Kristiansand kommune

Høringsutkast til planprogram, 20.01.2021

Kommuneplan for Kristiansand Arealdel 2022–2033

Plan ID1600

FORORD

Planprogrammet beskriver kommunens arbeidsopplegg for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, herunder utredningstemaer, oppgaver og medvirkning. Kommuneplanens arealdel skal være et tydelig styringsdokument for arealpolitikken i Kristiansand, og vise hvordan arealbruken i kommunen kan bidra til å nå FNs bærekraftsmål, og omstilling til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015.

Formannskapet har den 20.01.2021 vedtatt at det skal meldes oppstart av planarbeidet og at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn i perioden 22.01.2021 til 19.03.2021. I denne perioden kan også forslag om endret arealbruk sendes til kommunen. Slike forslag må inneholde bestemte opplysninger før de blir sendt til kommunen. Dette er nærmere omtalt i planprogrammets kapittel 6 om krav til innspill, side 22.

Uttalelser til forslag til planprogram og innspill om arealbruk sendes via nettsidene til Kristiansand kommune, på www.kristiansand.kommune.no.

INNHOLD

1. Innledning 4
2. Målet med arealdelen 5
3. Føringer for planarbeidet 6
3.1. FNs bærekraftsmål 6
3.2. Nasjonale og regionale føringer 6
3.3. Nullvekstmål og byvekstavtale 6
3.4. Kommunale føringer 6
3.4.1. Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 6
3.4.2. Øvrige kommunale føringer og parallelle prosesser 8
4. Hvordan skal Kristiansand bli et lavutslippssamfunn? 10
5. Sentrale temaer i planarbeidet 10
5.1. Klima og miljø 11
5.1.1. Klimagassutslipp og arealnøytralitet 11
5.1.2. Klimatilpasning 11
5.2. Senterområder, stedsutvikling og boligbygging 12
5.2.1. Senter- og stedsutvikling 12
5.2.2. Fortetting, transformasjon og boligbygging 13
5.3. Næring og arealkrevende handel 16
5.3.1. Næringsarealer til industri og storhandel 17
5.3.2. Kontorareal i sentrum 17
5.3.3. Fremtidig lokalisering av næring 17
5.4. Blå- og grønnstruktur 18
5.4.1. Jordbruksareal og utmarksområder 18
5.4.2. Grønnstruktur 19
5.4.3. Naturmangfold 19
5.4.4. Bruk og vern av strandsonen og sjøområdene 19
5.5. Kart og bestemmelser 20
5.5.1. Eksisterende kommunedelplaner og reguleringsplaner 20
6. Arealinnspill 22
6.1. Krav til arealinnspill 22
6.2. Sortering og vurdering av innkomne arealinnspill 22
7. Konsekvensutredning og ROS-analyse 23
8. Gjennomføring av planarbeidet 24
8.1. Politisk organisering og forankring 24
8.2. Medvirkning og dialog 24
8.2.1. Høring og offentlig ettersyn 25
8.2.2. Regionalt planforum og samordning med regionale planprosesser 25
8.3. Framdrift 25

Vedlegg 1 – Oversikt over viktige nasjonale og regionale føringer 26

Innledning

FNs bærekraftsmål gir viktige premisser for bærekraftig samfunnsutvikling i norske kommuner, og fremtidig arealutvikling i Kristiansand.

Kommuneplanens arealdel skal være et tydelig styrings-dokument for arealpolitikken i Kristiansand. Den skal vise hvordan kommunen skal prioritere mellom arealinteresser, for å bidra til å nå bærekraftsmålene, og til omstilling til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % reduksjon av klimagassutslippene.

Ifølge plan– og bygningsloven (pbl § 11-13) skal det utarbeides planprogram til kommuneplanen. Planprogrammet beskriver kommunens arbeidsopplegg ved utarbeidelse av kommune-planens arealdel. Det skal gjøre rede for formålet med plan-arbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, spesielt rettet mot grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert, samt behovet for utredninger (pbl § 4-1).

Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet areal-strategi viser mål og strategier for kommunens langsiktige utvikling. Samfunnsdelen gir også føringer for politiske satsingsområder.

Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan samfunnsdelens overordnede arealstrategi og øvrige føringer blir omsatt i konkret arealbruk. Arealdelen viser hvor det skal være boliger, næringsområder, landbruksområder m.m., samt hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse. Kart og bestemmelser er juridisk bindende.

Fra 1.1.2020 består kommunens arealplan av tre ulike kart og sett med bestemmelser fra de tidligere kommunene. Disse fungerer som kommunedelplaner inntil arealdelen for den nye kommunen er vedtatt.

Kristiansand vedtok sin arealdel i 2011, Songdalen i 2012 og Søgne i 2019. Disse tre planene vil heretter omtales som kommunedelplaner. Den nye arealdelen vil bygge på disse tre, men tilpasses samfunnsdelen og samordnes på detaljeringsgrad, bruk av formål, hensynsoner, og ha bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde for hele kommunen.

Samfunnsdelen beskriver megatrender som påvirker både samfunnsliv, arbeidsliv og naturen over lang tid. Megatrendene er primært knyttet til klimaendring, demografisk endring og globalisering og urbanisering. Utfordringsbildet for Kristiansand peker på store endringer i demografi blant annet med en økende andel eldre sammenliknet med andel yrkesaktive, levekårsutfordringer, endringer i næringsstrukturen, byspredning og klima-endringer. Økt digitalisering preger de fleste samfunns-områder og kommunikasjonen er mindre stedsavhengig. De globale megatrendene og utfordringsbildet for Kristiansand er grunnlag for arbeidet med den nye arealdelen.

2. Målet med arealdelen

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettferdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015. Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft.

Kommuneplanens arealdel:

- er i samsvar med overordnet arealstrategi og bygger opp under samfunnsdelens retningsmål
- prioriterer utbyggingsrekkefølge og arealbruk som bidrar til 80 % reduksjon av utslipp av skadelige klimagasser innen 2030
- legger til rette for senter- og stedsutvikling med høy kvalitet og god tilgjengelighet mellom boliger, tjenester og møteplasser som ivaretar hensynet til et inkluderende og aldersvennlig samfunn
- sikrer arealer til fremtidig tjenesteyting
- sikrer lokal og overordnet blå-grønnstruktur og inneholder prinsipper for tilrettelegging for friluftsliv
- ivaretar behov for næringsarealer lokalisert etter ABC-prinsippet og/eller basert på bruk av overskuddskraft i regionen
- konkretiserer og avklarer arealbehov for næringsutvikling basert på naturressurser på land og i sjø (blågrønn-næring)
- ivaretar gode koblinger mellom havn, bane, vei og næringsområder
- er tilpasset til konsekvensene av et klima i endring

Arealdelen er bindende for reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling. Detaljeringsnivå i plankart og bestemmelser avklares i planprosessen. Arealdelen skal også gi tydelige føringer for andre arealrelevante strategier, planer og normaler.

Utredninger og parallelle prosesser vil gi grunnlag for avveiinger og prioritering av arealinteresser. Utredninger i planarbeidet vil også kunne brukes i andre relevante planoppgaver.

Foto: NORAD / Philm Reklame

3. Føringer for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel skal følge opp nasjonale og regionale føringer og kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi. Det skal være god sammenheng mellom arealdelen og andre kommunale planer, pågående prosesser, strategiarbeid og prosjekter i kommunen.

3.1. FNS BÆREKRAFTSMÅL

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer og være en del av grunnlaget for kommunenes samfunns- og arealplanlegging. I Kristiansand ligger bærekraftsmålene til grunn for kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi. Plan- og bygningsloven har som formål å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

3.2. NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet.

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt i 2014, har til hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

Regionplan Agder 2030, vedtatt 2019, er et overordnet strategisk styringsdokument for Agder.

