	2022
1-roms 15 kvm	4900	5100	5000	5400
1-roms 40 kvm	6900	7000	6700	7100
2-roms 30 kvm	6700	6800	6900	7300
2-roms 60 kvm	8400	8600	8500	8900
3-roms 60 kvm	9300	9400	9300	9800
3-roms 90 kvm	10600	10800	10500	11000
4-roms 80 kvm	11100	11200	11000	11700
4-roms 120 kvm	12700	12800	12400	13100
5-roms eller flere 100 kvm	12900	13100	13000	13700
5-roms eller flere 160 kvm	15200	15300	14900	15700

Tabell 5 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (SSB for Kristiansand kommune).

Flere eiendomsutviklere gir tilbakemelding på at de satser på å bygge flere boliger til utleie i tiden fremover. Det har blitt etablert kombinasjon av salg og leie i flere store eiendomsprosjekt den siste tiden.

4.8 Boliger til helse- og sosiale formål

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for boliger i det ordinære boligmarkedet. Et godt boligmarked med stabile boligpriser, godt utbud av boliger og en variert boligmasse bidrar til et kjøpers marked. Et slikt marked gjør at færre trenger kommunal bistand til å skaffe seg bolig.

Kristiansand kommune tildeler kommunale utleieboliger til personer som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. I den offentlige boligpolitikken defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd». I tillegg leier kommunen ut boliger som har tilknyttede tjenester, og som defineres som bemannede boliger og omsorgsboliger. Det er tjenestebehovet som er avgjørende for tildeling av denne type boliger.

For perioden er det beregnet og framskrevet behov for boligmasse innfor disse hovedområdene:

1. Heldøgns omsorgsplasser – omsorgsboliger og sykehjemsplasser
2. Bemannede boliger

Det er i tillegg et behov for kommunale utleieboliger til familier. Det er per i dag flere barnefamilier på venteliste til boliger. Det er behov for å framskaffe flere større familieboliger.

4.8.1 Kommunal boligmasse

Stortinget har vedtatt en midlertidig lovendring i stiftelsesloven. Endringen gjør det mulig for kommuner å søke om opphevelse av kommunalt opprettede boligstiftelser som har til formål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Ved en opphevelse vil stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til kommunen. Opphevelse av stiftelsene og overføring av stiftelsenes boliger til kommunen, gir bedre muligheter for kommunen til å se hele den kommunale boligmassen i sammenheng, og utvikle denne slik at boligmassen kan tilpasses brukernes behov.

Bystyret har oktober 2023 vedtatt nedleggelse av boligstiftelsene. Bystyret har også vedtatt at det skal utredes alternative organisasjonsformer for boligmassen før nedleggelse av stiftelsene. Det skal utarbeides en sak til politisk behandling i 2024. Utredningen vil bli håndtert som en del av arbeidet med boligsosial handlingsplan.

Kristiansand kommune eier boliger, av ulike slag, til ulike formål. Tabellen under viser den kommunale boligmassen.

Antall utleieboliger eid av stiftelsene og kommunen:

Kommunalt eide boliger	1232
Boligstiftelsen	554
Utleiestiftelsen	247
Kongens senter	50

Fordeling av type boliger:

Boliger fysisk tilrettelagt (FT)	716
Boliger for vanskeligstilte (V)	663
Boliger med bemanning for rus/psykiatri (ROP)	205
Boliger med bemanning for utviklingshemmede (UH)	280
Omsorgsbolig for eldre – heldøgns omsorgsplasser (O)	219
Totalt	2083
Langtidsplasser sykehjem	576

Tabell 6 Kommunal boligmasse (Kristiansand kommune)

4.8.2 Robuste, enkeltstående utleieboliger

I forbindelse med vedtak av Utbyggingsprogrammet for 2022-2025 ble det fattet følgende vedtak:

2. Behovet for snarlig anskaffelse av de tidligere vedtatte 10 robuste, enkeltstående utleieboligene til vanskeligstilte på boligmarkedet er prekært, og må tas tak i omgående.
(Enst.)

Det er i tidligere budsjett vedtatt investeringsmidler til anskaffelse av 10 robuste, enkeltstående utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er per mai 2023 anskaffet 7 slike boliger. Av disse er 2 tatt i bruk og ei tomt med to enheter er under prosjektering. Videre er det anskaffet 1 bolig som er under ombygging til formålet.

Det har vist seg krevende å anskaffe disse utleieboligene. Dette skyldes flere forhold, bl.a. at boligene skal ligge litt skjermet for naboer, skolevei, m.m., samtidig som boligen skal ligge i nærheten av offentlig kommunikasjon. I tillegg så har det den siste tiden vært et presset boligmarked med lite utbud av boliger og mange som ønsker å kjøpe.

Det er også avsatt investeringsmidler til to boenheter til midlertidig botilbud, såkalt nødbolig. Behovet knyttet til disse boligene er fortsatt prekært. Det pågår arbeid med etablering av 1 av disse nødboligene.

4.8.3 Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Omsorgsboliger er leiligheter eller plasser i bokollektiv med heldøgns bemanning. I 2021 ble det ferdigstilt 64 omsorgsboliger i bokollektiv i Søgne. Disse planlegges innflyttet i perioden 2022 - 2025. Per 2023 er 32 plasser tatt i bruk.

Det er gjennomført et analysearbeid som viser hvordan den demografiske utviklingen påvirker behovet for heldøgns omsorgsplasser fremover. Heldøgns omsorgsplasser er en fellesbetegnelse for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Framskrivningene ligger til grunn for rullering av økonomiplan for 2023-2026. I tida framover er det et betydelig behov for heldøgns omsorgsplasser. Dette vil utgjøre omfattende arealbehov, i tillegg til utvikling av noe eksisterende bygningsmasse. I økonomiplan 2023 - 2026 er det vedtatt oppstart og gjennomføring av byggeprosjektene Omsorgssenter 2026 (72 sykehjemsplasser fordelt mellom Randesund omsorgssenter og Strømmehaven) og Omsorgssenter 2029 (84 sykehjemsplasser, lokalisering ikke avklart).

4.8.4 Boliger innenfor habiliteringsfeltet, rusfeltet og psykisk helsefeltet

Kristiansand kommune må sikre volumøkning på boliger innenfor habiliteringsfeltet, rusfeltet og psykisk helsefeltet for å oppfylle kommunens forpliktelser når det gjelder bolig og nødvendig helsehjelp til befolkningen.

Følgende byggeprosjekter er vedtatt i økonomiplan 2022-2025:

- 5 Utleieboliger rus og psykisk helse, ferdigstilling 2024 (Midtheilia byggetrinn II)
- Bemannet bolig med 6 boenheter habiliteringsfeltet, ferdigstilling 2024. Inkluderer erstatning for 4 boenheter som er kondemnert. (Harald Gilles vei).

- Bemannet bolig med 6 boenheter habiliteringsfeltet, ferdigstillelse 2024 (Langenesåsen)
- Bemannet bolig med 6 boenheter psykisk helse, ferdigstilling 2024 (Dvergsnesveien)
- Oppstart av prosjektering for bemannet bolig med 6 boenheter rus og psykisk helse, oppstart prosjektering 2026, ønsket ferdigstilling 2027, drift fra 2028.

4.8.5 Boligsosial handlingsplan

Arbeidet med boligsosial handlingsplan er igangsatt våren 2023. Planen utgjør kommunens samlede innsats rettet mot innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. Planen skal omfatte målsettinger, strategier og tiltak, hvor hovedvirkemidlene er boliger og tjenester, som kan bidra til å redusere utfordringene en del innbyggere har når det gjelder å skaffe seg bolig og beholde et boforhold over tid.

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

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

Det er fattet politisk vedtak om at kommunen skal utarbeide en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen. Dette vil bli en del av arbeidet med boligsosial handlingsplan i 2023/2024. Det er viktig at systematisk arbeid med langsiktige behovsframskrivninger og vurderinger videreføres, og at tilstrekkelig og hensiktsmessig arealavsetning til tjenesteyting prioriteres videre i Kristiansand kommune. Utviklingen av boligmassen forutsetter økonomiske midler til vedlikehold og kjøp av boliger/tomter.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal det vurderes om kommunen har behov for boliger i området, og evt. sikre dette ved avtale om forkjøpsrett av tomter eller boliger. En eventuell benyttelse av forkjøpsrett forutsetter tilgjengelig budsjett til kjøp av boliger.

4.8.6 Utjevning av geografiske forskjeller i sosioøkonomiske forhold

Levekårsdataene viser at det er til dels store forskjeller mellom bydeler. Det er en målsetting i kommunen å utjevne geografiske forskjeller. Dette er fokusområde innen boligutbygging. Direktørområdet for oppvekst er opptatt av at det skjer en sosial utjevning i forhold til elevsammensetningen på skoler. Et viktig grep vil være å få en mer variert boligsammensetning i områder som har ensidig dårlige/billige boliger. Tilsvarende bør det aktivt anskaffes kommunale

utleieboliger i bydeler der det er få tilgjengelige boliger for mennesker med dårlig økonomi. Det boligsosiale arbeidet er fulgt opp og lagt til rette for gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det følges blant annet videre opp i Boligsosial handlingsplan og nye retningslinjer for planarbeid.

I Kristiansand er det en opphopning av levekårsutfordringer i sentrum og vest i kommunen (SSB, 2020). Delområdet Kvadraturen Eg i sentrum av Kristiansand er valgt ut som det området kommunen nå skal gjennomføre områdesatsing i pga. de store levekårsutfordringene.

Det overordnede målet med områdesatsingen er å skape gode levekår for innbyggere i bydelen Kvadraturen Eg, særlig i levekårssonen Posebyen Eg. Det er en forutsetning at områdesatsingen skal være basert på god medvirkning fra innbyggerne i bydelen. Områdesatsingen er delt inn i tre satsingsområder som til sammen skal svare ut det overordnede mål med satsingen.

- 1: Bærekraftig stedsutvikling - herunder stedsutviklingsprosesser som fremmer mål om et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn
- 2: Styrke lokalsamfunnet
- 3: Styrket oppvekst- og levekårsforhold

Områdesatsingens innsatsområder og mål er forankret i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030, Folkehelsestrategien 2022-2030 og Klima- og miljøstrategien, vedtatt i januar 2023. Strategi for oppvekst 2020-2025 legger også en ramme for verdier og retning på utviklingsarbeidet i innsatsområdene. Det blir aktuelt for kommunen å samarbeide med innbyggere og andre interessenter i bydelen.

5 DAGENS BOLIGMARKED

5.1 Tradisjon med å eie

Vi har en lang tradisjon i Norge for å eie egen bolig. Gjeldende boligpolitikk i Norge favoriserer fortsatt det å bo og eie egen bolig. Dette betyr at det for de aller fleste er mer økonomisk lønnsomt å eie egen bolig enn annen boform.

5.2 Boligpriser

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

Flere forhold påvirker prisnivået:

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

I boligmarkedet slik det fremstår i dag med fri prisdannelse, vil det være husstander med liten egenkapital og eller lav/usikker inntekt som vil ha problemer med å etablere seg i en egen bolig. Særlig i pressområder i byer er det vanskelig å legge til grunn et balansert boligmarked med harmonisk prisutvikling.

På finn.no sine sider får en oversikt over det som tilbys av både eksisterende og nye boliger. En oversikt på Finn.no viste i midten av mai 2023 at det tilbys ca. 830 enheter til salgs i Kristiansand. Det er økning på 140 enheter sammenlignet med samme tid i fjor. Pr. 18.10.2023 tilbys 974 enheter, fordelt på 387 bruktboliger og 587 nybygg.

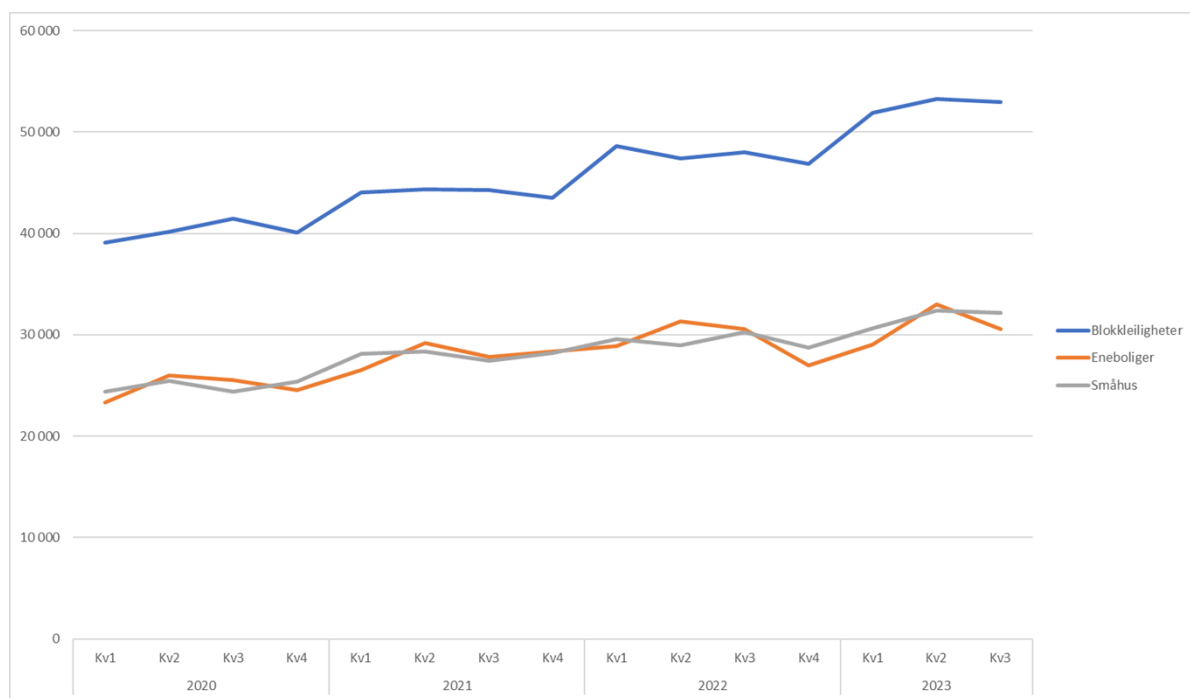
Ustabile forhold utenfor landets grenser påvirker tilgangen på byggevarer og fører til økte priser på flere byggevarer. Fortsatt vurderes de ustabile forholdene, sammen med renteøkning å skape usikkerhet i byggebransjen, og dermed også i boligmarkedet.

Den siste tiden har Norges bank hevet styringsrenta flere ganger. Norges bank uttalte (mars 2023) at boligprisene på landsbasis vil forventes å falle med 2.9 % Til nå i år har prisene økt med 3.7 % på landsbasis. Boligprisene falt med 1.9 % i september.

Sett i lys av de mange renteøkningene er det oppsiktsvekkende at en ikke har sett en svakere boligprisutvikling før nå. Slik det ser ut for øyeblikket forventer Eiendom Norge at den nominelle boligprisutviklingen i 2023 trolig vil ende på rundt null på landsbasis.

Hvordan dette vil slå ut lokalt for Sør-Norge og Kristiansand, gjenstår å se. Kristiansand og Stavanger har hatt den sterkeste utviklingen så langt i 2023 med en oppgang på 10 og 9,6 prosent.