Disse dokumentene inneholder sentrale føringer for planarbeidet. Hovedsatsingene i disse har en del fellestrekk som kan formuleres slik:

- utvikling av attraktive byer, tettsteder og lokalsamfunn
- utvikling av bærekraftige transportløsninger
- bærekraftig verdiskapning

Felles for disse hovedsatsingene er at arealplanlegging og arealforvaltning er et viktig virkemiddel for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050 er en overordnet plan for kommunene i Kristiansandsregionen og ble vedtatt høsten 2020. Planen er blitt til etter en omfattende prosess og angir prinsipp for vekst og utvikling av bolig, næring og infrastruktur fram mot 2050. Planen ble sluttbehandlet i samme tidsrom som Kristiansand kommune sin samfunnsdel med overordnet arealstrategi.

Regionale planprosesser

Fylkestinget har vedtatt at det skal utarbeides flere regionale planer i perioden 2020–2024. Flere av planene har direkte relevans til kommuneplanens arealdel:

- Aktive liv i Agder – Regional plan for fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv og folkehelse
- Regional plan for naturmangfold
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder (revisjon av eksisterende plan fra 2016, arbeidet er i gang med forventet avslutning i 2021)
- Regional plan for handel og senterstruktur i Agder
- Regional plan for mobilitet Agder 2030
- Revisjon av regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050

Vedlegg 1 gir en oversikt over de viktigste nasjonale og regionale føringene.

3.3. NULLVEKSTMÅL OG BYVEKSTAVTALE

Nullvekstmålet går ut på at i byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Kommunene i Kristiansandsregionen og fylkeskommunen arbeider med å komme i forhandlingsposisjon om en byvekstavtale med staten. Byvekstavtale er et viktig verktøy for å nå nullvekstmålet, og forutsetter samordnet arealbruk for å få full effekt av transporttiltakene.

3.4. KOMMUNALE FØRINGER

3.4.1. Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030

Kommuneplanens samfunnsdel 2020–2030 ble vedtatt 23.09.2020. Kommuneplanens arealdel skal følge opp og konkretisere overordet arealstrategi i samfunnsdelen og bidra til å nå målene for bærekraftig samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraftbegrepet er lagt til grunn i samfunnsdelens tre satsningsområder:

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

Den overordnede arealstrategien bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. De viktigste målene samfunnsdelen gir for arealbruken, fordelt på de tre hovedsatsningsområdene:

ATTRAKTIV OG MILJØVENNLIG

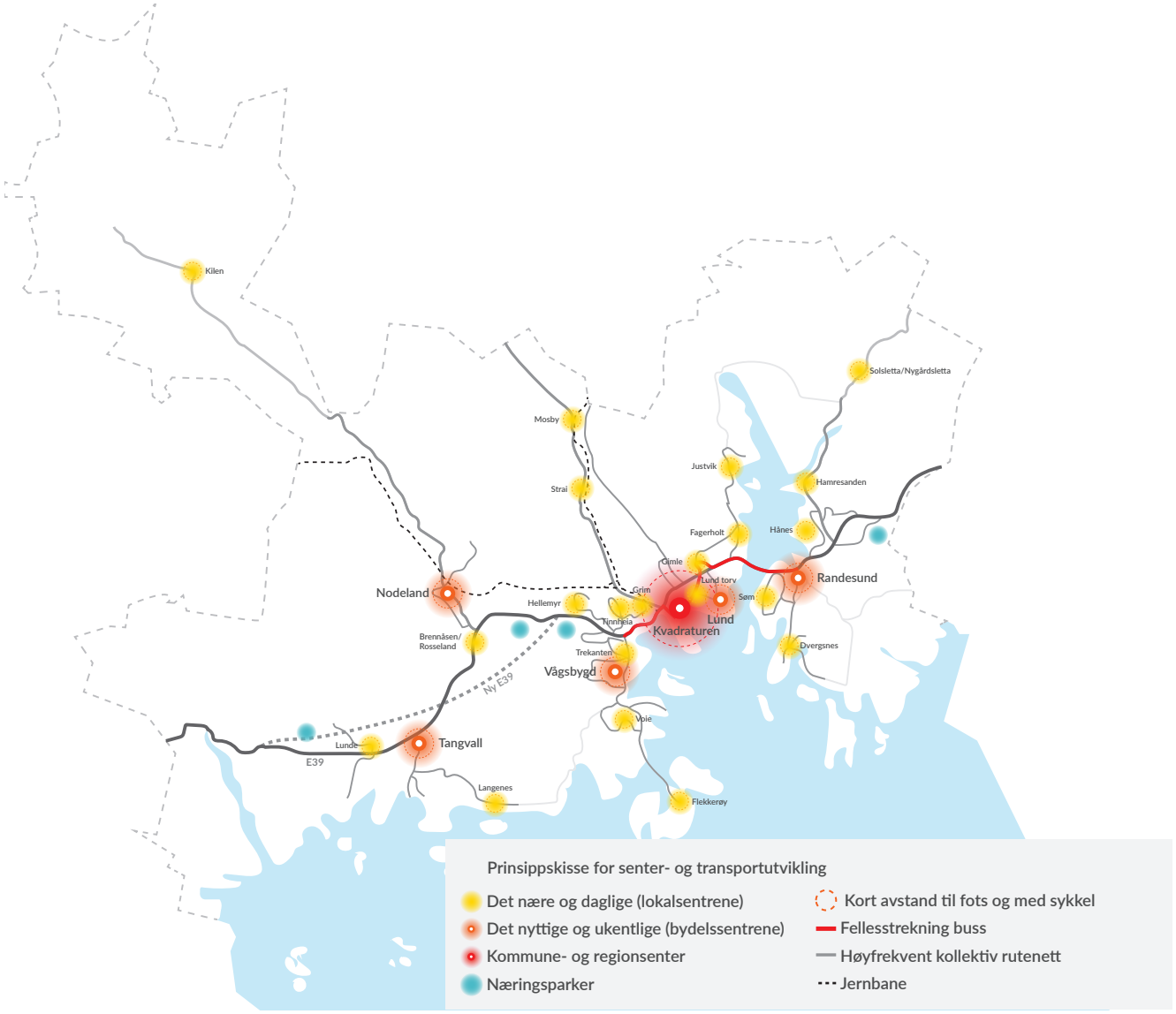
- Kristiansand er et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015
- Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet
- Kristiansand har en by- og stedsutvikling som fremmer kompakte sentre med gode kvaliteter i byrom og nærmiljø
- Kristiansand er rustet til å møte konsekvensene av klimaendringer og andre uønskede hendelser

INKLUDERENDE OG MANGFOLDIG

- Kristiansand er et aldersvennlig samfunn
- Kristiansand er en helse-fremmende by med reduserte levekårsforskjeller

SKAPENDE OG KOMPETENT

- Kristiansand har et variert og bærekraftig næringsliv
- Kristiansand er en vekstkraftig, nasjonalt ledende og inter-nasjonalt orientert region-hovedstad
- Kristiansand er en levende kompetanseby hvor innbyggerne bruker og utvikler sin kompetanse



3.4.2. Øvrige kommunale føringer og parallelle prosesser

Øvrige kommunale føringer
- Hovedplan for vannforsyning
- Hovedplan for avløp
- Helhetlig risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Klimatilpasningsstrategi
- Trafikksikkerhetsplan
- Strategidokument for idrett og friluftsliv
- Sammen for en tryggere by – kriminalitetsforebyggende plan
- Det er mennesker det handler om – strategi for likestilling, inkludering og mangfold
- Universitetsbyen Kristiansand, utviklingsplan 2040
- Strategisk næringsplan og lokale handlingsplaner fra de tidligere kommuner
- Utbyggingsprogram 2021–2024
- Fagnotater utarbeidet som del av arbeidet med samfunnsdelen og overordnet arealstrategi

Parallelle prosesser
- Kulturstrategi
- Folkehelsestrategi
- Klima- og miljøstrategi
- Miljøstrategi for kommunale bygg og anlegg
- Kommunedelplan for kulturmiljøer
- Geodataplan
- Boligsosial handlingsplan (påbegynnes i 2021)
- Stedsutvikling som ledd mot lavutslippssamfunnet (klimasats-prosjekt)
- Sosial bærekraft som ny drivkraft for lokalsamfunns-utvikling (forskningsprosjekt)
- Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet
- NordicPATH. Nordic participatory, healthy and people-centred cities
- iFLINK –innovativ måling av luftkvalitet i norske kommuner

Flere rapporter inneholder nyttig kunnskap til planarbeidet. Listen er ikke uttømmende:
- Case for FoU Livsløpsbyen, utarbeidet av Asplan Viak (Pilot Hellemyr)
- Fra Klimamål til klimaomstilling, utarbeidet av INSAM, 2019
- KS FoU - prosjekt Kortreist kvalitet, 2016
- Notat - Analyse av utbygging og arealreserver for kontorarealer i Kristiansand sentrum, utarbeidet av Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, 2020

4. Hvordan skal Kristiansand bli et lavutslippssamfunn?

Klimaloven fastsetter at Norge skal bli et lavutslippssamfunn med 80–95 % lavere klimagassutslipp i 2050 sammenlignet med 1990. Under Parisavtalen har Norge meldt inn mål om redusert klimagassutslipp på 50–55 % innen 2030. I samfunnsdelen er det vedtatt at Kristiansand skal bli et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015.

Hvordan kan ny arealdel bidra til at Kristiansand kan oppnå de langsiktige målene i samfunnsdelen, og bli et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % reduksjon i klimagassutslippene? Lavutslippssamfunnet handler om mer enn å redusere klimagasser. Det handler også om lokale kvaliteter, identitet og gode prosesser, som tar hensyn til naturgitte, kulturelle og sosiale forutsetninger. Arealforvaltningen er et av de aller viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene og sikre en grønn omstilling. Transport er den viktigste årsaken til de direkte klimagassutslippene i Kristiansand og arealbruk er den viktigste driveren for transportutviklingen. Målet om 80 % klimagassreduksjon kan bare nås med bredt sammensatt virkemiddelbruk. God sammenheng mellom blant annet boligområder, næringsområder, senterområder og transportsystem er avgjørende for å nå målsettingen.

Kompakt by- og stedsutvikling legges til grunn for bærekraftig arealutvikling. Det betyr ikke at alle skal bo og jobbe i sentrum, men at samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal bidra til å utvikle levende byer og tettsteder som fremmer helse, miljø og livskvalitet, som redusere transportbehovet, bevarer sammenhengende grøntområder og som sikrer en god sammensetning av sentrumsfunksjoner.

Spørsmålet om hvordan den nye arealdelen kan bidra til å oppnå lavutslippssamfunnet i Kristiansand berører mange fagområder og temaer i planen, og skal derfor være grunnleggende i planarbeidet. Samtidig kan det oppstå målkonflikter. Eksempelvis kan kompakt byutvikling med boligfortetting og lokalisering av sentrale funksjoner som skole og sykehjem tett på kollektivakser og knutepunkt være utfordrende når det gjelder lokal luftforurensing og støy. En arealdel som tar lavutslippssamfunnet på alvor må ta tak i disse utfordringene for å være et godt styringsdokument som legger tydelige føringer for reguleringsplanleggingen.

Foto: NORAD / Philm Reklame

5. Sentrale temaer i planarbeidet

I dette kapitelet omtales problemstillinger og utredningsbehov innenfor de mest sentrale temaene for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Disse er:
- **Klima og miljø**
- **Senterområder, stedsutvikling og boligbygging**
- **Næring og arealkrevende handel**
- **Blå- og grønnstruktur**
- **Kart og bestemmelser**

Utredningsbehov og avklaringer beskrevet i planprogrammet omhandler problemstillinger på ulike nivå. Det vil bli laget egne rapporter på en del tema, mens det for andre tema vil bli laget enkle notat eller rapporter som omhandler flere beslektede problemstillinger. Utredningene vil gi kunnskap for avveining mellom arealbruksinteresser, utforming av kommuneplan-bestemmelser og retningslinjer og benyttes i konsekvensvurdering av arealinnspill og anbefalt planforslag.

5.1. KLIMA OG MILJØ

5.1.1. Klimagassutslipp og arealnøytralitet

Arealdelen skal legge til rette for en arealbruk der det meste av persontransporten kan tas gjennom kollektivtransport, sykling og gange. Rett lokalisering av boliger, arbeidsplasser, skoler og barnehager, sentrumsfunksjoner, fritidsaktiviteter samordnet med kollektivnett og gang- og sykkelveier er et viktig virkemiddel for å oppnå utslippsreduksjon.

Kristiansand har mer spredt bebyggelse enn andre norske storbyer. Fra 2013 til 2020 vokste tettstedarealet med 5,2 %. Dette betyr at kommunen bruker mer areal til utbygging pr. innbygger enn sammenlignbare kommuner. Tilrettelegging for nye feltutbygginger kan gjøre kommunen enda mer spredt og øke utslippene, mens fortetting og transformasjon vil gi motsatt virkning. Derfor vektlegges temaer som sentral byutvikling og stedsutvikling, fortetting og transformasjon i planarbeidet.

Arealbruksendringer som nedbygging av skog og myr til andre formål, fører til store årlige utslipp på grunn av tap av arealer med viktig karbonlagringsfunksjon. I tillegg fører slike areal-bruksendringer til nedbygging av viktige naturtyper og økt press på artsmangfoldet. Tap av naturmangfoldet utgjør en like stor trussel mot livet på jorda som klimaendringene som følger av global oppvarming. Arealnøytralitet i planlegging handler om null tap av natur ved arealbruksendring. Bruk av arealregnskap kan øke bevisstheten omkring arealnøytralitet, og prioritering av gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer framfor å bygge ned mer natur.

Byggesektoren er viktig for at Norge skal nå sine miljømål. Både offentlige og private byggeiere kan påvirke markedet i en riktig retning. Kommunen skal tilstrebe helhetlige løsninger som kombinerer kvalitetskrav med positiv effekt på miljøet. Helhetlige løsninger inkluderer transport av varer og personell, arealbruk, anleggsprosess, materialvalg, energibruk, levetid og drifts- og vedlikeholdskostnader. Det vil bli vurdert hvordan arealdelens bestemmelser kan bidra til reduserte klimagassutslipp fra bygg og anlegg.

5.1.2. Klimatilpasning

I «Helhetlig risiko– og sårbarhetsanalyse for Kristiansand 2020» går det frem at klimaendringer utgjør en stor utfordring for kommunen. Klimaendringene har så langt gitt Kristiansand hyppigere og kraftigere ekstremvær og flom. Klimaendringene vil særlig føre til behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann, hav-nivåstigning og stormflo, endringer i flomforhold og skred, jf. klimaprofil for Agder. Arealdelen skal brukes aktivt for å oppnå en arealdisponering og infrastruktur som ivaretar hensynet til et klima i endring. Overvannsløsninger er et område som krever en helhetlig og innovativ tilnærming i årene fremover.

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

- Vurdere hvordan kommuneplanens arealdel vil bidra til å nå målet om 80 % reduksjon i klimagassutslipp.
- Vurdere mål om arealnøytralitet og krav til utarbeidelse av arealregnskap/arealbudsjett.
- Vurdere og prioritere utbyggingsområder ut ifra klimagassutslipp, arealregnskap og et klima i endring.
- Vurdere hvordan arealdelens bestemmelser kan bidra til reduserte klimagassutslipp og økt andel fornybar energi i bygg og anlegg.
- Vurdere hvordan arealdelens bestemmelser kan bidra til bedre klimatilpasning av bygg og anlegg.
- Vurdere krav om klimagassberegning og arealbruk i plan og utbyggingssaker.
- Oppdatere kart- og kunnskapsgrunnlaget for flom, skred, ras, overvann, havnivåstigning og stormflo.