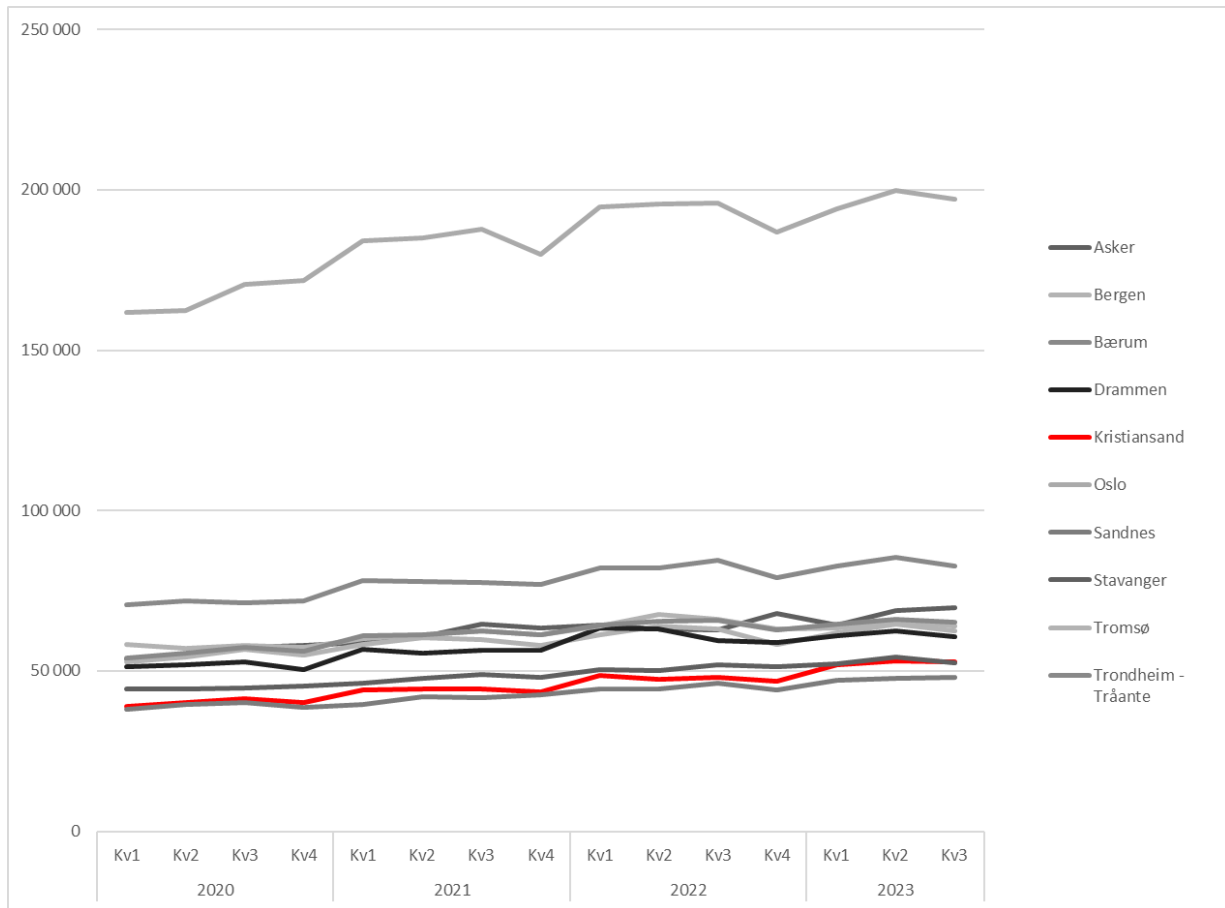
Nye tall fra SSB etter 3 kvartal 2023 viser en nedgang eller stabilisering av i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet i Kristiansand.



Figur 13 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en moderat prisstigning sammenlignet med andre byer. Men det siste året har Kristiansand hatt høyere stigning enn landssnittet og andre større byer. Stigningen synes tilfeldig, men er vurdert til å fortsatt ha sammenheng med færre bruktboliger i markedet, økte materialkostnader og lavere tilgang på utenlandsk arbeidskraft. Det er forventet at Kristiansand framover vil ha en viss prisutvikling, men det viktigste er at Kristiansand har en politikk som sikrer en sunn prisutvikling.

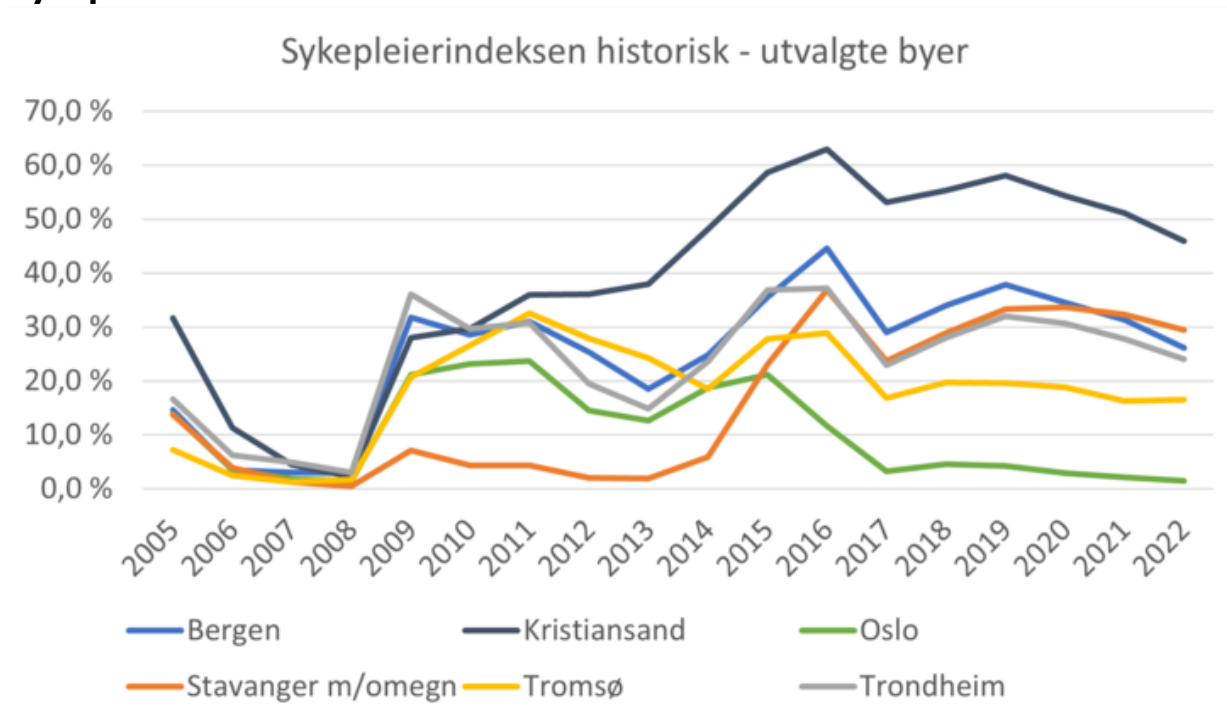
Selv om prisstigningen i Kristiansand har vært høyere enn andre steder ligger boligprisene fortsatt lavere enn i andre storbyer. Prisnivået i Kristiansand ligger vesentlig lavere enn for de 4 største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Nivået ligger også lavere enn Tromsø og Drammen. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende, og på bakgrunn av en utvikling/trend vil kunne komme med forslag til tiltak.



Figur 14 Prisutvikling pr. m² på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB).

Det har vært høyere prisutvikling for blokkleiligheter. Hvis forskjellen mellom pris på blokkleiligheter og småhus/eneboliger fortsetter å øke betyr det at overgangen fra enebolig til leilighet blir mer og mer vanskelig.

Sykepleierindeksen 2022



Figur 15 Sykepleierindeksen 2022, kilde: Eiendomsverdi

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en enslig sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Indeksen er utarbeidet for noen utvalgte byer i Norge over tid. Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig.

Vi ser av figuren over at boligkjøp ble mindre tilgjengelig i alle utvalgte byer i 2022, også Kristiansand, men at Kristiansand fortsatt ligger høyt i andel boliger som ligger for salg og kan kjøpes. Andelen i Kristiansand i 2022 var 45,9 % i forhold til 2020 som var 51,1 %.

6 KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET

For å oppnå de politiske målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og i boligpolitikken må kommunen ta en aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingspolitikken.

6.1 Kommunens sentrale roller i utbyggingspolitikken

Kommuneplanens arealdel vil legge føringer for kommunens utbyggingspolitikk, og i hvilken grad kommunen skal engasjere seg. For at kommunen skal lykkes med å gjennomføre ønsket utbyggingspolitikk kan kommunen ta i bruk ulike virkemidler.

Kommunen har tre viktige virkemidler for å bidra til å få gjennomført vedtatt politikk:

- Reguleringsplaner
- Økonomi
- Grunneierrollen/aktørrollen

Gjennom behandlingen av private reguleringsplaner vil kommunens stille krav om tiltak som er i henhold til overordnet politikk. Dette kan være type bolig, antall og størrelser. Ved behandling av reguleringsplaner gjør Plan- og bygning en vurdering av blant annet boligtype og boligstørrelser. Det blir stilt krav til opparbeidelse av møteplasser utendørs i henhold til kommuneplanbestemmelsene. Det er viktig med fokus på raske og effektive behandlingsprosesser av plan og byggesaker.

Kommunen bør vurdere å være mer aktiv med regulering av de områdene som er prioritert i kommuneplanens arealstrategi.

Ved realisering av utbyggingsområder kan kommunen gjennom økonomiske bidrag bidra til gjennomføring av prioriterte områder. Bidragene kan gis som rene økonomiske bidrag til opparbeidelse av offentlig infrastruktur, eller gjennom egen opparbeidelse og tilrettelegging av infrastruktur.

Kommunen har vært og er grunneier til eiendommer og utbyggingsområder i hele kommunen. Kommunen kan gjennom utvikling av eiendommer, eller gjennom oppkjøp av eiendommer bidra til gjennomføring av ønsket politikk. Det pågår arbeid med utarbeidelse av Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune.

Bruk av virkemidlene blir omtalt i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

7 BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE

Utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområdene viser en oversikt over boligområder som er planlagt eller som er under planlegging, og som bygges ut i privat eller kommunal regi. Det er stort sett områdene på mer enn 10 boenheter som er omtalt. Tabellen er dermed ikke fullstendig ift. den aktiviteten som vil være i kommunen.

Utbyggingsavtalen for det enkelte område vil ta utgangspunkt i den gjeldende utbyggingspolitikk, kommunens budsjett og handlingsprogram og vedtatt kommunedelplan og reguleringsplan med bestemmelser for det konkrete område.

Utbyggere har meldt inn forventet tidspunkt for igangsetting og utbyggingsaktivitet for det enkelte utbyggingsområdet i perioden. For de områdene hvor utbyggere ikke har sendt inn innspill har kommunen vurdert igangsettingstidspunkt og utbyggingstakt. Vi ser at den innmeldte boligaktiviteten er høy, særlig i begynnelsen av perioden. Etter høringen har det blitt gjennomført ytterligere vurdering av tabellen, og innmeldt boligaktivitet.

Den årlige boligproduksjonen varierer både mht. volum og type bolig. Det viktige for kommunen er at det over tid vil være et tilfredsstillende produksjonsnivå.

7.1 Fargekoding i tabell utbyggingsområder

7.1.1 Grønn fargekoding

De områdene som er gitt grønn fargekoding er de som er ferdig regulert og hvor utbygging er igangsatt, og/eller det er inngått utbyggingsavtale, eller som er forventet igangsatt i henhold til vedtatt politikk (kommunale områder). Disse områdene kan gjennomføres i henhold til de gitte forutsetningene i vedtatt plan og utbyggingsavtale.

7.1.2 Oransje fargekoding

Oransjeområder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Disse områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. De fleste av disse områdene i denne fargekategorien kan likevel gjennomføres med den infrastruktur som er der i dag, eller uten bidrag fra kommunen til utbedring av infrastrukturen. Kommunen skal for disse områdene i KPA danne politikk for hvor det legges til rette for infrastruktur eller ytes midler for gjennomføring av utbygginger.

7.1.3 Rød fargekoding

Rød fargekode er lagt på utbyggingsområder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert. Før igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om området er i henhold til kommunedelplaner, og om det foreligger tilstrekkelig infrastruktur, for å sikre en bærekraftig utvikling, som er i samsvar med dagens politikk.

Administrasjonen har gjort vurdering av utbyggingsområdene det er gjennomført eller pågår reguleringsarbeid for, i forhold til særlig omfattende rekkefølgekrav og gjennomføringsevne. Dersom planene ikke er realiserbare i nærmeste framtid, har

de fått status ikke realiserbare p.t. Disse er også gitt fargekode rød, for å få fram at disse sannsynligvis ikke er en reell boligreserve på kortere sikt. I forbindelse med kommuneplanens arealdel vil det bli vurdert om noen av disse planene skal oppheves.

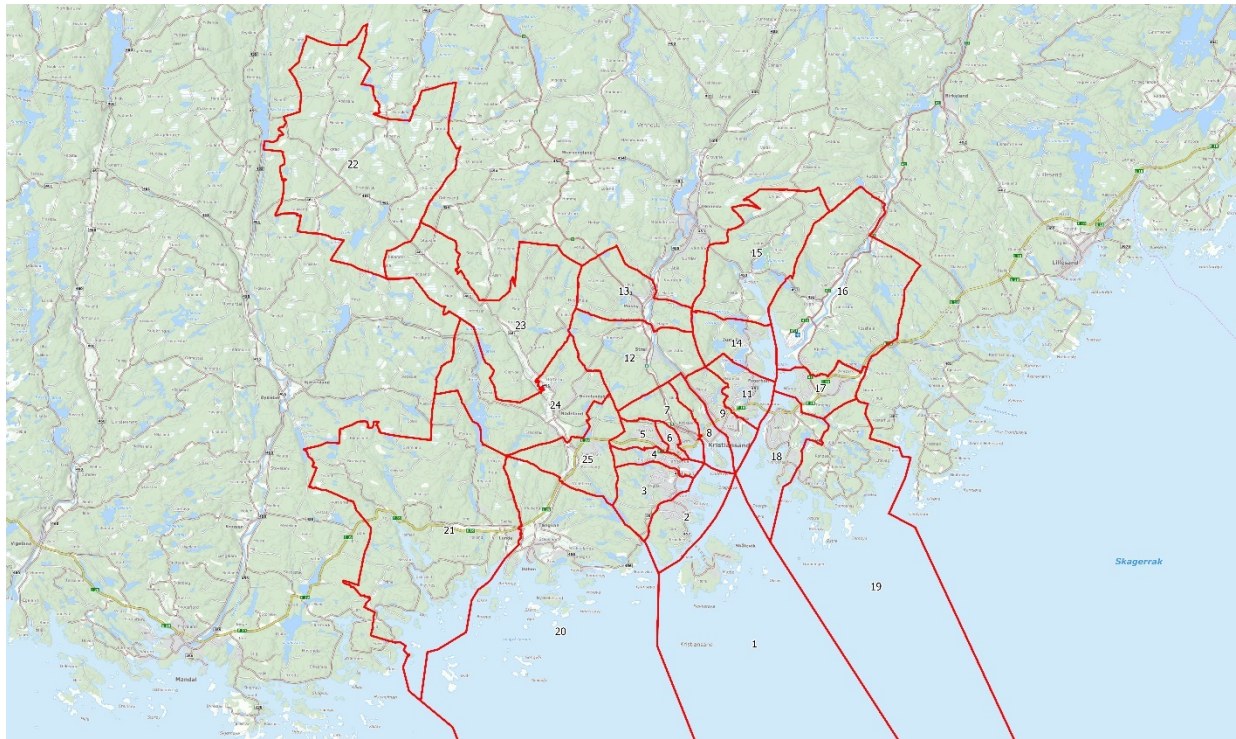
7.2 Om tabell over utbyggingsområdene

Tabellen viser oversikt over utbyggingsområder i hele den nye kommunen. Tabellen baserer seg på administrasjonens kjennskap til utbyggingsområdene, og utbyggernes innspill til aktivitet. Utbyggingstakten som ligger i tabellen, vil fortsatt være optimistisk i forhold til hva som blir realisert.

7.2.1 Sone- og områdeinndeling

Kommunen er delt opp i 4 soner: vest, nord, sentrum og øst. Hver sone er igjen delt opp i delområder. Disse delområdene er i henhold til SSB sin inndeling av kommunen i delområder. Inndelingen er vist på kart og tabell under.

Kart nr.	Delområde	Sone
1	Flekkerøy	Vest
2	Ytre Vågsbygd (Voie - Møvig)	Vest
3	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	Vest
4	Slettheia	Vest
5	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Nord
6	Tinnheia	Nord
7	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Sentrum
8	Kvadraturen - Eg	Sentrum
9	Lund (Lund - Sødal)	Sentrum
11	Gimlekollen - Kongsgård (Kongsgård Øvre - Gimlekollen)	Øst
12	Strai (Stray)	Nord
13	Mosby	Nord
14	Justvik	Øst
15	Ålefjær	Øst
16	Tveit	Øst
17	Hånes (Hånes - Timenes)	Øst
18	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)	Øst
19	Ytre Randesund	Øst
20	Søgne Østre	Vest
21	Søgne Vestre	Vest
22	Finsland	Nord
23	Stokkeland	Nord
24	Nodeland	Nord
25	Brennåsen	Nord



Figur 16 Oversikt over de ulike delområdene (SSB).