Foto: Kristiansand kommune/Kari Anne Candasamy

5.2. SENTEROMRÅDER, STEDSUTVIKLING OG BOLIGBYGGING

Samfunnsdelen gir tydelige føringer for at arbeidet med by- og stedsutvikling i kommunen skal fremme kompakte senterområder med gode kvaliteter i byrom og innbyggernes nærmiljø. By- og stedsutvikling skal bidra til en inkluderende, trygg, attraktiv og miljøvennlig utvikling. Arealstrategien legger føringer for innhold og utforming av senterområder og kvaliteter i stedsutvikling.

Kristiansand har stor nok boligarealreserve til å dekke behovet langt utover planperioden (2022–2033). Prioritering av utbygging blir viktig for å sikre mål om klimagassreduksjon, og en inkluderende og miljøvennlig utvikling. Arealstrategien fastslår at ny boligbygging skal skje gjennom fortetting og transformasjon i og nær senterområder og i områder med høyfrekvent busstilbud. Arealstrategien åpner også for spredt boligbygging som sikrer en bærekraftig utvikling av distriktene og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter.

5.2.1. Senter- og stedsutvikling

Senterområdene som er avsatt i arealstrategien følger i stor grad senterstrukturen som ligger inne i de tre kommunedelplanene og regional plan for Kristiansandsregionen. Flere lokalsentre er lagt til for å styrke eksisterende steder og nærmiljøer der folk bor. Utvikling av eksisterende senterområder er i samsvar med både gjeldende kommunedelplaner og arealstrategien. Arealstrategien inneholder også noen endringer og «nye» senterområder sammenlignet med tidligere planer. Lund torv er definert som lokalsenter og senterområdet på Marviksletta ved Wilds Minne skole er definert som Lund bydelssenter. Bydelssenteret på Rona er endret til Randesund bydelssenter. Lokalsentrene på Mosby, Strai, Trekanten, Gimle, Fagerholt, Solsletta/Nygårdsletta og Dvergsnes er nye, sammenlignet med kommunedelplanene, og er ikke avgrenset med sentrumsformål i arealkartene.

Avgrensing av de «nye» og eventuell justering av eksisterende senterområder skal skje i arbeidet med arealdelen. Senterområdene er forskjellige i innhold og kvaliteter. Identitetsskapende elementer og lokalt særpreg bidrar til innbyggernes tilhørighet og trivsel. Kulturmiljøer og aktiv bruk av kulturhistoriske bygg er bærende kvaliteter i senter- og stedsutviklingen, og viktige bidrag i utviklingen av lavutslippssamfunnet.

En balansert utvikling mellom de ulike senterområdene er nødvendig for blant annet å sikre at lokalsentrene ikke utvikles på en måte som går på bekostning av utvikling av bydelssentrene. Samtidig er målrettet utvikling av lokalsentrene nødvendig for å sikre et inkluderende, mangfoldig og aldersvennlig nærmiljø. Arbeidet med arealdelen skal ha en helhetlig tilnærming og analyse av funksjoner, kvaliteter og sammenhenger i senterområdene. Behov for tjenester, kontor, næringsarealer, kulturtilbud og boligbygging i og nær senterområdene skal belyses i arbeidet. Dette gir nødvendig grunnlag for fremtidige bestemmelser og retningslinjer. Avgrensning av senterområder vil gi føringer for etablering av handel (jf. Regional planbestemmelse for senterstruktur og handel fastsatt i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050). Det vil bli vurdert om det er behov for å fastsette overordnede strukturer i oppfølgende områdereguleringsplaner eller kommunedelplaner.

5.2.2. Fortetting, transformasjon og boligbygging

Hvordan kommunen disponerer arealene til ulike formål påvirker transportbehov og om vi vil lykkes med å nå nullvekstmålet og omstilling til lavutslippssamfunnet. Hvor folk bor, og hvor fremtidig boligbygging skal tillates, skal sees i lys av miljøvennlig utvikling, men også hvilke tjenester og tilbud som skal være lett tilgjengelige for befolkningen for å sikre en helsefremmende utvikling. Demografiendringene med økning av antall eldre vil påvirke boligbehovet og lokalisering. Boligsosiale behov, reduksjon av geografiske levekårsforskjeller, og mangfoldige og inkluderende bomiljøer er også temaer som vil påvirke hvor og hvordan boliger bør utvikles.

Boligbehov og boligreserve

Statistisk sentralbyrå (SSB) anslår, i prognoser per august 2020, at Kristiansand kommune i 2040 vil ha ca. 127 000 innbyggere. Dvs. en økning på ca. 15 000 innbyggere de neste 20 årene. I vedtatt utbyggingsprogram for 2021–2024 er det ca. 17 000 boenheter innenfor områder som er under utbygging, er ferdig regulert eller under regulering, se tabell 1. I tillegg utgjør utbyggingsområder som ikke er regulert eller regnet som ikke realiserbare en reserve på ca. 5500 boenheter. Totalt gir dette et boligvolum på ca. 22 000 boenheter.

Tabell 1 viser antall antall nye boenheter fordelt på soner i kommunen.

SONE	Områder som er ferdig regulert og utbygging igangsatt/inngått utbyggingsavtale	Områder der regulering er igangsatt eller vedtatt, men utbygging ikke er igangsatt/ ikke inngått ut-byggingsavtale	Uregulerte områder vist med utbyggingsformål i kommunedel-planene eller områder som er regnet som ikke realiserbare	SUM SONE
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	1342	4006	1058	6406
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelandsheia, Finsland og Mosby)	131	1528	120	1779
Sentrum (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	2571	2151	349	5071
Øst (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	3701	1410	3960	9071
Total sum	**7745**	**9095**	**5487**	**22 327**

Tabellen over viser at det er boligreserver (områder under regulering og som er ferdig regulert) i alle soner i kommunen. Den største boligreserven finnes i sone øst, hvor det i områder som Bjørndalen, Lauvåsen, Benestad, Strømme/ Korsvik og Strømsheia er i overkant av 3300 boenheter som er under regulering og ferdig regulert. Det er også store boligreserver (områder under regulering og som er ferdig regulert) i resten av kommunen. Blant annet er det i Søgne i underkant av 2300 boenheter. Vågsbygd og Flekkerøy har til sammen i underkant av 3300 boenheter. I og rundt Nodeland er det ca. 900 boenheter og i sentrum (Kvadraturen/Eg) er det i underkant av 2300 boenheter.

I utbyggingsprogrammet for 2021–2024 er det vedtatt å tilrettelegge for bygging av ca. 800 boenheter pr. år. Dette er flere boliger enn det er behov for, men ved å tilrettelegge for et høyt utbyggingsvolum sikres det både nok boliger og det kan bidra til stabile boligpriser. Arealreserven i gjeldende kommunedelplaner er stor nok til å dekke kommunens boligbehov de neste 27 årene. Samtidig utfordrer flere av de avsatte områdene målsettingen om 80 % klimagassreduksjon og god senter- og stedsutvikling. Enkelte områder kan være vanskelige å realisere på grunn av store investeringer i infra-struktur. Det kan være aktuelt i kommuneplanens arealdel å ta ut områder som er i strid med arealstrategien eller som har vanskelig realiserbare rekkefølgekrav, jf. kommuneplanens samfunnsdel, kapittel 6 om oppfølging. Det vil også bli vurdert hvordan utbyggingsrekkefølge kan fastsettes.

Fortetting og transformasjon
I arealstrategien prioriteres boligbygging i form av fortetting og transformasjon. Det betyr å bygge boliger som støtter opp om senterområder slik at flest mulig skal ha lett tilgang på viktige tilbud og kvaliteter. Ifølge utbyggingsprogrammet 2021–2024 kan en betydelig del av utbyggingen fram mot 2040 skje ved fortetting og transformasjon innenfor eksisterende tettstedsarealer, slik de er definert av Statistisk sentralbyrå (SSB). Fortetting og transformasjon forutsetter at offentlig teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller prioritert for å få til gode løsninger.

Erfaringer med bestemmelsene i kommunedelplan gamle Kristiansand peker på behov for å tilpasse bestemmelsene til fortetting og transformasjon. Arealdelen skal gi bestemmelser om krav til kvaliteter ved utbygging og fortetting. Kriterier kan være avstand til nærmeste senterområde, avstand til høyfrekvent kollektivtilbud, kapasitet på infrastruktur, tålegrense for fortetting, krav til arkitektonisk utforming og estetikk, krav til uteareal m.m.

Spredt boligbygging og eksisterende boliger i LNF-områder
Områder for spredt boligbygging i spesifiserte LNF-områder (pbl 11-5 bokstav b) skal vurderes. Hensikten er å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i utkantene og åpne muligheter for eksperimentelle boliger (mikrohus o.l.) i områder med lavere tomtepriser. Erfaringer fra Søgne og Songdalen fra perioden 2013 til 2020 viser at kun 15 % av 50 boliger i LNF-områder er bygd innenfor avsatte områder til spredt boligbygging. Resterende 85 % er bygget etter dispensasjoner. Utfordringen er å sikre en bedre lokalisering av områder for spredt boligbebyggelse. Videre skal det vurderes om klynger med eksisterende boliger i LNF-områder skal endre formål.

Aldersvennlige og inkluderende bomiljøer
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er viktig for å ivareta sosial bærekraft og aldersvennlig byutvikling. Når andelen eldre øker samtidig som andelen yrkesaktive går ned, er det viktig å legge til rette for at folk skal kunne bo trygt i eget hjem så lenge som mulig og at den fysiske utviklingen av kommunen legger til rette for at de eldre kan leve et aktivt og sosialt liv. Spredt lokalisering av boliger eller tjenester vil øke transportbehovet, og kunne gå på bekostning av kvalitet på tjenester og føre til økte kostnader for kommunen. Personer uten tilgang til egen bil eller nærhet til god kollektivtransport vil bli mer avhengige av andre i hverdagen. Det betyr at det må sikres arealer til boligutvikling og tjenester i og ved senterområder. Gode gang- og sykkelforbindelser og nærhet til kollektivtilbud skal gjøre det lett å komme seg rundt, og gi god tilgang til nødvendige tjenester og daglige gjøremål. God stedsutvikling og tilgjengelighet gir økte muligheter for gode hverdagsmøter og iverksettelse av frivillig initiativ.

God stedsutvikling med god tilgjengelighet er også viktig for personer med særskilte boligbehov og innbyggere med lavere mobilitet. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til de som ikke er i stand til å gjøre dette på egenhånd, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Planarbeidet vil undersøke hvordan kommunen gjennom arealpolitikken kan bidra til å redusere geografiske levekårsforskjeller, sikre boliger for enkelte grupper, og tilrettelegge for innovative boformer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Det er også viktig å se lokalisering av sosial infrastruktur som sykehjem, omsorgsboliger og andre helserelaterte institusjoner, barnehager og skoler i sammenheng med hvor folk bor og at tilbudet lokaliseres for å betjene flest mulig. Tilstrekkelig areal med god lokalisering til offentlig og privat tjenesteyting er viktig for å sikre god senter- og stedsutvikling og ivareta et aldersvennlig og inkluderende samfunn.

Støy og luftforurensning
Støy og luftforurensning rammer svært mange mennesker og påvirker folks helsetilstand. Samspillseffekter mellom støy og luftforurensning kan øke plagen/helserisikoen. God arealplanlegging kan forebygge problemer med støy- og dårlig luftkvalitet. I arbeidet med ny arealdel skal det utarbeides et oppdatert støysonekart for alle støykilder i hele kommunen.

Støysonekart og luftsonekart har to soner, en rød og en gul. I rød sone er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål og bebyggelse som er følsom for luftforurensing skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone. De røde og gule sonene er ofte sammenfallende med sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor det ønskes tilrettelagt for fortetting og transformasjon. I planarbeidet vil det bli vurdert hvordan oppføring av ny bebyggelse med støy- eller luftfølsomt bruksformål skal håndteres for å oppnå fortetting med god kvalitet. Det vil også bli vurdert kriterier for lokalisering av forurensende virksomheter.

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

- Analysere senterområdene avsatt i arealstrategien og deres randsone, for å avklare arealbehov, justere avgrensing av eksisterende senterområder og avgrense nye senterområder.
- Analysere overordnet struktur for utvikling av senterområdene med randsone, og avklare behov for fortettingsstrategi, områdeplan eller kommunedelplan.
- Avklare hvordan målkonflikter håndteres ved senterutvikling og fortetting.
- Avklare behov, føringer og kvalitetskrav knyttet til ulike utbyggingsformål (herunder boliger, offentlig og privat tjenesteyting, næring og forretning).
- Gjennomgå bestemmelser og retningslinjer i de tre kommunedelplanene med sikte på tilpasning til fortetting og transformasjon. Herunder ligger bl.a. vurdering av bestemmelser for parkering, utearealer, høyder, arkitektonisk utforming og estetikk, grad av utnytting, boligsammensetning, m.m.
- Vurdere mulighetene for spredt bolig- og næringsbebyggelse i spesifiserte LNF-områder, eksperimentelle boliger og bomiljøer i kommunen.
- Vurdere hvordan arealdelens bestemmelser kan bidra til god stedsutvikling som ivaretar hensynet til aldersvennlige og inkluderende bomiljøer.
- Vurdere behov for arkitekturstrategi for å oppnå kvaliteter i bygninger, byrom og steder.
- Avklare hvordan kommunen gjennom arealpolitikken kan bidra til å redusere geografiske levekårsforskjeller og styrke mangfoldet i alle kommunens boligområder.
- Vurdere eksisterende utbyggingsområder og modell for prioritering i arealdelen og utbyggingsprogram.
- Vurdere plankrav og avgrense tiltak som krever reguleringsplan.
- Utarbeide oppdatert støysonekart for hele kommunen og vurdere å utarbeide luftsonekart for Søgne og Songdalen.

Foto: Kristiansand kommune/ Tor Erik Schrøder

5.3. NÆRING OG AREALKREVENDE HANDEL

Det er et mål at Kristiansand skal ha et variert og bærekraftig næringsliv. I arealstrategien står det at det skal sikres tilstrekkelig næringsarealer i tilknytting til ny E39 vestover. Lokalisering av dagligvare og handel (detaljhandel og forretninger) prioriteres i og ved senterområder for å opprettholde gode nærmiljøer og et sunt næringsliv i senterområdene. Industrivirksomhet og plasskrevende næring lokaliseres utenfor senterområder og tettbebyggelse med nærhet til transportinfrastruktur. Rett lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, opp mot boligkonsentrasjoner og kollektivakser, er et viktig bidrag for ambisjonen om nullvekst i persontransport og reduksjon av klimagassutslippene.

5.3.1. Næringsarealer til industri og storhandel

Kommunen har flere større, bilbaserte nærings- og storhandelområder lokalisert tett på hovedveier utenfor senterområdene. Samlokalisering av arealkrevende virksomheter betyr at de samlet sett kan utgjøre en stor arbeidsplasskonsentrasjon med en betydelig andel arbeidsreiser. Arealstrategien gir føringer for utvalgte næringsparker i kommunen. Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier. Kapitalvarer kan for eksempel være møbler, elartikler, biler, maskiner og øvrig produksjonsutstyr. Arbeidet med arealdelen skal avklare hvilke typer storhandel som kan tillates.

I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter. Nye og eksisterende industribedrifter må sikres tilstrekkelig arealer for utvikling og ikke bygges inne av annen arealbruk. Tabell 2 nedenfor viser hvilke næringsarealreserver som finnes i gjeldende arealplaner i tilknytning til E39 og E18. I tillegg til disse områdene, er Toftelandslier/Bringeheia avsatt som langsiktig arealreserve for næringsformål i Regional arealplan for Kristiansandsregionen 2020–2050. Området er på ca. 1300 daa.