7.3 Tabell over utbyggingsområder

7.3.1 Vest

Flekkerøya

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	5	11
Flekkerøy 1/4	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging igangsatt	2	2	31	35
Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	16	0	0	16
Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	4	4	19	27
Hattesteinen	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	4	5	9
Hundeholta	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	2	0	5
Jenteheia, Alsviga	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	7	7
Kilura - Flekkerøya	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	34	34
Kjeldeviga	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	14	14
Lindebø brygge	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	14	11	11	36
Lindebø/Skålevik B	Kommunalt område	Regulert, utbygging igangsatt	6	6	26	38
Mæbø Gnr 1 bnr 5	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	2	2	10	14
Paulen gnr 2 bnr 8 - endring av reguleringsplan	Forhandling tilleggsavtale	Under regulering	10	10	14	34
Revemyrveien 30 m.fl.	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	3	9
Sildenestangen - felt A	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	9	9
Skylleviga	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	1	1
Flekkerøya Totalt			63	47	189	299

Midtre Vågsbygd

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Bosmyrveien 13/124	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	20	0	30	50
Bråvann B5, B6, B7	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	100	100
Bråvann del av B7, Rådyrveien	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	1	1	0	2
Jaktoddveien	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	17	17
Kirsten Flagstad vei 43	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	25	25
Kirsten Flagstadsvei 2 til 22	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	7	0	18	25
Lumber	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	50	50	100	200
Nordre Hovedgårds v 4	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	34	0	34
Orelia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	6	6
Vågsbygd bydelssenter, delområde SS3	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	40	20	90	150
Vågsbygd Ringvei - Broveien	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	6	44	50
Vågsbygd senterområde SS6 (BF-2, BFK-2, B-1)	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	160	160
Vågsbygd senterområde SS6 (BFK-1)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	23	23
Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	48	48
Midtre Vågsbygd Totalt			118	111	661	890

Ytre Vågsbygd

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Kroodden	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	30	728	758
Sagmyrlia	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	170	170
Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - endring	Forhandlinger pågår	Under regulering	0	35	13	48
Ytre Vågsbygd Totalt			0	65	911	976

Slettheia

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Svanedamsveien/Fiskåtangen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	75	0	585	660
Trekanten, Vågsbygd	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	84	84
Slettheia Totalt			75	0	669	744

Søgne vestre

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Ausviga (B102 - B109)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	233	233
Ausviga B101	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	15	3	2	20
Ausviga felt B100	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering		5	65	70
Ausviga felt B108	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering		10	92	102
Boligområde Lastad	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	3	3
Dalsheia	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	30	30
Dvalås syd	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	2	2	12	16
Indre Trysnes	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	24	24
Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	200	200
Kjellandsheia syd - felt B 307	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	8	8
Kjellandsheia Syd (B301 - B302)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	5	10	125	140
Kjellandsheia vest	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	15	15	128	158
Lastadtoppen - GB 38/10	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	3	3
Leireheia (B202 - B208, B211)	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	250	260
Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	0	6
Lundeveien 134	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering		4	16	20
Norddalsheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	5	0	0	5
Oftenesheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	2	0	2
Skalleråsen	Forhandlinger pågår	Under regulering	0	10	75	85
Tangheia og Osebakken	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	2	2	22	26
Tånevik - Olstø	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	4	5	22	31
Vedderheia Nord B22	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	5	0	0	5
Ålo Terrasse	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	10	10
Åsafjellet øst	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	19	19
Søgne Vestre Totalt			56	81	1339	1476

Søgne østre

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Braneset 420/6	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	12	26	48
Fuglemyra	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	10	10
Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	10	54	64
Kleplandsveien 473/58	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering		0	10	10
Kommunedelplan for Tangvall felt B1 - B3	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	300	300
Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	290	290
Kossevigheia nord	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	5	5	0	10
Moseheia øst	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering			4	4
Nymoan	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	90	90
Pålsneset	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	17	23
Rådhusveien 36 og 38	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	60	0	0	60
Stausland	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	30	30
Stifjellet	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	10	15	35
Stokkeland	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	20	20
Tangvall sentrum nord	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	50	40	90
Tangvallheia	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	250	250
Vognsnes gnr 10, bnr 1 og 2	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	2	2
Øygardsheia nord	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	15	15	42	72
Åros felt C	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	2	13	18
Søgne Østre Totalt			106	107	1213	1426

Sum sone vest

	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Sone vest totalt	418	411	4982	5811

7.3.2 Nord

Brennåsen

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Brennåsen Terrasse	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	100	100
Rosseland Park	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	265	265
Rosselandsveien 5	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	19	19
Brennåsen Totalt			0	0	384	384

Finsland

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Finsland barnehage og boligfelt	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	16	16
Kilen Øst	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	25	25
Neset	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	50	50
Songdalsv. 750	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	10	10
Finsland Totalt			0	0	101	101

Hellemyr

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Hellemyr E1 (BA3)	Kommunalt område	Regulert, utbygging igangsatt	10	10	23	43
Bydalstjønnna	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	6	0	6
Hellemyr Totalt			10	10	29	49

Mosby

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Høietun felt E (2D)	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	34	34
Ravnåsveien 5	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	9	9
Mosby Totalt			0	0	43	43

Nodeland

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
B5-2 - Nodeland sentrum	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering		0	60	60
Mebakken	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	38	44
Midtheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	2	2	32	36
Nodelandsheia øst	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	457	457
Områdeplan for Nodeland sentrum	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	20	0	90	110
Porsmyr - 578/15 mfl.	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	3	3	10	16
Songdalsvegen 224-228	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	4	2	4	10
Vestmoen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	100
Nodeland Totalt			32	10	691	833

Tinnheia

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Skogen borettslag	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	20	20	62	102
Tinnheiveien 15	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	5	5
Tinnheia Totalt			20	20	67	107

Sum sone nord

			2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Sone nord totalt			62	40	1309	1411

7.3.3 Sentrum

Grim

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Grim torv	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	271	271
Kobberveien 151/2473	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	132	132
Møllevannsveien 16	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	13	0	0	13
Grim Totalt			13	0	403	416

Kvadraturen – Eg

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Fergefjellet	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	11	11
Kongens gate 54 og Holbergs gate 4	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	35	35
Kvartal 1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	6	0	120	126
Kvartal 15 - vestre del	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	30	30
Kvartal 48	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	0	46	56
Kvartal 49 (Teaterkv)	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	15	15	11	41
Kvartal 57 - østre del	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	5	5
Kvartal 7	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	20	20	71	111
Kvartal 71	Forhandlinger pågår	Under regulering	0	0	400	400
Kvartal 72 Nybyen A	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	20	0	0	20
Kvartal 8 - vestre del	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	50	50
Lagmannsholmen	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0
Setsdalsveien 24a - Frobusdalen	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	34	34
Silokaia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	50	50	350	450
Solbv.12/14-Sykeplejskole	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	30	30	40	100
Tangen 52 (NAV-bygget)	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	75	75
Tangen B1-del av - Tangen - 1-11 (Tangen torv)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	50	50	50	150
Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Forhandling tilleggsavtale	Under regulering	0	0	80	80
Vestre Strandgt 49	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	100	100
Kvadraturen - Eg Totalt			201	165	1508	1874

Lund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Arenfeldts vei/Major Lauvdals vei - sør	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	1	1	1	3
Blomsbukta	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	14	0	0	14
Detaljregulering for del av Teglverksveien og Teglstien	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	0	0	10
Espelund - 39/7, 39/58, 39/74 og 39/88	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	2	2
Kalkveien/Ringlebekkveien	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	3	3
Klynga	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	2	2
Kokleheia 33/26 - Otra Terrasse	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	30	30	0	60
Lund torv	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	25	25	225	275
Marviksletta BFT1 og V1	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	30	90	120
Marviksletta BKH6	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	106	106
Marviksletta BKH2+BKH3	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	200	200
Marviksletta KILH1 og KILH2	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	200	200
Marviksletta senterområde	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	30	350	380
Marviksletta områdeplan	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	200	200
Marviksveien 98	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	85	85
Oddernes kirkevei/Arenfeldts vei	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	1	3	4
Oddernes Tun	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	91	91
Sigyns vei 3-5, 44/247	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	7	7
St Olavsvei 45-49	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	24	24
Torridalsveien - Bernt Holmsvei	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	12	12
Torridalsveien/Ringlebekkveien	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	20	10	99	129
Lund Totalt			100	127	1700	1927

Gimlekollen – Kongsgård

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Bjørndalen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	30	30	145	205
Gimlekollen - Kongsgård Totalt			30	30	145	205

Sum sone sentrum

			2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Sone sentrum totalt			344	322	3756	4422

7.3.4 Øst

Gimlekollen – Kongsgård

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Gimlekollen III	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	10	10
Lindtjønn	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	16	16
Gimlekollen - Kongsgård Totalt			0	0	26	26

Hånes

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Hånes senter	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	150	150
Hånestangen - Eikeholtet - del av 63/1	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	4	4
Lauvåsen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	35	35	330	400
Lauvåsen B7	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	10	110	120
Randesund planteskole	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	100	100
Hånes Totalt			35	45	694	774

Indre Randesund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Benestad	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	1383	1383
Benestad - felt Bev 4 og Bb4	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	24	0	24
Benestad Bb1 og Bb5	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	75	22	0	97
Benestad felt Ab1	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	50	100	150
Benestad felt Cb3, Cb5 og Cb6	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	260	260
Benestad, delfelt CB1-CB2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	50	50	51	151
Dvergsnes B sørlig del 96/26	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	12	12
Dvergsnes felt B	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	25	0	25	50
Norheim	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	19	19
Rona senter delomr. 1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	10	10
Strømme felt N 9	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	35	35
Strømme N1-N2 (skoletomt- Oasen)	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	30	60	100
Strømme/K felt N4-N5	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	10	30	40
Strømme/Korsvik felt O3-O7 (Randesund hageby)	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	50	25	85	160
Strømsheia (BA13)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	270	270
Vardåsveien 67-75	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	35	0	35
Vardåsveien/Haumyrveien	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	6	6
Veslegard 57/2 mfl.	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	7	7
Ødegård / Dvergsnes	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	175	175
Indre Randesund Totalt			210	246	2528	2984

Ytre Randesund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Kongshavn Øst	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging igangsatt	2	0	0	2
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	13	7	0	20
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	13	217	230
Tømmerstø Fidje B8	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	25	25
Vavikbakken 55	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	1	1
Ytre Randesund Totalt			15	20	243	278

Justvik

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Grostølveien øst	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	6	6
Justneshalvøya - B2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	25	0	0	25
Justneshalvøya - felt C4	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	10	56	76
Justvik B33	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	20	0	20
Justvik Totalt			35	30	62	127

Tveit

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	14	14
Hamresanden senterområde	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	25	0	35	60
Hamrevann (B 34)	Ikke igangsatt forhandlinger	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	3010	3010
Hamrevann felt 1d	Ikke igangsatt forhandlinger	Under regulering	0	0	500	500
Hamrevann, felt 1A og 1B	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	40	50	170	280
Solsletta (B37)	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	0	50	60
Solsletta felt B	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	39	39
Tingveien	Forhandlinger pågår	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	15	15
Tveit Totalt			75	50	3833	3978

Ålefjær

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Ålefjær brygge	Ikke igangsatt forhandlinger	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	100	100
Ålefjær Totalt			0	0	100	100

Sum sone øst

			2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Sone øst totalt			370	391	7466	8227

Tabell 7 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt i perioden.

7.3.5 Totalt

Totalt for hele kommunen

	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Nord	62	40	1309	1417
Sentrum	344	322	3756	4422
Vest	403	478	4930	5811
Øst	370	391	7466	8277
Totalsum	1179	1237	17461	19877

Tabell 8 Summert boligreserve pr. sone med forventet utbyggingstakt i perioden.

7.4 Utbyggingsområdene sortert på status

På bakgrunn av de foreliggende reguleringsplaner for utbyggingsområder i Kristiansand kan vi anslå boligarealreserven. Fordelt på status på de ulike utbyggingsområdene får vi oversikt over antall boliger som kan være mulig å igangsette i perioden og på lengre sikt.

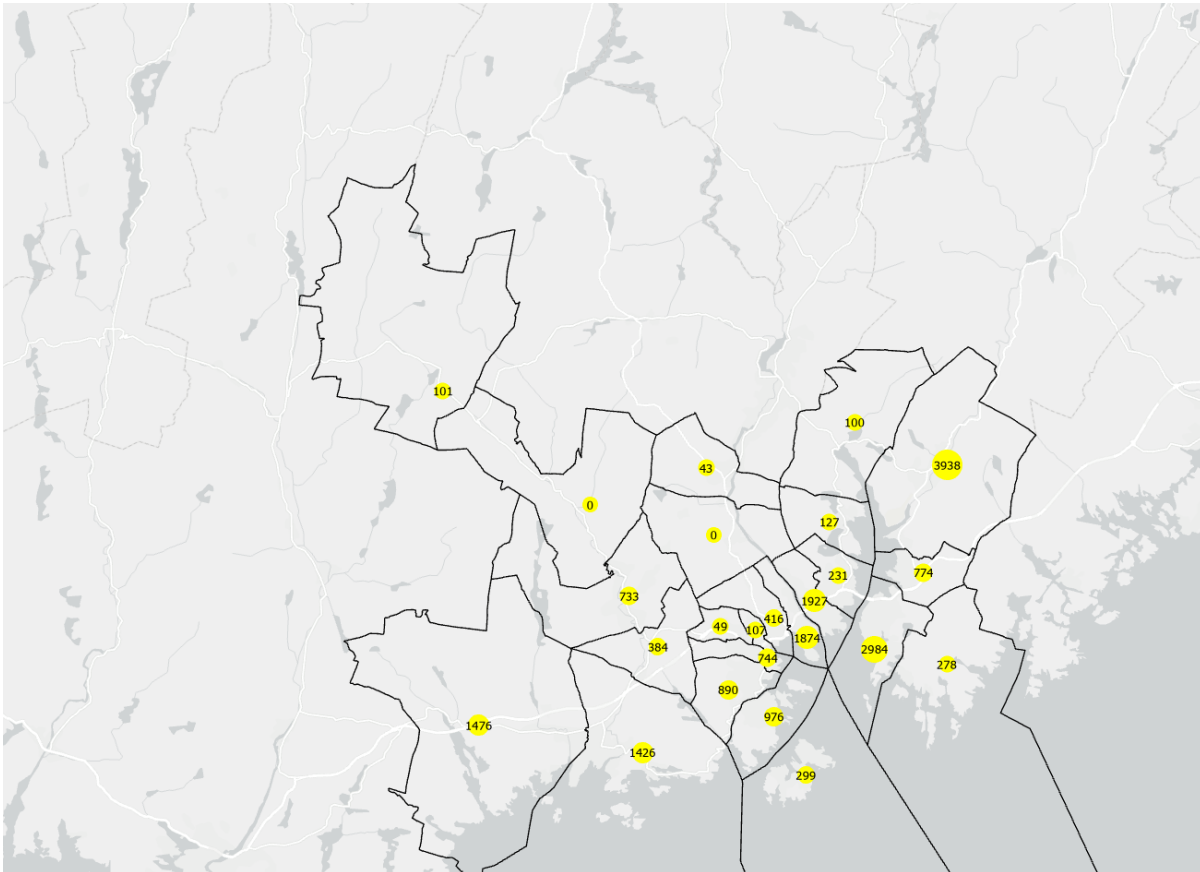
	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt	756	660	4440	5856
Regulert, utbygging ikke igangsatt	308	454	5595	6357
Ikke realiserbar p.t.	0	0	248	248
Under regulering	115	123	3702	3940
Ikke gjennomførbar pt. pga. rekkefølgekrav	0	0	271	271
Ikke realiserbar p.t.	0	0	20	20
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	3680	3680
Totalsum Kristiansand kommune	1179	1237	17461	19877

Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune).