Tabell 2 viser ubebygde større næringsarealer i tilknytning til E39/E18 i Kristiansand.

Vest for Kvadraturen	Arealstørrelse daa (ca.)
Borheia (mellom Rigedalen og E39, industri, kun vist i kommuneplan)	290
Mjåvann (industri, egen atkomst fra ny E39)	315
Lohnelier (restareal i detaljregulert område, industri og storhandel)	200
Lohnelier (vist i arealdel fra 2019, industri)	557
Rosseland (storhandel)	21
Øst for Kvadraturen	
Strømsheia	19
Østre del av Øvre Strømme	53
Lauvåsen	130
Sørlandsparken	12
Sum	**1597 daa**

5.3.2. Kontorareal i sentrum

Kontorareal og kontorarbeidsplasser er viktige for økonomisk utvikling og områdets attraktivitet. Kontor inngår i arealstrategien under lokalisering av arbeidsplass-intensive virksomheter, der Kvadraturen med randsone, sykehusområdet på Eg, Universitetet i Agder og bydels-sentrene skal prioriteres. Kristiansand kommune har nylig fått utarbeidet en oversikt og analyse med særlig søkelys på kontorareal i Kvadraturen med randsone. Lignende kunnskap vil være aktuelt å innhente for bydelssentrene i kommunen for å avklare arealbehov, arealreserve og etterspørsel.

På tross av noe usikkerhet knyttet til datagrunnlaget, anslår analysen at det er ca. 465 000 m² kontorlokaler i hele Kristiansand kommune. Litt over halvparten befinner seg i Kvadraturen med randsone, med muligheter for ytterligere ca. 70 000 m² i bygg som er under planlegging eller bygging. Det er for perioden 2010–2019 beregnet et tilskudd på ca. 54 000 m² kontorlokaler i Kvadraturen, som tilsvarer ca. 6000 m² pr år. For perioden 2020–2029 forventes et tilskudd på ca. 55 500 m² kontorlokaler med en byggetakt på ca. 4900 m² pr år. Etterspørselen etter kontorlokaler i Kvadraturen er større og stadig økende sammenliknet med etterspørselen utenfor sentrum. Denne trenden forventes å bli forsterket i årene fremover, og er sentral i avveiing av andelen mellom kontor og boliger i sentrum. Nærhet til kollektivknutepunkt, nærhet til byliv og ønske om miljøsertifiserte bygg etterspørres stadig mer.

5.3.3. Fremtidig lokalisering av næring

Ifølge Regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050 er det tilstrekkelig næringsarealer i regionen, med unntak av areal for energiforedlende virksomhet. Lokalisering av næringsvirksomheter skal sikre god sammenheng mellom areal- og transportbehov. ABC-prinsippet legges til grunn for lokalisering av ulike typer næring. Eksisterende og potensielle områder for næringsvirksomhet klassifiseres som A-, B- eller C-områder etter hvor godt tilgjengelige de er med bil, kollektivtransport og for gående og syklende.

Tabell 3 viser sortering av næringslokaliteter etter ABC-prinsippet.

Type lokalitet:	Tilgjengelighet til buss, sykkel og fots:	Type virksomhet:
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontor, utdannings- eller helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirma)

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

- Kartlegge eksisterende næringsområder med hensyn til egnethet for ulike typer nærings-virksomhet og lokaliseringskriterier i overordnet arealstrategi og ABC-prinsippet.
- Gjennomgå og samordne bestemmelser og retningslinjer i de tre kommunedelplanene, og eventuelt justere opp mot føringer i arealstrategien og ABC-prinsippet.
- Kartlegge arealbehov for kontoretablering i bydels-sentrene og næringsetablering (inkl. storhandel/ salg av kapitalvare) i kommunen.

Foto: Kristiansand kommune/Erling Slyngstad-Hægeland

5.4. BLÅ- OG GRØNNSTRUKTUR

Arealstrategien og strategidokument for idrett og friluftsliv legger flere føringer for å ivareta og utvikle kommunens grøntområder og kystområder. Det skal fastsettes langsiktig grense for utbygging mot jordbruksareal og utmark. Dette gjøres for å ivareta frilufts- og landbrukshensyn og motvirke byspredning. Arealplanen skal sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur og trygge forbindelser mellom bo- og turområder. Innbyggernes tilgang til grønnstruktur er særlig viktig å sikre ved fortetting.

5.4.1. Jordbruksareal og utmarksområder

Kristiansand er en betydelig jordbrukskommune med rundt 140 foretak i drift. I tillegg kommer alle skogeiendommer som er i drift enten av skogeier selv eller gjennom leid arbeidskraft. I tillegg til de som er direkte sysselsatt i næringen, gir landbruket betydelige ringvirkninger i andre næringer som f.eks. transport og foredling. Det er muligheter til å øke foredling og verdiskapning i landbruket. Planarbeidet skal avklare om det skal settes av areal til gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og spredt næringsvirksomhet utover det som inngår som ordinær landbruksdrift i LNF-formålet (pbl §11-7, 5 ledd bokstav a og b). Det vil også bli vurdert å fastsette bestemmelser om lokalisering av landbruksbebyggelse i LNF-områdene (pbl § 11-11, 1. ledd).

Ca. 3 % av arealet i Kristiansand er dyrka mark. Dyrka mark er et knapphetsgode, og i arealstrategien er det vedtatt at dyrket og dyrkbar mark skal tas vare på. I planarbeidet skal det utarbeides en oversikt over vedtatte detaljplaner der dyrket mark er regulert til annet formål, og på grunnlag av oversikten gjøre en vurdering av hvorvidt omregulering som forhindrer nedbygging av dyrka mark er gjennomførbart.

LNF-arealene som ikke er dyrka mark, har også viktige funksjoner. Dette er areal til næringsmessig skogbruk, naturområder og arealer til rekreasjon, friluftsliv, jakt m.m. I LNF-områdene nær (tett)bebyggelse er arealene mer brukt til turgåing og

friluftsliv enn tilsvarende areal i utkantene. Landbruksarealene er rike på kulturminner som utgjør en viktig del av områdenes eller kommunens identitet.

5.4.2. Grønnstruktur

Det er startet opp et arbeid med kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder. Det er også behov for å lage en samlet oversikt over hovedturløyper i kommunen. Gamle Kristiansand kommune har en grønnstrukturplan som har dannet grunnlag for kommuneplanens arealdel og lagt premisser for utvikling av grønne korridorer fra hav til hei gjennom flere tiår. Kartlegging av grønnstruktur vil inngå som grunnlag for avveining mellom arealbruksinteresser, innarbeiding av hovedgrønnstruktur og hovedturløyper og benyttes i konsekvensutredningen.

5.4.3. Naturmangfold

Samfunnsdelen har mål om å ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet. Dette skal blant annet gjøres ved å øke kunnskapen om, kartlegge og ta hensyn til miljøtilstand, naturmangfoldet og naturressursene på land og i vann, og redusere miljøpåvirkning. Det er foretatt systematisk kartlegging av naturmangfold i sjø og på land i kommunen. Kartleggingen er likevel ikke fullstendig og kunnskapsgrunnlaget er flere steder mangelfullt. I planarbeidet skal det det derfor vurderes om det er behov for ytterligere kartlegginger av naturmangfold (på land, i vassdrag, kystområder og sjø), enten av større områder eller enkeltområder, utover den kartleggingen som gjennomføres i plan- og utbyggingssaker (jf. naturmangfoldloven). Videre skal det gjøres vurderinger av om det er behov for å oppdatere virkemidler i planen slik at de ivaretar hensynet til vannmiljø og bidrar til at alt vann i kommunen oppnår god vannkvalitet, jf. vannforskriften.

5.4.4. Bruk og vern av strandsonen og sjøområdene

Arealstrategien legger føringer for at kommunen både skal sikre og tilrettelegge strandsonen for allmennheten, ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.

Strandsonen og sjøområdene langs kysten har mange brukerinteresser. Store deler av sjøområdene med øyer og holmer inngår i Oksøy - Ryvingen landskapsvernområde. Kristiansand er en kommune i vekst med en økende befolkning og mange tilreisende. Arealer som er godt egnet til akvakultur, kommersielle reiselivsanlegg og fritidsbebyggelse er også viktige for natur- og kulturmiljøet, båtutfart og rekreasjon for fastboende og turister. Sikring og økt tilgjengeliggjøring av kystområdene for allmennheten vil også styrke turistnæringen. De bynære områdene er viktige for byutviklingen.

Kommunen har flere sjørettede næringsområder som er utviklet til reiselivsanlegg, herunder private fritidsboliger med utleieklausul. Erfaringene viser imidlertid at det har vært utfordrende å opprettholde kommersiell drift på denne typen reiselivsanlegg. Flere anlegg er derfor helt eller delvis endret til privat fritidsbebyggelse.

Fiskerinæringen har potensiale for vekst og verdiskapning, men har utfordringer knyttet til videreutvikling av de eksisterende fiskerinæringsområdene på land. Akvakulturnæringen i kommunen er relativt beskjeden. Flere oppdrettsfirmaer har vært i kontakt med kommunen om mulige oppdrettslokaliteter. Arealbehov i sjø og på land vil avhenge av om fôrlager plasseres på land eller på flåter på sjøen. Kommunedelplanene for Søgne og tidligere Kristiansand kommune har ulik arealdisponering av sjøområdene. Kommunedelplanen for Søgne har bestemmelser til sjøområdene som åpner for akvakultur, men det er foretatt noen konkret vurdering av arealer med tilhørende konsekvensvurdering. Kommunedelplanen for Kristiansand har retningslinjer om at det, av hensyn til rekreasjon og båtutfart, ikke legges til rette for å videreutvikle akvakulturnæringen i kommunen.

Arealdelen skal avveie bruk og vern av sjøområdene med tilhørende strandsone og avklare hvor det skal tilrettelegges for kystbasert næringsutvikling.

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

- Vurdere områder for gårdstilknyttet næringsvirksomhet og spredt næringsvirksomhet.
- Utarbeide oversikt over vedtatte detaljplaner som er i konflikt med dyrket mark.
- Fastsette langsiktige grenser for utbygging mot jordbruksareal og utmark.
- Kartlegge og verdsette jordbruksområder.
- Kartlegge kulturlandskap og kulturhistoriske miljøer i jordbruksområder.
- Fullføre kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder for hele kommunen.
- Vurdere behov for, og gjennomføre kartlegginger av naturmangfold og naturtyper.
- Vurdere om det skal utarbeides temakart for blågrønnstruktur, enten samlet eller hver for seg.
- Avklare bruk og vern av sjøområdene og strandsonen.
- Kartlegge arealbehov for videreutvikling av fiskerinæringen og arealbehov for utvikling av ny kystbasert næring.

5.5. KART OG BESTEMMELSER

De tre gjeldende kommunedelplanene skal samordnes og revideres slik at de følger opp den overordnede arealstrategien. Detaljeringsnivået i arealdelen får betydning for planer videre nedover i hierarkiet. Målet er en arealdel som oppfattes entydig, overordet og strategisk for videre detaljplanlegging. Særlig oppmerksomhet skal vies til hvordan arealdelen kan gi gode rammer for fortetting og transformasjon i og nær senterområder. Detaljeringsnivå på kart, bestemmelser og retningslinjer avklares i planprosessen. Dette inkluderer hvilke hovedformål og underformål som skal vises i plankartet, bruk av hensynssoner og utarbeidelse av eventuelle temakart. Planbestemmelsene skal utfylle og tydeliggjøre arealkartet for å oppfylle målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Det vil blant annet bli utarbeidet nye veinormaler, utomhusnormaler og parkeringsbestemmelser.

5.5.1. Eksisterende kommunedelplaner og reguleringsplaner

Kommunedelplaner

Arealdelene for de tre tidligere kommunene har status som kommunedelplaner og vil bli erstattet av ny arealdel når den foreligger. I tillegg har Kristiansand flere kommunedelplaner som konkretiserer arealbruken for en mindre del av kommunen. Disse kommunedelplanene er per definisjon kommuneplanen for det konkrete arealet, men er jevnt over mer detaljert i arealbruk og bestemmelser enn kommunedelplanene som omfatter hele de gamle kommunene.

Det er behov for en gjennomgang for å avklare hvilke kommunedelplaner som skal videreføres i sin helhet, om det er planer som bør opphøre som egne kommunedelplaner ved at arealbruken og bestemmelser innarbeides i kommuneplanens arealdel på et overordnet nivå, eller om det er kommunedelplaner som ikke lenger er relevante og derfor bør utgå. Det kan også være aktuelt å vurdere om det er behov for å endre deler av arealbruken eller bestemmelser i eldre kommunedelplaner.

Gjeldende kommunedelplaner

- Havneplanen 1995 med unntak av Odderøya og arealene sydvest for Havnegaten (vist som senterområder på kommuneplanen)
- Kommunedelplaner for RV456 – Vågsbygdveien
- E39, Gartnerløkka – Kleppland i Søgne 2005
- Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, 2005
- Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, 2011
- Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1 - Kvadraturen, 2014
- Kommunedelplan for RV41/RV451 ny vei til Kjevik, 2015. Båndleggingssone er utgått og ikke fornyet.
- Kommunedelplanen for sykkelekspressveg i Kristiansand, 2015
- Kommunedelplanen for sykkel Søgne, 2015
- Kommunedelplan for Tangvall, 2016
- Kommunedelplan for Hamrevann-området 2016
- Kommunedelplan for E18/E39 Ytre ringveg Vige – Volleberg i Kristiansand og Songdalen, 2016. Båndlegging er utgått og ikke fornyet.
- Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, 2020

Reguleringsplaner

Kristiansand kommune har til sammen rundt 1500 reguleringsplaner vedtatt i perioden 1946–2020. De eldste reguleringsplanene er mangelfulle på flere forhold. Dette medfører at mange byggesøknader må behandles som dispensasjonssaker. Etter plan- og bygningslovens §1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Det betyr at nye bestemmelser vil gjelde også for eldre reguleringsplaner dersom ikke annet er bestemt. Det er behov for en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner med sikte på å supplere kommuneplanbestemmelsene med forhold som mangler i dagens reguleringsplaner. Detaljeringsnivået på bestemmelsene skal tilpasses kommuneplannivå.

Eldre reguleringsplaner som skal gjelde uendret vises med hensynssone etter plan- og bygningsloven §11-8 bokstav f. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.

Reguleringsplaner i strandsonen/byggegrense langs sjø

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Hverken kommunedelplanen for Søgne eller kommunedelplanen for gamle Kristiansand har fastsatt byggegrense mot sjø. Kommunen har også flere eldre reguleringsplaner i strandsonen uten fastsatt byggegrense mot sjø. Manglende byggegrense medfører at søknader om tiltak i disse områdene må behandles som dispensasjonssaker fra byggeforbudet. Det er behov for en gjennomgang av reguleringsplaner i strandsonen uten byggegrense mot sjø, for å ta stilling til om det skal åpnes for utbygging i 100-metersbeltet og fastsette byggegrense som supplerer reguleringsplanene.

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

- Gjennomgå gjeldende kommunedelplaner og ta stilling til hvilke planer som skal videreføres som egne planer, oppdateres eller hvilke som kan utgå.
- Gjennomgå og oppdatere planbestemmelsene for å sikre forutsigbar og effektiv byggesaksbehandling.
- Gjennomgå gjeldende reguleringsplaner i strandsonen og ta stilling til hvor det skal fastsettes byggegrense som supplerer reguleringsplaner.
- Gjennomgå gjeldene reguleringsplaner og vurdere dem opp mot overordnede føringer.