7.5 Utbyggingsområder kommuneplan

Utbyggingsområder med status vedtatt kommuneplan/kommunedelplan har totalt en boligreserve på om lag 4200 boliger. Det vil si at det ikke er utarbeidet en reguleringsplan, eller er igangsatt arbeid med reguleringsplan for disse området. Områdene i tabellen er gitt en rød fargekategori i tabellen over utbyggingsområder. Oversikten er ikke uttømmende. I forbindelse med kommuneplanens arealdel er det foreslått og vurderes om noen av disse områdene tas ut.

7.6 Utbyggingsområdenes beliggenhet



Figur 17 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner pr. oktober 2023 (Kristiansand kommune).

Figuren viser at det er boligarealreserve i hele kommunen, med noe variasjon i størrelsen på reserven. Figuren viser videre hvor det er planer for igangsetting av boliger på kort og lang sikt i Kristiansand. Det er planlagt boliger i nesten hele kommunen. En høy andel av boligene er planlagt igangsatt innenfor bebygde områder og i tilknytning til sentrumsnære områder.

8 NÆRINGSAREALER

8.1 En felles bo- og arbeidsregion

Høy sysselsetting er en forutsetning for høy verdiskaping. For å få til regional utvikling er et område avhengig av befolkningsvekst og vekst i antall arbeidsplasser. Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandregionen. Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2022 var det 61 999 personer som arbeidet i Kristiansand, noe som er en økning på 1 671 personer det siste året. Samtidig var 57 546 innbyggere i Kristiansand kommune i arbeid, hvor det har vært en økning på 1 646. Slik det kommer frem av tabellen under er netto innpendling til Kristiansand på i størrelsesorden 4 453 personer.

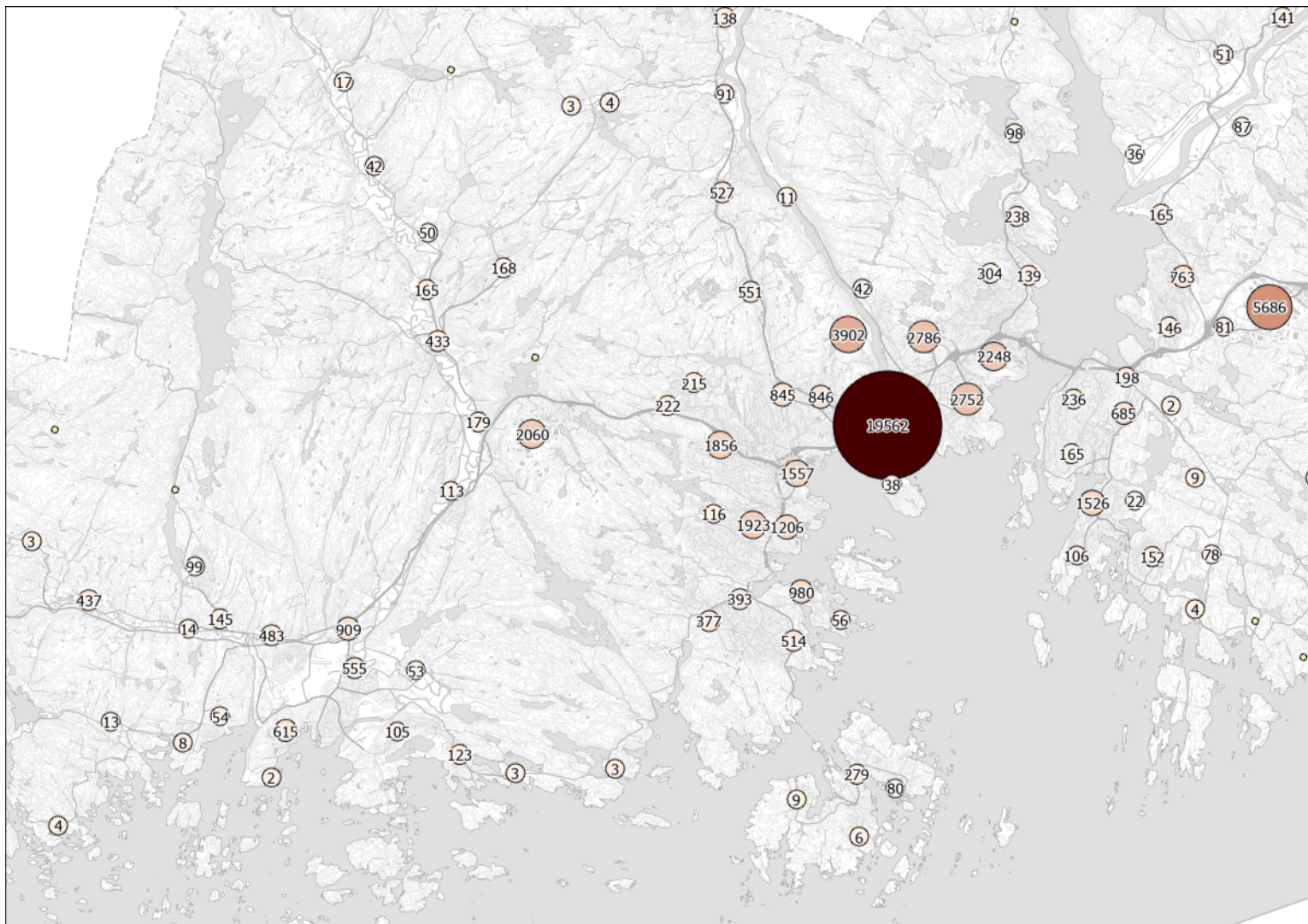
Sysselsatte med arbeidssted i Kristiansand

Bostedskommune Kristiansand	48 021	77 %
Bostedskommune øvrig	13 978	23 %
Total	61 999	100 %

Sysselsatte med bosted i Kristiansand

Arbeider i Kristiansand	48 021	83 %
Arbeider i annen kommune	9 525	17 %
Total	57 546	100 %

Tabellene viser at 48 021 innbyggere i Kristiansand har sitt arbeidssted innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at 13 978 personer arbeider i Kristiansand, men bor utenfor kommunen. Tabellene viser også at 9 525 innbyggere pendler ut av Kristiansand kommune for å arbeide.



Figur 18 Lokalisering av arbeidsplasser i Kristiansand kommune (SSB – 2022).

Figur 18 viser hvor arbeidsplassene er lokalisert i Kristiansand kommune, og rundingenenes størrelse og tall angir antall arbeidsplasser i området. Det er en konsentrasjon av arbeidsplasser i Kvadraturen/ Kjøita, med nærmere 19 562 arbeidsplasser, Eg har om lag 3900 arbeidsplasser, 5686 er sysselsatt i Sørlandsparken mens nærmere 2786 arbeider fra Gimlemoen.

Arbeidsplasser kommer av vekst i eksisterende virksomheter eller etablering av nye bedrifter. En region kan også øke antall arbeidsplasser ved å tiltrekke eksisterende virksomhet fra andre steder. Enhver virksomhet er avhengig av tilrettelagte arealer for å etablere seg eller utvikle seg. Derfor er det viktig at kommunen til enhver tid har næringsareal tilrettelagt for ønsket utvikling i næringslivet. Det innebærer at næringsarealer er klargjort for potensielle investorer/utbyggere. Tidsaspektet er kritisk, en utbygger er opptatt av å ha så kort tidshorisont som mulig fra beslutning om investering til innflytting og eventuell produksjonen kan starte. Dette innebærer at næringsarealer må være byggeklare.

8.2 Infrastruktur

Kommunen bygger ut infrastruktur i form av vei, vann og avløp noe som er viktig for etablering av næringsområder. I tillegg er infrastruktur knyttet til blant annet kraft og fiber avgjørende for å omstille næringslivet til å bli mer bærekraftig.

Vann og avløpskapasiteten i de ulike delene av kommunen varierer, og behovet for tilgang på vannforsyning og avløpskapasitet varierer mellom ulike typer næringsvirksomhet. Industrien er den næringen som varierer mest, og det må gjøres beregninger ut ifra hva slags virksomhet som skal etableres. Prosessindustri, og annen industri som krever store vannmengder, har ofte egne forsynings- og eller avløpsanlegg. Brannvann må også beregnes og legges til rette for. Næringsområdene i Kristiansand har for det meste god vann- og avløpskapasitet, med enkelte unntak. Linnegrøvan har eksempelvis ikke kapasitet til større utslipp, på Rige er det noe begrenset avløpskapasitet og på Mjåvann er det liten restkapasitet, men her pågår det en utredning. Lohnelier har noe kapasitet på avløp, men har ikke kapasitet til større vannforbruk, mens Støleheia og Strømsheia har verken offentlig vannforsyning eller avløp.

Når det kommer til kraft, er det i dag ikke nok kapasitet i kraftnettet for å imøtekomme et voksende behov. Det betyr at bygging av kraftlinjer med god kapasitet og transformatorstasjoner på strategiske steder er viktig fremover. Investeringer i kraftnettet er kostbart, og det er tidkrevende. Nå planlegges det oppgradering og omlegging av Kystlinja 132-kV kraftlinje vestover (motorveien for kraften vestover) noe som gir bedre muligheter for økt uttak for næringsområdene vest for Kristiansand sentrum. Den konsesjonssøkte traseen for Kystlinja er foreslått fra Kulia transformatorstasjon å gå sørøstover til Mjåvann og følger videre traseen til ny E 39, før den knekker av ned til Lunde og Leire transformatorstasjon. Trasse videre fra Leire kommer i en egen konsesjonssøknad. Dersom Mjåvann skal kunne nyttiggjøre seg omlegging av kystlinja må det tilrettelegges for en større transformatorstasjon i nærheten, noe som også ligger inne i forslaget til kommuneplanens arealdel. Det vil gi mulighet for omstilling av den stedlige nyttekjøretøysparken og ladeinfrastruktur for kjøretøy på E39.

Arealmessig er Lohnelier Nord et område som har potensiale for å kunne tiltrekke industri som krever større arealer. Dette forutsetter at området får forsyning av kraft og at kapasiteten på vann- og avløpsnettet øker. Dette kan sikres ved oppgradering og forsyning fra Leire transformatorstasjon eller bygging av ny transformatorstasjon på Lohnelier. I høringsinnspillet til trasealternativet for Kystlinja Kulia - Vallemoen er det også kommentert at videre trasevalg fra Leire til Vallemoen må vurderes i lys av utviklingen av Lohnelier som industri- og infrastrukturknutepunkt.

Støleheia sin beliggenhet er unik når det kommer til krafttilgang da Statnett sitt anlegg ligger i umiddelbar nærhet. På bakgrunn av mange forespørsler om økt kapasitet har Statnett og Glitre Nett arbeidet med planlegging og etablering av transformatorstasjon og linjeføringer på Støleheia. Dette vil berøre både Kristiansand og Vennesla kommuner. Hvis alt går som planlagt vil det nye anlegget være klart i 2025 og 2026.

For virksomheter som skal frakte varer inn/ut av egen virksomhet er tilgang til veinettet, jernbanelinjer, gode havnefasiliteter og flyplass viktig. Kristiansand har

en velfungerende havn med ferjeforbindelser til Danmark for passasjerer og gods, og 128 cruiseanløp i 2022. Omkring 50 tusen tonn i containere ankommer havna årlig. Kjevik flyplass har en rekke flyforbindelser til inn- og utland. Flytilbudet har ikke tatt seg opp etter korona-pandemien, og er i hovedsak etterspørselsstyrt. For mennesker som skal forflytte seg inn/ut av regionen vil sentral beliggenhet til jernbanen være viktig (Kvadraturen og Nodeland), mens terminalen på Langemyr er viktig for varer inn/ut av landsdelen. Europaveien går sentralt gjennom kommunen, og en ny ringvei rundt sentrum vil bidra til å styrke næringsarealene litt utenfor sentrum.

8.3 ABC-prinsippet

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 legger til grunn at vi har en tilstrekkelig næringsarealreserve i regionen, men anbefaler en tydeligere lokalisering av næringsvirksomheter etter antall ansatte og besøkende. Eksisterende og fremtidige områder klassifiseres som A-, B- eller C-områder etter hvor tilgjengelige de er med bil, kollektivtransport og for gående og syklist.

A-områder: planlegges for virksomheter som tiltrekker mange mennesker, høy intensitet av ansatte og besøkende. Området skal ha høy kollektivfrekvens, og strenge parkeringsrestriksjoner. Tilrettelagt for bruk av sykkel.

B- områder: er en mellomkategori mellom A- og C-områder.

C-områder: færre ansatte eller besøkende, og høyere avhengighet av bil. Området er avhengig av parkeringsmuligheter siden det ikke er krav til kollektivtransport. Beliggenheten er langs hovedtransportaksene.

8.4 Dagens situasjon

I arbeidet med ny kommuneplanens arealdel har det blitt analysert nærmere 100 næringsarealer i kommunen. Kristiansand har en total arealreserve for næring, forretning og tjenesteyting på 1,41 millioner kvm BRA. Reservene er spredt på flere etablerte næringsområder, og noen få områder som ikke er tatt i bruk. For etablerte virksomheter er det en bekymring knyttet til å bli bygget inne og miste muligheten til å vokse. En annen bekymring er det å få boliger for tett på eksisterende virksomhet.

8.4.1 Handel

Det er kartlagt en arealreserve på 89 400 kvm med forretning i Kristiansand kommune. Arealene er primært lokalisert i og rundt kommune/ bydelssentrene i tråd med ABC-prinsippene. Varehandelen er en dynamisk næring der grensene mellom ulike bransjer og handelskonsepter er i stadig endring. Netthandel, «hybridbutikker», «klikk og hent», eller showrooms er konsepter som både kan utfordre og utvikle et sentrumsområde.

Arealkrevende handel har behov for større lokaler, færre ansatte per kvadratmeter og lavere besøksfrekvens, disse legges det til rette for i B og C områder. Arealkrevende handel finnes blant annet i Sørlandsparken, Linnegrøvan

og Lumber har noen reserver, også er det noe variert og spredt på Sagmyra, Rige og Måjåvann.

Kommuneplanens samfunnsdel har som målsetting å styrke senterområdene, og fortetting og transformasjon i og nær senterområder. Det er store arealer avsatt til handelsområder i kommunen, og for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder tilsier det at det ikke er behov for nye arealer for handel utenfor senterområdene.

8.4.2 Kontor

Ifølge Næringsmegleren og kommunens egne erfaringer synes det klart at etterspørselen etter kontorarealer i sentrum øker relativt til alternative beliggenheter utenfor sentrum. Denne trenden ventes å forsterkes fremover, og man ser samme mønster både nasjonalt og internasjonalt. Nærhet til offentlig kommunikasjon og "byliv" prioriteres høyere enn tidligere, denne trenden ventes også å fortsette og forsterkes.

Bedrifter vektlegger bærekraft og miljø sterkere enn tidligere, herunder ønsket om miljøsertifiserte bygg (BREEAM). Miljøsertifisering av bygg (BREEAM) er i praksis ikke mulig for bygg uten svært god tilgang til offentlig kommunikasjon og svært sentral beliggenhet. Det vil derfor være spesielt viktig for Kristiansand å tilrettelegge for denne typen kontorbygg, spesielt i Kvadraturen med randsone, dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for og tiltrekke seg nye større kontoretableringer i tiden fremover. Rapporten fra Næringsmegleren avdekker også at enkelte av kontorarealene sentralt i Kristiansand i dag ikke imøtekommer den høye kvaliteten som etterspørres.

Kommunens regulerte arealreserve for kontor er på 564 000 kvm BRA. Arealreserven har imidlertid en annen plassering enn dagens etablerte bygningsmasse. Mesteparten er plassert i B- områder (214 000 kvm) og C- områder (133 000 kvm). Dette er i strid med en gunstig plassering i henhold til ABC-prinsippene, og forutsetninger for BREEAM-sertifisering. Marvika er definert som et A-område, og har en arealreserve for kontor på 100 000 kvm. Marvika-området er i transformasjon, og er viktig for fremtidige sentrale kontorlokaler. Strømsheia har en arealreserve for kontor på 50 000 kvm og er klassifisert som B-område. På Strømsheia er det igangsatt arbeid i henhold til reguleringsplan for å klargjøre til fremtidig etablering. Strømsheia har ikke tilgang til vann og avløp. Det er regulert inn noe kontor i næringsarealet i Kommunedelplan for Havneavsnitt nord, Kongsgård Vige, i tillegg til Lauvåsen som klassifiseres som C-område.

Arealbehov for kontor i sentrum med randsone har de senere 10 årene vært dekket godt ved utbygginger og utvikling av bl.a. Elvebredden øst/Kjøita, Sandens, Torvkvartalet, Gyldengården m.fl. For tiden foregår en betydelig utbygging og oppgradering av kontor i sentrum knyttet til bla. prosjektene Quadrum, Baneheia Park og Kvartal 14.

Ved første øyekast kan det synes som Kristiansand har en tilfredsstillende arealreserve innenfor kontor. Utfordringen er imidlertid at en (for) stor del av denne ligger utenfor de mest sentrale sentrumsområdene. Bare 119 000 kvm (21 pst) av reserven ligger i A- områder, hvorav ca. 100 000 kvm i Marvika.

For å imøtekomme utviklingstrender om etterspørsel etter attraktive kontorlokaler med sentral plassering er det behov for at kontorarbeidsplasser plasseres sentralt i Kvadraturen og i bydelssentre. Kommunens prioriteringer mellom kontor og bolig i Kvadraturen m/randsone er derfor svært viktig for å sikre nok tilgang på attraktive, sentrale kontorarbeidsplasser. I bydelssentrene kan det være svært vanskelig å tilrettelegge for kontor da det økonomiske utbyttet fra næringsbygg ofte er veldig lavt sammenlignet med bolig. Ved transformasjon og regulering innen Kvadraturen og bydelssentrene bør det stilles krav til minimum kontorandel og det bør stilles krav om egen næringsutredning slik dette anbefales i retningslinje i forslag til ny arealplan for Kristiansand kommune. For C- og D-områder bør en kunne vurdere omregulering fra kontor til annen næringsvirksomhet.

8.4.3 Lager, logistikk

Nasjonalt og internasjonalt er det store endringer og stor vekst innen lager og logistikk. De viktigste driverne er økt netthandel og automatiserte lager som ofte krever nye eller oppgraderte bygg. Det er også en trend at butikker flytter fra næringsparker til mindre lokaler i sentrum, for visning eller salg av varer, og samtidig etablere lagerbygg for henting av varer i såkalte «pick up point».

Det er også en trend at kontorfasilitetene knyttet til f.eks. lagervirksomhet oftere skilles fysisk fra lagervirksomheten. For virksomheter med litt størrelse ønsker «administrasjonen» attraktive kontorer med sentral beliggenhet for å tiltrekke seg arbeidskraft. Selve lagerfunksjonen blir da liggende fysisk separat fra kontolvirksomheten. Lagrene har få arbeidsplasser og bør etter ABC-prinsippet lokaliseres i C-områder.

For logistikkvirksomhet prioriteres nærhet til miljøvennlig transport som jernbane og havn høyere enn tidligere. Ellers er nærhet til markeder, Europavei og tomt- og leiepris fortsatt viktigste kriterier for valg av lokasjon.

Kristiansand må fremover vurdere behovet for å tilrettelegge arealer for lagerbygg for henting «pick up points» i og nært sentrum og bydelssentrene. Dette kan fremover bli en viktig konkurransefaktor om kommunen vil tilrettelegge for utvikling av handel i sentrum og bydelssentrene.

8.4.4 Industri

Mjåvann er kommunens største næringsområde for industri og lager med om lag 1700 sysselsatte fordelt på ca. 100 bedrifter. Området har en profil som tradisjonelt industriområde, med store innslag av produksjons- og logistikkbedrifter. Nyere reguleringsplaner gir rom for videre etablering av lett industri, renovasjon, lager, distribusjon og håndverksbedrifter. Andre større næringsområder for industri er Sørlandsparken, Kolsdalen/Hannevika, Rige/Kartheia og Fiskå industripark og Lohnelier.

Arealreserven er spredt på mange områder slik at kommunen bare i begrenset grad har arealer tilgjengelig for større enkeltetableringer. Støleheia, Kristiansand Energipark, reguleres 970 dekar næringsareal for energiforedlende virksomhet på Kristiansand kommune sin side på næringsområdet. Lohnelier Nord har en arealreserve på 560 dekar og Mjåvann har en reserve på 223 dekar. Øvrig reserve er mindre i størrelsen og spredt på flere områder.

Det er imidlertid store arealreserver både øst og vest for Kristiansand kommune (Agder Næringspark i Lillesand og Jåbekk i Mandal). Ny E18/E39 gjør at avstanden til disse næringsområdene er redusert og områdene blir i betydelig større grad del av et felles arbeidsmarked.

For blant annet å unngå overinvesteringer i offentlig tilrettelegging og annen kommunal infrastruktur, bør det være en ambisjon å utvikle et tett regionalt samarbeid hvor kommunene sammen kan tilby et godt utvalg av egnede tomter. Økt samarbeid over kommunegrensene der tilgang på egnede arealer ses samlet, vil også være nødvendig for å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for framtidens næringsutvikling. Et godt samarbeid i regionen, vil styrke potensialet for nye fremtidige etableringer som helhet.

Næringsarealer med tilrettelagt infrastruktur er avgjørende for å sikre etablering av ny industri. En mulig utbygger vil alltid være opptatt av hvor lang tid det tar fra valg av lokalitet til oppstart av produksjon. Den lokalitet som kan garantere rask gjennomføring av en etablering vil alltid ha et konkurransemessig fortrinn.

8.4.5 Reiseliv

Sørlandet er en av Norges største turistdestinasjoner, og tiltrekker seg mange besøkende spesielt gjennom sommersesongen. Kystområdene, skjærgården og kulturminner er en sentral del av regionens identitet og viktig for reise- og opplevelsesnæringen i landsdelen. Dyreparken er regionens/landsdelens største reiselivsaktør med tilbud både innenfor opplevelse og overnatting. Kristiansand har også reiselivsaktører som driver med båtutleie, fisketurisme og guida turer mm.

Kommunen har flere viktige kulturminner som kan tilrettelegges og tilgjengeliggjøres på en bedre måte for flere målgrupper. Skjærgårdsparken kan tilrettelegges for bedre adkomst med turistbåt/badebåt og allment tilgjengelige kystledsbygg, brygger og toaletter utvides der det er behov. Økt synlighet og tilgjengeliggjøring av kystområdene knyttet til friluftsliv, skjærgård og kulturarv kan bidra til utvikling av reise- og opplevelsestilbudet i kommunen.

8.4.6 Sjørettet næring

Fiskerne har behov for kaiområder med områder på land hvor de kan oppbevare utstyr og klargjøre fangst for videre foredling. På Langenes er et gammelt nedlagt fiskemottak og en del mindre områder regulert til fiskeri. Geiderøya på Flekkerøy er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager og har store utviklingsmuligheter. Kaiområder og tilknyttede områder på land bør ikke omdisponeres.

8.5 Energinæring

Norges industrialisering og velstandsutvikling er historisk nært knyttet til utnytting av våre energiresurser. Vannkraften har gitt Norge et nærmest utslippsfritt og svært fleksibelt kraftsystem som har gitt industrien i Norge et konkurransefortrinn, og vil være avgjørende for å realisere framtidens nullutslippssamfunn.

Kristiansand kommune har i dag to store industrikonsern som benytter store mengder elektrisk kraft i sin produksjon. Som del av det grønne skiftet vokser det også frem nye virksomheter som krever kraft i sin produksjon eller bidrar til energiomstilling. Regjeringens Veikart for grønt industriløft, har utpekt noen særlige innsatsområder: havvind, batterier, hydrogen, CO₂-håndtering, prosessindustrien, maritim industri og skog- og trenæringen og øvrig bioøkonomi.

Energiforedlende virksomheter kan, i tillegg til behov for kraft, være svært arealkrevende. Bare kommuner som kan tilby byggeklare industritomter med tilrettelagt infrastruktur for slike etableringer vil kunne delta i kampen om lokalisering av disse nye næringene.

Aktuelle arealer for ny kraftintensiv industri forutsettes tilrettelagt med tilknytning til 132 kV spenningsnivå, og med effektuttak på inntil 200 til 300 MW med redundant nettilknytning for de største etableringene. Støleheia Sør, Kristiansand Energipark, reguleres for energiforedlende virksomhet. Området ligger i umiddelbar nærhet til Statnetts anlegg, og har potensiale til å få tilgang til store mengder kraft.

8.6 Næringsarealer med nærhet til sjø

I Kristiansand kommune er det ikke arealreserver med nærhet til sjø. Lumberområdet har dypvannskai, men området er under transformasjon til boligutvikling. Næringsområde på Stødden er det største sjønære næringsområdet i kommunen med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling. Området er imidlertid regulert til kontor og det er etablert en stor småbåthavn på yttersiden. Dybdeforholdene er begrenset, og området er ikke egnet til tilrettelegging med dypvannskai. Kristiansand Havn har 14 kaiområder, 3400 meter kaifront og 8 ulike ISPS⁴ fasiliteter. Kongsgård Vige havneavsnitt har ledige arealer tilgjengelig innenfor ISPS som bør benyttes til virksomhet med behov for tilknytning til havna uten eksklusivitet. I nær tilknytning til havneområdet er det regulert inn areal for kontor som gir ytterligere muligheter for næring med behov for nærhet til sjø.

Det frarådes å omdisponere/transformere eksisterende næringsområder ved sjøen til andre formål. Kristiansand kommune har svært begrenset tilgang til næringsområder ved sjøen og har begrensede muligheter til å kunne tilby arealer til små og store næringsvirksomheter som har behov for å ligge ved sjøen. Strandsonen er en begrenset ressurs med mange brukerinteresser. Dette innebærer at det kan bli vanskelig å finne nye sjønære næringsområder dersom eksisterende sjønære områder omdisponeres til andre formål.

⁴ International Ship and Port Facility Security - Maritim Sikring

9 KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR

9.1 Sone vest

9.1.1 Utbyggingsaktivitet

Sone vest omfatter delområdene: Søgne øst, Søgne vest, Flekkerøy, Ytre Vågsbygd, Indre Vågsbygd og Slettheia.

I sonen ligger det inne at om lag 1000 boliger i perioden 2023-2025 kan igangsettes. Den langsiktige reserven etter år 2025 er på om lag 4900 boliger.

9.1.2 Sosial og grønn infrastruktur

		Skole	Barnehage	Kultur/idrett	Helse og mestring	Park
Vest	Flekkerøy	Tilfredsstillende skolekapasitet ved jevn utbyggingstakt.	God barnehagekapasitet.	Idrett: Området knyttet til idrettsanlegget ønskes utvidet med klubbhus		Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder.
Vest	Ytre Vågsbygd (Voie-Møvig)	God skolekapasitet. Mulighet for utvidelse av Torkelsmyra skole ved behov. Skolebehovet påvirkes på sikt av utbygging på Krodden.	God kapasitet totalt sett i bydelen. Voietun barnehage og Skårungen barnehage har mulighet for utvidelse ved behov.	Idrett: Torkelsmyra er i dag en 7'er bane, og denne må oppgraderes til 11'er bane og trenger således økte arealer.	Avsatt areal til bemannet bolig med 6 enheter i Voielia. I mulighetsstudie for området Voietun barnehage er det pekt på areal til avlastning habilitering	Kommunen ved parkvesenet har lagd reguleringsplan for ny park ved Vågsbygd skole og kirke. Utbygginger i nærområdet skal bidra til finansiering og gjennomføring av bydelsparken. Planen blir gjennomført i trinn.
Vest	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	Arbeid pågår for utvidelse av Vågsbygd skole. Åsane skole blir nedlagt i 2024.		Vågsbygd kultursenter på 7000m2 har god beliggenhet i bydelen og kan utvikles innholdsmessig.	Behov for lokaler til Aktiv Senior Vågsbygd. Potensial for utvidelse av Vågsbygdnett	

Vest	Slettheia	Tilfredsstillende skolekapasitet.	God kapasitet.		Aktivitetssentere for utvikingshemmede i Gislemyrveien er nedslitt og har for lite kapasitet. Senteret må erstattes med et nytt bygg et annet egnet sted vest i byen	
Vest	Søgne Østre	God skolekapasitet.	God barnehagekapasitet per nå. Mulig underkapasitet på sikt. Spiren barnehage planlegges reetablert ved Tangvall sentrum i 2025 med økt kapasitet.	I og i forbindelse med nytt skolesenter på Tangvall blir det etablert kulturskole, fritidsklubb, ulike idrettsanlegg/-baner og eksisterende friidrettsanlegg skal reetableres. Idrett: Innspill det må settes av areal til svømmehall. Det planlegges etablering av innendørs fotballhall ved siden av «Toyota banen»	God kapasitet på heldøgns omsorgsplasser Utbygging av 6 boenheter bemannede boliger rehabiliteringer pågår på Langenes	I området Tangvall er det forutsetning om bidrag fra utbygginger til torg med lekeområde. Det er fastlagt bidrag på 650 bolig og 100 kr/m ² BRA næring (indeksreguleres). Behov for areal til kvartalslek på Tangvall øst for Hølleveien. I kommuneplanen ligger elvestien som grønstruktur, evt. gjennomføring må avklares senere.

Vest	Søgne vestre	God kapasitet	God kapasitet		Utvidelse av avlastningstilbudet knyttet til Lundeveien – innenfor eksisterende bebyggelse.	
------	--------------	---------------	---------------	--	---	--

9.1.3 Teknisk infrastruktur

Sone	Del-område	Status Teknisk infrastruktur vann	Status Teknisk infrastruktur avløp	Status Teknisk infrastruktur vei	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Vest	Flekkerøy	<p>Ledningssystemet på østre del av Flekkerøya har de siste årene vært gjennom omfattende utbedringer og forsterkninger, dette for å sikre god kapasitet for videre utbygging. Det er pågående utbedring på vestre del av Flekkerøya som ferdigstilles i 2023/2024.</p> <p>Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på</p>	<p>De siste årene har det vært utført oppgradering og kapasitetsøkning på hovedsystemene for spillvann. Dette gir god kapasitet for de utbygginger som er planlagt.</p> <p>Ved utbygginger må det forventes enkelte tiltak på lokale deler av systemet.</p> <p>Ved utbygginger på store deler av Østerøya vil det være utfordrende å få til tilstrekkelig gode</p>	<p>Både nye og eksisterende utbyggingsområder som ligger syd og sydvest for Kjoskrysset er ifm. planbehandling forutsatt å måtte vurderes ut fra kapasitet på Vågsbygdveien, hvor Kjoskrysset gjenstår som tiltak. For at utbyggingsområdene ikke skal stanse opp tilbys utbygger av private utbyggingsområder inngåelse av utbyggingsavtaler med</p>	<p>Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger. Mot Åshavn er kapasitet kun 20 l/s brannvann (småhusbebyggelse). Avløp: De tiltak som er gjennomført de siste årene gir mulighet for den planlagte og godkjente utbygging. Utbygginger ut over det må vurderes for hvert tilfelle.</p> <p>Ihht tilstrekkelig gode løsninger for håndtering</p>

		Flekkerøya til fremtidig utbygging.	løsninger for håndtering av overvann.	innbetaling av bidrag til videre planlegging og kapasitetsutbedringer (fast beløp kr 70.000 pr. boenhet).	av overvann kan enkelte utbygginger være vanskelig å få gjennomført.
	Ytre Vågsbygd (Voie - Møvig)	Utbygging på Kroodden krever en større overføringsledning for vann til og gjennom området. Som en del av VA systemet på Kroodden er det derfor planlagt en	Den innmeldte boligutbyggingen vil medføre en betydelig økning av belastningen inn mot Kjosbukta pumpestasjon. Systemet er allerede overbelastet og en økt belastning i området vil medføre økt kloakkutslipp via overløp i området.	Flere utbyggingsområder langs Vesterøya har rekkefølgekrav til Gang og sykkelvei langs Fylkesveien. Fylket vil om kort tid sette i gang arbeid med	Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Vest	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	overføringsledning gjennom området. Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Kroodden til fremtidig utbygging. Lumberområdet har god kapasitet på vannforsyning.	Det vil bli betydelig belastningsøkning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Utbyggingene vil kreve tiltak på Lumber pumpestasjon. Det er pågående vurdering/utredning for ny løsning for Lumber pumpestasjon. Økt utbygging vil medføre hyppigere utslipp via overløp, med mindre	reguleringsplan som skal sikre gjennomføring av gang og sykkelvei. Finansiering er delvis sikret.	Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer Avløp: Kapasitet på avløp er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.

			<p>fremmedvannsmengde i eksisterende nett reduseres.</p> <p>I 2023 legges ny sjøledning fra Lumber til Odderøya renseanlegg. Dette vil noen år frem i tid gi vesentlig forbedring av avløpskapasiteten på Lumber. Ombygging av pumpestasjonen og driftssetting av sjøledningen er foreløpig ikke finansiert.</p> <p>Utbygging på Kroodden vil kreve ny spillvannsløsning fra dette området. Denne må etableres av utbygger.</p>		
Vest	Slettheia				<p>Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer</p> <p>Avløp: Kapasitet på avløp er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>
Vest	Søgne Østre	Det er pågående flere VA-anlegg som styrker	Søgne Øst: Behovet for tiltak på spillvann og overvann vil	Tangvall: Gjøres mye arbeid som tilrettelegger for videre utvikling av	Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger.

		<p>forsyningskapasiteten i Søgne øst.</p> <p>Det er etablert ny vannledningsforbindelse fra Monan til Lohnelier høydebasseng. I samme prosjekt inngår etablering av ny pumpestasjon på Monan. Denne ferdigstilles i 2023/2024. Lohnelier næringsområde har kapasitet for noe utbygging.</p> <p>Det planlegges ny vannledning fra Rossevann mot Søgne /</p>	<p>avhenge av hvor raskt utbyggingene i østre del kommer og hvor mange hytteområder som skal kobles til kommunalt spillvann.</p> <p>Det arbeides med løsning for nytt kloakkrensaneanlegg for Søgne og Songdalen eller å erstatte dette med annet tiltak,</p>	<p>området. Samarbeid mellom private og kommunen. Kommunen påtar seg oppgradering. Finansiering via bidrag fra utbyggere og kommunens egne budsjetter.</p> <p>Rundkjøring Tangvall/Hølleveien ivaretas av FK, midlertidig løsning skal være på plass innen frister. Kommunen er invitert til workshop sammen med FK ift bla kollektivterminal, fylkesveger, gange/sykkel i området Tangvall.</p>	<p>Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p> <p>For Tangvall: Noe mer utbygging enn det som er planlagt/godkjent er mulig.</p>
Vest	Søgne Vestre	<p>Songdalen gjennom Rossevann og Olavsdaalen over til Tangvall. Denne vannledningen vil sannsynligvis etableres i løpet av perioden 2024-2027. Disse tiltakene kommer til å gi både bedre kapasitet</p>	<p>Kommunen har pågående utredning av hovedstrekke Ausviga - Solta og Leire – Solta, med tanke på å utbedre kapasitet på grunn av den planlagte utbyggingen i Leireheia/Kiellandsheia/A usvigheia.</p>	<p>Kryss E39 Kjelland: Krav til kryss i gjeldende kommuneplan. Pågår avklaring av krysset. Foreligger ikke finansiering.</p>	<p>Vann: Det er mulig å gjennomføre utbygginger. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p> <p>Kristiansand kommune jobber med å utarbeide</p>

		<p>og tosidig vannforsyning i området med flere nye utbyggingsområder (bolig og næring). Utbygging av flere større boligområder vest i Søgne (Kjellandsheia og Leireheia) har startet opp, og det er behov for å øke/ forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. Det er for øvrig ikke konkretisert prosjekter for dette, og videre arbeid må definere prosjekter, samt sikre finansiering av dette.</p> <p>Kristiansand kommune jobber med å utarbeide overordnet plan for vann, avløp og overvann for området Kiellandsheia, Ausvigheia, Leireheia. I forbindelse med utbygging på Tangvall er det pågående omfattende forsterkning</p>	<p>For Leireheia vil det være behov for å etablere ny pumpestasjon i Eikeveien.</p> <p>Kristiansand kommune jobber med å utarbeide overordnet plan for vann, avløp og overvann for området Kiellandsheia, Ausvigheia, Leireheia.</p> <p>Det arbeides med forbedret løsning for Ålo og Trysnes kloakkrensaneanlegg.</p> <p>Lohnelier næringsområde har begrenset kapasitet for videre utbygging.</p> <p>Næringsområdet Høllen Vest har god kapasitet til videre utbygging.</p>		<p>overordnet plan for vann, avløp og overvann for området Kiellandsheia, Ausvigheia, Leireheia.</p>
--	--	--	---	--	--

		<p>av vannledningsnettet i området. Arbeidet på Tangvall blir ferdigstilt i 2023.</p> <p>Tangvall: se også informasjon under vei.</p> <p>Næringsområdet Høllen Vest har god kapasitet til videre utbygging.</p>			
--	--	---	--	--	--

9.2 Sone nord

Sone nord omfatter følgende delområder: Finsland, Nodeland, Brennåsen, Stokkeland, Hellemyr, Tinnheia, Mosby og Strai.

9.2.1 Utbyggingsaktivitet

Totalt ligger det inne at det kan igangsettes om lag 160 boliger i perioden i sonen. Etter perioden er den langsiktige boligreserven på om lag 1300 boliger.

Nodeland

Områderegulering for Nodeland sentrum er vedtatt. Planen åpner for betydelig antall boenheter i feltutbygginger og fortetting i og rundt Nodeland sentrum.

9.2.2 Sosial og grønn infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Nord	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i på Hellemyr. Tinnheia har god skolekapasitet.	Hellemyr har balanse på barnehageplasser. Tinnheia har også balanse.	Innspill fra idrett: det må settes av arealer til to tennisbaner		
Nord	Tinnheia			Innspill fra idrett: Dagens grusbane nord for Porsveien (og vest for Nikkelveien), bør reguleres inn til en 7'er-kunstgressbane.	Områderegulering Tinnheia: behov for avklaring om det er tilgjengelig arealer for tjenesteyting for HM. Aktuelle tjenester: aktivitetssenter habilitering, omsorgssenter, bemannede boliger.	
Nord	Strai (Stray)	God skolekapasitet.	Tilfredsstillende barnehagekapasitet.			
Nord	Mosby	God skolekapasitet.	God barnehagekapasitet.			
Nord	Finsland	Kapasiteten er god, men den bygningsmessige kvaliteten på Rosseland skole er dårlig.	Det ok kapasitet. Det vurderes å gjøre noe med strukturen på barnehagene da			Det er behov for å klarlegge hvor det skal etableres nye grøntiltak.

Nord	Stokkeland	Skolestrukturen i området er uavklart.	barnehagene har en uhensiktsmessig plassering og ingen av barnehagene er plassert langs pendleraksen. Kommunen har avsatt ei tomt "Nodeland syd" der det på sikt kan bygges barnehage.			
Nord	Nodeland			Sygna kultursenter er etablert og ferdigstilt i 2021.	5 utleieleiligheter for rus/psykisk helsefeltet ferdigstilles 2024 på Midtheilia. I forbindelse med områdeplan for Nodeland er det aktuelt å vurdere utvidelse av Songdalstunet i et langsiktig perspektiv.	Det skal etableres tursti fra Svarttjønn og opp til Gratjønn, i henhold til kommuneplanen for Songdalen. Det er behov for å se på sammenheng mellom grønnstruktur og sentrumsformål.
Nord	Brennåsen			Innspill friidrett: Birkelid gressbane ønskes opprettholdt til Idrett		

9.2.3 Teknisk infrastruktur

Nord		Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei og fortau	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Nord	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen.	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet.	Kryssløsning E18/Breimyrveien er ikke på plass. Vedtak 26.05.21: Bystyret mener at det bør arbeides videre med forskuttering av utbygging av <i>Breimyrkrysset</i> . <i>Rundkjøring skal vurderes og utredes i forhold til kostnader, samtidig skal det arbeides parallelt med statlig finansiering, før det endelig konkluderes i saken. Saken fremmes for Bystyret når arbeidet med utredninger og vurderinger er ferdig.</i>	Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Tinnheia	Det er ingen generelle utfordringer med vannforsyningen.	Kapasiteten på avløp varierer innenfor delområdet.		Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor

					utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Strai (Stray)	I løpet av de senere år er hovedvannledning til Høietun-området skiftet ut med større kapasitet. Dette sikrer god kapasitet for planlagt utbygging i dette området. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.	Hovedledningen for avløp fra Vennesla mot Odderøya går gjennom området. Det antas at mindre utbygginger ikke gjør store utslag i forhold til kapasiteten på denne. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.		Vann: god kapasitet. Avløp: Mulig med mindre nye utbygginger.
Nord	Mosby	For Støleheia næringsområde er gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området. Det er ønskelig å dublere ledning fra Kuliaveien til Mosby. Dette for å sikre vannforsyningen til Mosby og Støleheia. Dette er ikke finansiert.	For Støleheia næringsområde er gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området.		Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Mulig med mindre nye utbygginger.
Nord	Finsland	I Finsland har kommunen to vannverk; på Vatneli og	I Finsland er det kommunalt avløpsnett i Kilen- og		Vann: God kapasitet for

		<p>Lauvslandsmoen. Kilen er forsynt fra Vatneli vannverk. Det er kapasitet til utbygging av flere boliger, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet. I Vatneli og Askekjerran er det også kapasitet for utbygging av boliger, men brannvannskapasiteten er dårlig. Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget. Kommunen har per dags dato ikke planer om å gjøre større tiltak på vannforsyningen i Finsland.</p>	<p>Vatneli-området. Det er god kapasitet for videre utbygging, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid. I 2019 ble det bygget nytt renseanlegg for området, og det har kapasitet for omtrent en fordobling av antall tilknytninger.</p>		<p>utbygging. Med unntak av områder tilknyttet Lauvslandsmoen vannverk. Avløp: God kapasitet for utbygging.</p>
Nord	Stokkeland		<p>Ved en større utbygging i området nord for Hortemo bør dette arbeidet samordnes slik at en eventuelt kan utvide avløpsnettet nord for Hortemo på en mest mulig hensiktsmessig måte. Det er</p>		<p>Vann: god kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>

		Stokkeland: Stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring.	ikke planlagt noen nærmere utredning for dette området.		
Nord	Nodeland	Nodeland: Stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring. Nodelandsheia er forsynt fra Nodeland via	Avløpsnettet i Nodelandsområdet er relativt nytt, godt utbygd og det er allerede stor tilknytningsgrad. Hovedledningene har god kapasitet for fremtidige utbygginger. Fra 2016 og til i dag er det blitt skiftet ut mange pumpestasjoner på hovedledningen, og de nye stasjonene har også god kapasitet.		Vann: god kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Nord	Brennåsen	Strosdalen pumpestasjon. Denne har behov for totalrenovering, noe som er planlagt ferdigstilt i 2024. Ny vannledning på Brennåsen ble ferdigstilt i 2020. Kommunen har nylig etablert ny forbindelse fra ledningen og opp til Mjøvann industriområde med ny pumpestasjon (tosidig forsyning og kapasitetsforbedring), noe som gir tilfredsstillende	For Mjøvann industriområde er det lite kapasitet på avløpsnettet. Det er gjennomført en utredning rundt kapasiteten på hovedledningen. De siste årene har det vært stor utbygging på industriområdet og det er liten restkapasitet på ledningen ut av området. Det må gjennomføres tiltak på avløpssystemene for å sikre kapasitet for videre utbygging av Mjøvann industriområde.		Vann: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.

		<p>kapasitet til fremtidig utvidelse av Mjøvann-området. Det er også pågående arbeider med total omlegging av vannforsyningssystemet i industriområdet (planlagt ferdigstilt 2024). Etter 2024 vil kapasiteten på vannforsyningen i Mjøvann næringspark være betydelig forbedret og gi god kapasitet til nye etableringer.</p> <p>Kapasitet for videre utbygging og ombygging av eksisterende næringsbygg avhenger av vannforbruket til den type næring som skal etableres.</p> <p>I Rosseland-området er det utbygginger med både næringsområder og boliger under planlegging. Området har begrenset kapasitet og kravet til brannvann i næringsområder er ikke</p>	<p>Kapasitet for videre utbygging og ombygging av eksisterende næringsbygg avhenger av vannforbruket til den type næring som skal etableres.</p> <p>Videre planer for utbygging av avløpssystemet avhenger av hvordan kommuneplanens arealdel blir for området.</p> <p>Deler av Rosseland ligger i flomsone. Dette må tas hensyn til ved utbygginger.</p>		
--	--	--	---	--	--

		tilfredsstilt. Hvilke tiltak som må gjennomføres er under utredning. Finansiering for tiltak er ikke bevilget.			
--	--	--	--	--	--

9.3 Sone sentrum

Sone sentrum omfatter delområdene: Grim, Kvadraturen-Eg og Lund.

9.3.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden 2022-2025 er det innmeldt at det igangsettes ca. 700 boliger. Reserven etter 2025 vil utgjøre et volum på ca. 3500 boliger

9.3.2 Sosial og grønn infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Sentrum	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Tilfredsstillende kapasitet på skole.	Tilfredsstillende kapasitet.			Grimsbekken og mulig forlengelse vurderes i forb. med utvikling Grim Torv, samt gangvei videre opp langs Møllebekken.
Sentrum	Kvadraturen - Eg	Det er for liten kapasitet på barnetrinnet. Det er planer for utvidelse av Tordenskjoldsgate skole etter 2025.	Ok kapasitet. Det kan på sikt bli aktuelt å utvide Trollhaugen barnehage på Eg.	Kommunal andel kr. 1 mill. er avsatt i HP til Kongsgårdbane 2 i 2021. Områdene Bjørndalen og Marviksletta vil bidra i finansiering / etablering av ny bane. Det er avsatt 5 mill til Gimleprosjektet i 2023. Odderøya: Videreutvikling av området rundt idrettsplassen og Odderøyhallen må vurderes i sammenheng med utvikling av lagmannsholmen og silokaia.	Arealreserve for utvidelse av Elvegata omsorgssenter	Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen. Kommunen jobber med en byroms plan som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen. I forbindelse med utbygging av Silokaia etableres nærmiljøpark og badeanlegg på Odderøya. Kvartalslek Solbergveien ferdigstilles i forbindelse med utbyggingen i området.

				<p>Kulturskolen flytter fra Kongens gate til Silokaia i 2022. Ved fortettinger over tid vil det bli økt press på dagens idrettsanlegg og kultur- og fritidsarenaer for barn og unge. For å dekke framtidige behov vil det være aktuelt å vurdere økt samlokalisering av nye arenaer og anlegg.</p> <p>Innspill idrett: Ved økt utbygging i og i tilknytning til Kvadraturen må det settes av arealer til idrettsformål.</p>		<p>Kjærlighetsstien utvikles trinnvis parallelt med sykehusutbyggingen. Elveparken; et kvartal under etablering, behov for videreføring Elvepromenaden. Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og realiseres i henhold til ny utomhusplan og utbyggingsavtaler.</p>
Sentrum	Lund (Lund - Sødal)	Det er godkapasitet i bydelen på barnetrinnet, når Wilds minne er ferdigstilt til skolestart 2024	Tilfredsstillende barnehagekapasitet.	Idrettshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wildsminne skole forventes ferdig 2024.	Mulighetsstudie for Gimleområdet peker på mulighet til plassering	Utbyggingen på Marviksletta utløser gjennomføring av grønne forbindelseslinjer og kvartalsleksopparbeidelse.

				<p>Idrett: Innspill: Med økende utbygging av Marviksletta må stadion feltet beholdes til idrettsformål.</p>	<p>av Frisklivssentralen i denne sammenheng.</p>	<p>I forbindelse med reg. plan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark.</p>
--	--	--	--	---	--	---

9.3.3 Teknisk infrastruktur

Sone	Del-område	Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei og fortau	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Sentrum	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Tiltak i området kan komme som følge av saneringsplan Grim-Suldalen-Strai-Mosby.	Tiltak i området Grim og Dalane kan komme som følge av saneringsplan Grim Suldalen-Strai-Mosby.	Rundkjøring Riksvei 9	Vann: God kapasitet. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Sentrum	Kvadraturen - Eg	Kommunen har i flere år arbeidet med å oppgradere vann- og avløpssystemet i kvadraturen. Dette arbeidet gjennomføres systematisk og vil pågå i mange år framover, anslagsvis 15-20 år.	Avløpsnett i Kvadraturen og på Lund består fortsatt av en del fellessystem (overvann og spillvann i samme rør). Det er vedtatt å separere fellessystemet. Arbeidet for separering er pågående. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Kvadraturen om ca. 15-20 år.	Det pågår reguleringsarbeid for ny busstrase i Kvadraturen.	Vann: God kapasitet. Avløp: God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.
Sentrum	Lund (Lund - Sødal)	Sentrale områder, som Kvadraturen og Lund, er dominert av robust, men relativt gammelt vannforsynings-nett. Fornyelse av ledningsnett kombinert med rehabilitering av avløpssystemet.	Flere store separeringsprosjekter innenfor området er initiert av utbyggingsplaner. Marviksletta (pågående) og flere kvartaler i vestre del av	Det planlegges gangsykkelveietablering i forbindelse med utbygginger på Kogleheia og Ringlebekk. I forbindelse med utbyggingene på Marviksletta er det planer for deletablering ny rundforbindelse	Vann: God kapasitet. Avløp: God kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.

		<p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund. Av de store prosjektene som er initiert av utbyggingsplaner er Marvikssletta (pågående) og Tordenskjolds gate (utført), som fortsetter i Vestre Strandgate (utført). Samtidig er det utført arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen.</p>	<p>Kvadraturen er også under arbeid. Tordenskjolds gate (utført) som fortsetter i Vestre Strandgate (utført). Samtidig er det utført arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen. Det arbeides for at septiktanker skal kunne fjernes etter tiltak på hovedledningene. Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kokleheia og Ringlebakkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes.</p> <p>Det er begrenset kapasitet på spillvann til videre utbygging i Sødals-området og Skaugo.</p>	<p>Kvadraturen, Lund, UiA og sykehuset.</p>	
--	--	---	--	---	--

9.4 Sone øst

Sone øst omfatter delområdene Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Ålefjær, Tveit, Hånes, Indre Randesund og Ytre Randesund.

9.4.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden planlegges det utbygd ca. 750 boenheter. Etter perioden antas sone øst å ha en reserve på ca. 7000 enheter, inkludert reserve i kommuneplan.

9.4.2 Infrastruktur

Sone	Delområde	Skole	Barnehage	Kultur	Helse og mestring	Grønn infrastruktur
Øst	Tveit	Det er tilfredsstillende skolekapasitet.	Det er tilfredsstillende barnehagekapasitet et.	Innspill fra idrett: Tveit feltrittklubb ønsker å få etablert seg i området Idrettsarealer på Kjevik bør overføres til Idrett dersom Forsvaret flytter ut.		Gjennomføring av overordnet utomhusplan for Hamresanden. Bidrag fra utbyggingsområder i områder er en forutsetning for gjennomføring av tiltak i senterområdet Utvikling av areal ved Hamresanden skjer ved hjelp av statlig tilskuddsordning.
Øst	Hånes (Hånes - Timenes)	Skolene på Hånes får store kapasitetsutfordringer de nærmeste årene. På ungdomstrinnet blir det særlig kritisk fra 2023 når de store barne-skolekullene kommer inn i ungdomsskolen. All utbygging i området vil forsterke problemet	Det er underdekning det vil bli behov for flere barnehageplasser på sikt. Det pågår regulering av tomt til offentlig formål på Lauvåsen, som også innbefatter barnehagetomt.	Bydelshusløsning inngår i utredningen av skolestruktur for Hånes/Lauvåsen. Flerbrukshall må etableres i området, men ses sammen med utbygging av skole. Lauvåsen utvikles, og det vil være et prekært behov for ulike typer		

		ytterligere. Ved igangsetting av nye reguleringsplaner kan det bli stilt krav om skole- kapasitet til barne- /ungdomsskole, inntil permanent løsning for skolesituasjonen er valgt og er realisert. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen. Pågår arbeid med ny skolestruktur.		idrettsanlegg. Nok areal må avsettes.		
Øst	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)	Det er tilfredsstillende skolekapasitet i området i dag, og de kommende årene hensyntatt utviklingen på Benestad. Skoletomter er regulert i	Det er stor underdekning på barnehageplasser på Søm. Det pågår planlegging av ny barnehage på Drangsvann fra høsten 2024.	Det vil bli etablert 7'er bane og nærmiljøpark i forbindelse med delutbyggingen av Benestad som pågår. Det må i tillegg reguleres inn 11'er bane og hall og bydelshus (i tilknytning til skole) på	Randesund omsorgssenter og Strømmehaven har delvis gammel bygningsmasse . Utbyggingen «omsorgssenter 2026» pågår todelt med 44 nye syke-	Sukkevann: Det skal etableres rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges ferdigstilt i 2023. Bidrag til grønnstruktur rundt Sukkevann (nordsiden). Det skal på sikt tilrettelegges for tiltak i friområdene rundt Sukkevann. Dette forutsettes etablert trinnvis i forbindelse

		området Benestad.		<p>oppveksttomta. Utbygger vil i tillegg regulere inn egne idrettsanlegg sammen med RIL. Et kultursenter øst har lenge vært på idéstadiet med lokalisering i Rona. Kommunen har avsatt midler til tomtekjøp, men er ikke kommet til enighet med grunneier. Det skal utarbeides områdeplan for Randesund bydelscenter. Svømmehall og bibliotek er de høyest prioriterte funksjonene som det er et stort behov for i øst.</p>	<p>hjemsplasser på Randesund og 28 nye plasser i Strømmehaven. Plassene erstatter totalt 30 plasser i gammel bebyggelse som skal rives.</p> <p>Det pågår arbeid med bygging av 6 boenheter med bemannede boliger i Dvergsnesveien). Ferdigstilling i 2024.</p>	med utbygginger som gjennomføres i området.
Øst	Ytre Randesund	Tilfredsstillende skolekapasitet.	Balanse på barnehagedekning	Ødegaard utbyggingen vil		

		Skole og idrettsanlegg på Kringsjø er nettopp utbygd og har god kapasitet.	g, på grunn av press på Søm.	fremskynde et behov for areal til idrettsaktivitet i Dvergsnes/Tømmerstø området		
Øst	Justvik	God kapasitet på barne- og ungdomsskolen i området totalt sett. Men utfordrende i områdene Gimlekollen, Fagerholt, Justneshalvøya. Havlimyra utvidet i 2021.	Tilfredsstillende kapasitet totalt sett. Underkapasitet på Justvik, men barn får plass innover mot sentrum.	Oppgradering av bane er prioritert.		
Øst	Ålefjær					
Øst	Gimlekollen - Kongsgård			Se kommentar på sentrum-Sødal	Bemannet bolig med 6 boenheter	
				Oppgradering av 11er bane er prioritert	habiliteringsfeltet ferdigstillet 2024 i Harald Gilles vei.	
				Klubber tilhørende Presteheia ønsker å utvide sine aktivitetsområder på Presteheia.	Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter planlegger på sikt utvidelse til totalt 100 plasser. Fremdriften for utvidelse er	

					ikke spesifisert.	
--	--	--	--	--	----------------------	--

9.4.3 Teknisk infrastruktur

	Del-område	Teknisk infrastruktur vann	Teknisk infrastruktur avløp	Teknisk infrastruktur vei	Mulig/Ikke mulig å gjennomføre utbygging i området
Øst	Angår hele øst-området	<p>Kapasiteten på vannforsyningen i bydel øst er begrenset. Før det kan igangsettes utbygginger som ennå ikke er regulert må vannforsyningsanleggene være forsterket. Det pågår arbeid med å øke kapasiteten på eksisterende hovedanlegg for vannforsyning gjennom å oppgradere og bygge høydebasseng, pumpestasjoner og ledningsanlegg.</p> <p>Av de store tiltakene som er under utførelse nærmeste tre til fire år kan nevnes ledning Justvik - Kjevik med pumpestasjon. Dette sikrer tosidig vannforsyning og bedre kapasitet for områder Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Kjevik, Tveit.</p>	<p>I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnett er begrenset. Pumpestasjonene Søm og Korsvik har betydelige overløpsutslipp.</p> <p>Hånes pumpestasjon ble utbygd og oppgradert og ny pumpestasjon ble tatt i bruk i 2022. Deler av pumpeledning fra denne ble ferdig oppgradert i 2022. Med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes vil en oppgradering av kapasitet på Hånes-Søm medføre at overløpsutslipp øker på Korsvik. Overføringsledning herfra til Tangen er ikke dimensjonert for å ta høyde for de fremmedvannmengdene som i dag tilføres avløpsnett i bydel øst.</p>	<p>Utbygging for mer enn 200 boliger i området Benestad forutsetter utbedring av kryssløsningen Høvågveien – Dvergsnesveien. Begge veien er fylkesveier. Flere av de større utbyggingsprosjektene i bydelen har krav til denne og andre tiltak / kryssløsninger på fylkesveinettet.</p> <p>Behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet</p> <p>Det arbeides med å inngå tilfredsstillende avtale mellom utbygger, kommune og fylkeskommunen ifm. etablering av disse trafikk-løsningene.</p>	<p>Vann: Kapasitet må vurderes for hvert tilfelle. Dette gjelder for hele sone ØST. Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.</p>

	<p>Det er nylig (2022) etablert ny vannledning fra Håneskrysset til Liankrysset- ca. 3,5 km. Dette sikrer tilstrekkelig overførings kapasitet for planlagte utbygginger (ikke Hamrevann-området). Dersom en skal optimalisere dette fullt ut er det behov for ytterligere finansiering til andre tiltak.</p> <p>Det er under planlegging ny hovedledning fra Korsvik til Fidjeåsen høydebasseng, ca. 3 km, som sikrer tilstrekkelig vannforsynings kapasitet for videre utbygging av Ytre Randesund. Prosjektet er forventet å starte i 2024. Dette nye ledningsstrekket skal være ferdig i 2025/2026.</p> <p>Krageboen HB er tatt ut av drift og skal erstattes av nytt høydebasseng. Det er pågående prosjektering for nytt høydebasseng. Nytt</p>	<p>Før det kan igangsettes større utbygginger må det i utgangspunktet bygges ett nytt overføringsanlegg fra østsiden til Odderøya renseanlegg. Det er ikke bevilget finansiering til utredning av dette. Utbyggere må påregne bidrag til finansiering av dette. Det er ingen reservekapasitet på eksisterende avløpsanlegg i dag.</p> <p>Hovedspillvannsledning fra Dvergsnes skole til Korsvik skal oppdimensjoneres grunnet utbygging i området. Denne vil være ferdig i 2025/2026</p> <p>Det er planlagt arbeid med oppgradering av avløpsledning fra Korsvik til Fidjeåsen. Prosjektet er forventet å starte i 2024. Dette vil også sikre mer</p>	<p>Det legges opp til at utbyggingsområdene må bidra med sine forholdsmessige andeler av tiltakene.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>høydebasseng vil ferdigstilles i løpet av 3-4 år.</p> <p>Det skal på sikt etableres ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Kostnadene for overføringsledning og nytt vannverk er svært usikre, men er anslått i størrelsesorden 1 200 mill. kr. Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt og deler av strekket er utført (sammen med Lillesand). Når ledningsanlegg og vannbehandlingsanlegg er ferdig og i drift vil det sikre tilstrekkelig vannforsyning for Kristiansand kommune til år 2100.</p>	kapasitet for videre utbygging i Ytre Randesund.		
Øst	Tveit				
Øst	Hånes (Hånes-Timenes)		Det er gjort tiltak på Hånes pumpestasjon, som øker kapasiteten på enkelte deler av området.		Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.

Øst	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)		Det er rehabilitert mye ledninger i området.	Ønsker om gang og sykkelvei langs Sømsveien (Fylkesvei)	Avløp: Kapasitet er avhengig av hvor utbyggingen kommer og størrelse på feltet.
Øst	Ytre Randesund		Det krever kostbare tiltak for å utvide kapasitet	Se innledningsvis for øst.	Avløp: Det er svært begrenset kapasitet for utbygginger.
Øst	Justvik				Avløp: Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.
Øst	Ålefjær	På Ålefjær er det ingen kommunale VA-anlegg i dag. Det er ingen planer om dette			Utbygginger må løses ved private VA-anlegg.
Øst	Gimlekollen - Kongsgård				Avløp: Det er tilfredsstillende kapasitet for mindre utbygginger. For større felt må kapasiteten vurderes nærmere.

9.5 Veien videre

Når kommuneplanens arealdel er vedtatt vil det bli vurdert prinsipp for prioritering av utbyggingsområder både til næring og bolig.

Kommuneplanens arealdel vil bli førende kommunens framtidige utbyggingspolitikk både for det ordinære boligmarkedet og i forhold til det boligsosiale. Kommuneplanens arealdel vil si noe om hvordan kommunens satsning på virkemidler skal være. Utbyggingsprogrammet skal bidra til å koordinere og samkjøre prioriteringene i de ulike ansvarsområdene.

Det har vært en større økning i boligprisene enn tidligere. Utviklingen følges og eventuelle tiltak vurderes.

10 TABELL- OG FIGURLISTE

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB)	19
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB).	21
Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2012 og 2022 (SSB).	23
Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune. .	26
Tabell 5 Predikert månedlig leie (kr), etter prissone, antall rom og bruksareal, statistikkvariabel og år i Kristiansand kommune (SSB for Kristiansand kommune).	30
Tabell 6 Kommunal boligmasse (Kristiansand kommune)	31
Tabell 7 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt i perioden.	54
Tabell 8 Sommert boligreserve pr. sone med forventet utbyggingstakt i perioden.	54
Tabell 9 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune).	55
Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.	10
Figur 2 Fordeling av klimagassutslippene i Kristiansand i 2020, i henhold til Miljødirektoratets kommunefordelte klimagass statistikk, fordelt på sektorer (innerste sirkel) og mer detaljerte utslippskilder (ytterste sirkel). Tallene i ytterste sirkel angir utslippskilder (ytterste sirkel). Tallene i ytterste sirkel angir utslipp i 1000 tonn CO ₂ -ekvivalenter, med prosentandel av samlet utslipp i per sektor i prosent i innerste sirkel.	16
Figur 3 Sammenligning av utslipps-størrelser for klimagassutslippene tilskrevet Kristiansand i 2021-2022.	17
Figur 4 Klima- og miljøstrategi, Omstilling til et bærekraftig samfunn s. 13	17
Figur 5 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2013 – 2022 (SSB)	20
Figur 6 Antall igangsatte boliger i perioden 2012-2021 (Kristiansand kommune). Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartet.....	22
Figur 7 Gjennomsnittlig antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB)	23
Figur 8 %-vis fordeling på boligtype pr. bydel/område (Kristiansand kommune)	24
Figur 9 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB).....	25
Figur 10 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2022, MMMM alternativ).	26
Figur 11 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022, kilde SSB.....	27
Figur 12 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).	28
Figur 13 Utvikling i pris pr. m ² for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).	36

Figur 14 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB).	37
Figur 15 Sykepleierindeksen 2022, kilde: Eiendomsverdi	38
Figur 16 Oversikt over de ulike delområdene (SSB).....	42
Figur 17 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner pr. oktober 2023 (Kristiansand kommune).....	56
Figur 18 Lokalisering av arbeidsplasser i Kristiansand kommune (SSB – 2022). 58	

11 VEDLEGG 1 PRINSIPPVEDTAK

Gjeldende prinsippvedtak for den enkelte kommune

De tre kommunene har i dag prinsippvedtak som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler. Det foreslås et nytt tillegg til de gjeldende prinsippvedtak for alle de tre kommunene som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler, dette utbyggingsprogrammet og tabellen over utbyggingsområdene er grunnlag prinsippvedtaket.

Prinsippvedtak Søgne

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet som slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-Bra. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram (bl.a. utbyggingstakt), andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt generelle kommunale krav/standarder til teknisk utforming/utførelse.

Kommunen kan kreve tildelingsrett til en andel av tomtene. Kommunen kan videre stille krav til kostnadsnivået på tomtene.

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets.

Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner, må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger etc.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg forberedes for vannbåren varme. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen. Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes av Planutvalget.

Prinsippvedtak Songdalen

Kommunestyret vedtok 30.11.06 prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler i henhold til plan- og bygningslovens § 64.

Prinsipper som gjelder

1. I samsvar med plan – og bygningslovens kap. XI-A skal det ved gjennomføring av arealplaner der private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område, inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbyggingen kan starte opp.
2. Krav om slik utbyggingsavtale gjelder for hele Songdalen kommune hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller utvikles et næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale.
3. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram, andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt oppfylle kommunale krav og standarder til teknisk utforming og utførelse.
4. Kommunen kan kreve tildelingsrett til en del av tomten til markedspris.
5. Kommunestyret forutsetter at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av intern infrastruktur (veg, parkering, vann/avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg, leke – og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger bekoster framføring av eksterne anlegg som veg, vann, avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg tilrettelegges for vannbåren varme.
6. Tekniske hovedanlegg, trafikkareal, friområder og lignende skal overdras vederlagsfritt og fritt for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Nevnte anlegg skal tilfredsstillende godkjente normer. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser og lignende skal som hovedregel være tomtefeltets.
7. Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger osv.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene.
8. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for å oppfylle sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
9. Rådmannen får fullmakt til å framforhandle utbyggingsavtaler. Disse vedtas av formannskapet.
10. Songdalen kommune ønsker at det skal være mest mulig like regler for utbyggingsavtaler i Knutepunkt Sørlandet – kommunene og anmoder om at dette emnet blir belyst i et felles formannskapsmøte.
11. Vedtektene skal evalueres av kommunestyre innen utgangen av 2008.

Prinsippvedtak gamle Kristiansand

Vedtak boligprogram 2019-2022:

- Kommunen skal for perioden 2019-2022 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 650 boliger pr. år

- Kommuneplanens samfunnsdel legger grunnlaget for prioritering av utbyggingsområder:
 - Prioritetsområdene for tilrettelegging av boligbygging og fortetting i kommuneplanens samfunnsdel, kapasitet på offentlig infrastruktur og boligbehov i bydelen skal vurderes før kommunen anbefaler/ikke anbefaler oppstart av regulering av et utbyggingsområde.
 - utbyggingsområdene som krever offentlig infrastruktur og som kommunen skal bidra til med tilrettelegging av, skal være i tråd med kommunens arealpolitikk
- Tabell 3 gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- Kommunen vurderer fortløpende ifm. revisjon av boligprogrammet prioriteringen av utbyggingsområder.

Prioritering av utbyggingsområder som ikke er igangsatt regulert
 For områder som ikke er igangsatt regulert må det foretas en vurdering av igangsetting ifm. ønske eller varsel om oppstart.

De områder hvor det ikke er igangsatt reguleringsplan må det ved igangsetting av regulering vurderes opp mot kriteriene:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

Dersom et område kommer dårlig ut ved en slik vurdering skal kommunen vurdere å ikke anbefale igangsetting av området. Området ansees da som ikke utbyggingsmodent.

I forhold til kommunens som utbygger/tilrettelegger av områder skal kommunen vurdere igangsetting, og kan velge å holde igjen kommunale utbyggingsområder dersom de ikke oppfyller prioriteringskriteriene over.

Prioritering av utbyggingsområder som er igangsatt regulert. Områder hvor det er igangsatt regulering har utbyggingshjemmel. Dersom det åpnes opp for utbygging i alle utbyggingsområder vil kommunen få store utfordringer med å kunne tilrettelegge for teknisk og sosial infrastruktur.

Dersom det skal prioriteres mellom områder som allerede er igangsatt regulert vil disse prioriteringskriteriene legges til grunn:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Teknisk infrastruktur - Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

For de områder som ikke får en prioritering ift. ovenfor omtalte kriterier kan dette bli konsekvensene:

- Utbygger blir tilbudt utbyggingsavtale, men uten kommunalt økonomisk bidrag

12 VEDLEGG 2 OVERSIKT UTBYGGINGSPOLITIKK SØGNE, SONGDALEN OG KRISTIANSAND

	gamle Kristiansand	Søgne	Songdalen
Kommunens overordnede boligpolitikk			
Kommunens målsetting for boligpolitikken	Godt utbud av boliger. Bidra til økt antall aktører i markedet. Hindre høy prisstigning på boliger Kjøpers marked Variert tilbud av boliger i alle bydeler. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages oversikt over boligtypesammensetningen i området.	Godt utbud av boliger. Det er et variert boligtilbud. Andelen leilighetsbygg skal øke. Søgne kommune har et inkluderende oppvekstmiljø som fremmer tilhørighet, trygghet, trivsel, læring og helse. Legge til rette for omsorgsboliger og leiligheter i sentrumsområder slik at flere kan bo tett på offentlige funksjoner og tjenestetilbud.	Kommuneplanens samfunnsdel: Allsidighet i boligtilbudet med vektlegging av positive bokvaliteter som funksjonalitet, kvalitet og nærhet til natur og kulturtilbud. Høy grad av utnytting i Nodeland sentrum. Generell vektlegging av prinsippene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Kommunens engasjement i boligmarkedet	20- 25 prosent av utbyggingsvolumet for boliger bør være i områder som kommunen disponerer. Kommunen skal delta aktivt i boligmarkedet. Ramme 200 mill. til å komme i grunneierposisjon, opparbeide og legge til rette for infrastruktur.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Søgne skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et mindre område i Åros, som er under utbygging, og deler av Tangvall sentrum hvor det planlegges nye leiligheter. Kommunen eier også et større fremtidig boligområde på Kjellandsheia.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Songdalen skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et større framtidig utbyggingsområde, Nodelandsheia øst, men en framtidig utbygging av dette området vil skje i privat regi. Kommunen utarbeider områdeplan for Nodeland vår 2019. Kommunen eier strategiske eiendommer i Nodeland sentrum.
Reguleringsplaner og gjennomføring av utbygging og utbyggingsavtaler			

Utbyggingsavtaler	Kommunen skal tilby utbyggingsavtale til private utbyggingsområder som er angitt i utbyggingsprogrammet	Kommunen inngår utbyggingsavtaler der hvor kommunen skal overta infrastruktur.	Ingen direkte kobling til utbyggingsprogrammet. Utbyggingsavtale i de utbygginger der kommunen skal overta infrastruktur.
Gjennomføring av utbygging	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur
Hva er offentlige anlegg?	Kom. plan best. § 14. Offentlig formål	Kommuneplan § 13 – strandsonen og sjøområder. Tangvall - torgområder	
Overføring av grunn til kommunen	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale)

	Alle typer lekeplasser er normalt regulert til offentlig friområde Sandlekeplasser skal være offentlig eid, men privat drift.	Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.	Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.
Momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale, og området er i henhold til prioriteringskriteriene i utbyggingsprogrammet, kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale
Kommunalt bidrag til off. infrastruktur	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.
Kommunal forkjøpsrett	Kommunen har rett til kjøp av 10 % av enhetene/tomtene (utbyggingsavtale)	Kommunen har ikke aktiv politikk for kommunal forkjøpsrett.	Dette framgår av kommunens prinsippvedtak om utbyggingsavtaler.
Kommunens satsningsområder for utbygging			
Prioriterte utbyggingsområder	Kvadraturen Bydelssenter Senterområder Nærhet til kollektivbetjening	Tangvall. Langs kollektivaksene: Tangvall – Høllen - Åros – Langenes. Tangvall – Kjellandsheia	Nodeland sentrum Nodeland syd For øvrig vektlegging av nærhet til kollektivtransport, skole, barnehage og senterfunksjoner.
Tilrettelegging av offentlig infrastruktur	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har

	prioritert de nødvendige investeringer	prioritert de nødvendige investeringer	prioritert de nødvendige investeringer
Rekkefølgekrav			
Krav til grønnstruktur/lekearealer i plan	Kom plan best. §6. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav.	Kommuneplan § 7. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	§ 3 i bestemmelsen til gjeldende kommuneplan viser til egen retningslinje for krav til uteoppholdsareal.
Krav til tekniske anlegg	Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Kommuneplan § 4. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Ingen spesifikke krav i bestemmelsen til kommuneplanen.
Funksjon og kvalitetskrav til offentlige anlegg			
Funksjonskrav/kvalitetskrav	Normaler for utomhusanlegg (kom. plan § 9), vegnormal, VA-normal.	Vedtatt veinormal og VA-norm for Søgne kommune. Har ingen normal for utomhusanlegg, benytter kristiansand sin.	Vegnormal basert på vegvesenets mal. VA-normal med utgangspunkt i Kristiansand sin. Ingen normal for utomhusanlegg p.t.

13 VEDLEGG 3 KOMMUNEPLANER

Kommuneplan for Søgne 2018 – 2030

Kommuneplanens arealdel for 2018 – 2030 ble vedtatt av kommunestyret i 2019. Samfunnsdelen *Søgne mot 2030* ble vedtatt i 2018.

Hovedtrekk og føringer i kommuneplanens arealdel:

- Tangvall skal være et regionsenter vest for Kristiansand. Det skal legges til rette for urban og variert bebyggelse inkludert boligbygging i sentrumsområder i Tangvall jf. KDP Tangvall. Park & ride i nærhet til planlagt kollektivterminal understreker Tangvall som et knutepunkt i Søgne.
- Større feltutbygging skal fortrinnsvis skje innenfor kommunedelplan for Kjellandsheia.
- Det skal legges til rette for fortetting og mindre feltutbygging i kollektivaksene Tangvall – Høllen – Åros – Langenes og Tangvall – Kjellandsheia-, samt en fremtidig forlengelse fram til Lohnelier.
- Arealene vest for Hølleveien, nord for Sangvikveien og sør for Tangvallveien er svært viktig jordbruksjord og skal ikke bygges ned. Fortetting og transformasjon skal i dette område hovedsakelig skje på østsiden av Hølleveien
- Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse utenfor allerede eksisterende hytteområder. Fortetting og utvidelse av hyttefelt kan vurderes der det ligger til rette for det.
- Næringsområder Linnegrøvan, Høllen Vest, Linneflaten og Lohnelier beholdes og evt. videreutvikles. Nye næringsområder skal ha god tilgang på overordnet veistruktur.
- Det legges til rette for utvidelse av Lohnelier næringsområde.
- Det åpnes for begrenset spredt boligbygging i eksisterende grender i kommunen for å ivareta eksisterende grendemiljø.

Kommuneplan for Songdalen 2012-2024

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt i september 2012.

Hovedtrekk og føringer i samfunnsdelen som vedrører utbygging:

- En av hovedmålsettingene i samfunnsdelen er at bolig-, nærings- og sentrumsområdene i Songdalen skal være kjent for sine positive kvaliteter.
- Nodeland skal framstå som et attraktivt kommunesentrum med gode handels- og kulturtilbud.
- Kilen skal framstå som et attraktivt bygdesentrum.
- Stor satsing på tilrettelegging av turveger og mulighet for uteaktiviteter, bl.a. gjøre Songdalselva mer tilgjengelig.
- Satsing på Mjåvann som regionalt næringsområde før plasskrevende og til dels støyende næringer.
- Ambisjon om årlig vekst i innbyggertallet på 1,5 – 2,0 % årlig. Reell vekst i perioden fra kommuneplanen ble vedtatt i 2012 har vært lavere, gjennomsnittlig i overkant av 1 %.

Utbygginger og arealstrategier siden kommuneplanen ble vedtatt i 2012:

- En stor andel av det som har blitt bygd siste årene er sentralt beliggende leiligheter, særlig på Nodeland. Dette er med på å styrke satsingen på Nodeland som kollektivknutepunkt.
- Ny områdeplan for Nodeland ble vedtatt i 2019. Denne planen tydeliggjør ytterligere utviklingen som kollektivknutepunkt og attraktivt tettsted med

konkrete satsinger på jernbanestasjonsområdet, gågate og fortetting. Dette vil medføre noe nedbygging av dyrka mark. Planen angir også en langsiktig grense mot dyrka mark, for å hindre at sammenhengende arealer med dyrka mark bygges ned.

- Utvidelsesområdene for boligbygging er særlig det nye området Nodelandsheia øst samt utvidelse av Nodeland syd.
- Rosseland er i gjeldende kommuneplan vist som næringsområde med vekt på handel. Ny kommuneplan vil ta stilling til om dette skal videreføres.
- Mjøvann med ca. 1.500 arbeidsplasser blir enda mer velfungerende med ny atkomst fra Grauthellerkrysset som kommer på den nye E39.
- Omfang og lokalisering av spredt bebyggelse framgår av kommuneplanens arealdel. Mesteparten av spredt utbygging skjer i Finsland.
- Det er kun et fåtall enkeltstående hytter i Songdalen og ingen reiselivsvirksomhet.

Kommuneplan for Kristiansand 2011 – 2022

Kommuneplanen for 2011–2022 ble vedtatt av bystyret i 2011. Kommuneplanen angir detaljerte føringer som skal vektlegges i planlegging og utbygging av boligområder i kommunen. Av viktige hovedgrep nevnes: (hovedgrepet i planen er erstattet av overordnet arealstrategi i samfunnsdelen 2017)

- Prinsippene om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all planlegging i kommunen.
- Arealforbruket og transportbehovet skal søkes begrenset gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk, kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging.
- Det skal søkes en høy utnyttelse innenfor utbyggingsområdene i og rundt bydelssentrene, langs metroaksen og i knutepunkt.
- Offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i eller i tilknytning til, bydels- og områdesentre med god kollektiv dekning og gang- og sykkelveitilbud.
- Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og sammenhengende gang- og sykkelveinett. Arealer til nye skoler, barnehager, omsorgsboliger og sykehjem mv skal sikres ved utbygging av nye utbyggingsområder.

Videre:

- Kommunens rolle som aktør i boligutviklingen skal styrkes. Kommunen skal ha hånd om 20-25 % av boligutbyggingspotensialet.
- Det skal utvikles et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Det skal etableres boliger i alle bydeler for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig.
- Legge til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endret boligbehov.

Ved utarbeidelse av kommuneplanen ble det besluttet ikke å angi noen utbyggingsrekkefølge.

14 VEDLEGG 4 NÆRINGSAKTØRER

Kristiansand kommune

Det er flere kommunalområder og enheter som arbeider for å tilrettelegge for næringslivet knyttet til areal.

Business Region Kristiansand

Business Region Kristiansand (BRKrs) er en enhet i kommunalområdet Samhandling og Innovasjon, og har ansvar for Kristiansand kommunes næringsarbeid. BRKrs er bindeleddet mellom næringsaktører og kommunen, og fungerer som en «døråpner» inn i kommunen. Det er viktig at det legges til rette for at virksomheter kan etablere seg i Kristiansand, eller at bedrifter som er lokalisert i kommunen ikke flytter ut. I denne sammenhengen er næringsarealer avgjørende for den enkelte virksomhet. Derfor skal BRKrs involveres i saker knyttet til næringsarealer, og spesielt næringsetableringer.

Klima og arealutvikling

Klima- og arealutvikling er en enhet under kommunalområdet By- og stedsutvikling. Enheten har blant annet ansvar for overordnet areal- og transportplanlegging. Enheten har ansvar for kommunens overordnede arealstrategi, herunder strategier for lokalisering av arbeidsplasser. Ansvar for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, som innebærer ivaretagelse av næringslivets behov for areal. I tillegg har enheten ansvar for forvaltning av vedtatt arealdel og bestemmelser med betydning for næringslivet og transportpolitikken som inkluderer næringstransport.

Utbyggingsstaben

Utbyggingsstaben er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Staben har ansvaret for å bistå private utbyggere når det gjelder gjennomføring av planer og prosjekter innen næring og bolig. Staben skal formidle hvilke rammer som må legges til grunn for arbeidet.

Utbyggingsprogrammet, med næringsdelen, blir utarbeidet av Utbyggingsstaben.

Plan- og bygg

Plan- og bygg er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Plan- og bygg har ansvar for saksbehandling av reguleringsplaner, planproduksjon, byggesaker og tilsyn. I tillegg har kommunalsjefen også ansvar for matrikkel, eiendom og seksjonering samt geodata.

Kristiansand Næringssselskap

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) er 100 % eid av Kristiansand kommune og utvikler næringsseiendom i Kristiansand og Lillesand (gjennom LINA). Utvikling av nye tomteområder for næring er det som vektlegges sterkest. Ved siden av å gi avkastning til eier skal KNAS ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger. Et viktig bidrag i et lengre perspektiv er å sikre fremtidige arealer til næringsutvikling. Det skal til enhver tid være tilgjengelige og byggeklare tomter med riktig kvalitet uavhengig av sektor og formål.