Foto: Kristiansand kommune

6. Arealinnspill

Samtidig med at planprogrammet er på høring åpnes det opp for å komme med arealinnspill. Foran i dette planprogrammet er det gjort rede for hvilken reserve det er av bolig- og næringsareal i kommunen. Det store bildet viser at det er bolig-områder til å dekke forventet befolkningsøkning langt utover planperioden. Det er også mye ubebygd næringsareal. Det er dermed ikke behov for å ta inn nye store områder i arealdelen. Unntaket kan være næringsareal for energiforedlende virksomhet, som kan tilsi at det er behov for å avklare nye arealer.

6.1. Krav til arealinnspill

Under følger en oversikt over hvilke krav som gjelder for innsending av arealinnspill for ønsket endret bruk av arealer. Ved innsendelse av arealinnspill er det et skjema som skal fylles ut. Skjemaet vil være tilgjengelig på kommunens nettsider i høringsperioden. Alle arealinnspillene må dokumenteres gjennomførbare og være i tråd med kommuneplanens overordnede arealstrategi.

- Beliggenhet: Kartutsnitt med avgrensning og foreslått atkomst og informasjon om berørte eiendommer/adresse, samt beskrivelse av ønsket endring med begrunnelse.
- Eksisterende arealformål: Formål i gjeldende kommunedelplan og/eller reguleringsplan, samt navn på denne.
- Måloppnåelse: Hvordan arealinnspillet bidrar til å nå målene i samfunnsdelen og den overordnede arealstrategien, herunder mål om 80 % klimagassreduksjon.
- Innspillet må inneholde en beskrivelse av kjente utfordringer blant annet knyttet til: tilgang til infrastruktur som skole, barnehage, vann- og avløp m.m., naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, støy- og luftforurensning, jord- og skogbruk, barn og unges interesser, transport (tilgang til gang- og sykkelveier og kollektivtransport) og flom- og skredfare.

6.2. Sortering og vurdering av innkomne arealinnspill

Innkomne arealinnspill vil bli vurdert opp mot den overordnede arealstrategien. Innspillene som ikke er i tråd med den overordnede arealstrategien siles bort tidlig i planarbeidet. Det vil fremmes en egen politisk sak om hvilke innspill dette gjelder.

Arealinnspillene som er i tråd med arealstrategien, samt arealinnspill om justering av formålsgrenser eller arealinnspill som blir vurdert å ha stor samfunnsnytte, vil bli konsekvensutredet, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6.

Foto: Kristiansand kommune/Tor Erik Schrøder

7. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av gjeldende kommunedelplaner.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk i utbygde områder kan få for miljø og samfunn. Det skal gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen, og hvordan planforslaget bidrar til å nå målet om 80 % reduksjon i klimagassutslipp. Det skal også redegjøres for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i senere regulering av områdene. Konsekvensutredningen for endret arealbruk skal også inneholde et klima- og arealregnskap.

Konsekvensutredningen av ny arealbruk vil i hovedsak bygge på eksisterende kunnskap om miljø og samfunnsforhold, men vil bli supplert med ny tilgjengelig kunnskap fra parallelle planprosesser, utredninger og analyser:

- kartlegging av kulturminner og kulturmiljøer som inngår i arbeidet med kommunedelplan for kulturmiljøer
- kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder
- kartlegging av kulturlandskap og kulturhistoriske miljøer i jordbruksområder
- kartlegging av sulfidholdige bergarter vest for Topdalsfjorden.

Tilgjengelig kunnskap fra den pågående kartleggingen vil bli benyttet i konsekvensutredning av arealinnspill og anbefalt planforslag og lagt til grunn for vurdering av behov for tilleggsutredninger i oppfølgende planarbeid og avbøtende tiltak.

Alle arealbruksendringer etter plan– og bygningsloven skal ha en identifiserende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-ananlyse), jf. pbl § 4-3. ROS-analysen vil være en del av konsekvensutredningen.

Planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale mål og retningslinjer, overordnede planer for arealbruk og kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi er ivaretatt.

8. Gjennomføring av planarbeidet

8.1. Politisk organisering og forankring

Kommuneplanen er kommunens viktigste styringsdokument og forankres godt politisk i alle faser av planarbeidet.

Bystyret er kommunens øverste planmyndighet og skal fastsette planprogrammet og vedta kommuneplanens arealdel.

Formannskapet er kommuneplanutvalg og orienteres om sentrale problemstillinger underveis i planprosessen. Gruppelederne inviteres til å delta ved orienteringene. Formannskapet behandler planprogrammet før og etter høring, førstegangsbehandler planforslaget før offentlig ettersyn og innstiller til planforslaget til bystyret. Representanter fra formannskapet er til stede og leder offentlige møter i forbindelse med planarbeidet.

By- og stedsutviklingsutvalget skal ivareta kommunens interesser innen arealpolitikk, utbyggingspolitikk, byutvikling, distriktspolitikk og transportpolitikk. Utvalget har ansvar for å følge opp kommuneplanens arealdel i reguleringsplaner og byggesaker. Planprogrammet og planforslag legges fram til behandling i by- og stedsutviklingsutvalget i forkant av formannskapets behandlinger. Representanter fra by-stedsutviklingsutvalget inviteres til offentlige planmøter.

8.2. Medvirkning og dialog

Plan- og bygningsloven forutsetter at alle kommunale planprosesser skal være åpne, forutsigbare og legge til rette for medvirkning. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Medvirkningsstrategi for overordnet planarbeid i Kristiansand er vedtatt som del av planstrategien og legges til grunn for planarbeidet. Medvirkningen i arealdelen vil legge særlig vekt på hvordan vi i fellesskap kan nå målene i samfunnsdelen gjennom arealpolitikken. Muligheter til å komme med innspill om endret arealbruk er omtalt i kapittel 6.

Det skal legges til rette for å involvere innbyggerne, organisasjoner og næringslivet. Barn og unge skal vies særlig oppmerksomhet. Det samme gjelder grupper som vanligvis ikke ytrer seg like ofte eller tydelig i forbindelse med plan-prosesser. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Seniorrådet, ungdommens bystyre og råd for funksjonshemmede skal involveres. Opplegg vil bli diskutert med rådene selv.

Foto: Kristiansand kommune/Børge Røssaak Nilsen

I forbindelse med utarbeidelse av samfunnsdelen ble det gjort et omfattende medvirkningsarbeid. Mange av innspillene herfra vil også være relevante for kommuneplanens arealdel og vil bli tatt med i planarbeidet.

Kommunens innbyggertorg skal benyttes som sentrale møte- og kontaktpunkter i planarbeidet. I tillegg skal etablerte arenaer og møteplasser der kommunen møter innbyggere, næringsliv, institusjoner og organisasjoner brukes aktivt, så langt dette er håndterbart under den pågående covid-19-pandemien.

Kommunen vil ta i bruk digitale løsninger og ha en målrettet og bevisst bruk av kommunikasjonskanaler for å informere og kommunisere med ulike grupper. Internettsiden til kommuneplanens arealdel vil bli brukt og oppdatert løpende gjennom hele planprosessen. Kommunikasjonen fra kommunen skal være tydelig, lett forståelig, aktiv og planlagt.

8.2.1. Høring og offentlig ettersyn

Forslag til planprogram og forslag til kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. pbl § 5-2. Det legges opp til informasjon og dialog under høringsperiodene. Digitale løsninger tas i bruk grunnet covid-19-pandemien.

8.2.2. Regionalt planforum og samordning med regionale planprosesser

Berørte myndigheter vil bli involvert gjennom direkte møter på aktuelle temaer, i medvirkningsprosessene og den formelle høringsprosessen. I tillegg vil forslag til både planprogram, planinnhold og viktige prinsipper legges fram for diskusjon i regionalt planforum.

Nabokommuner blir formelt hørt og inviteres til regionalt planforum. Det kan også være aktuelt med direkte dialog med nabokommuner om regionale utfordringer og fremtidige arealprinsipper.

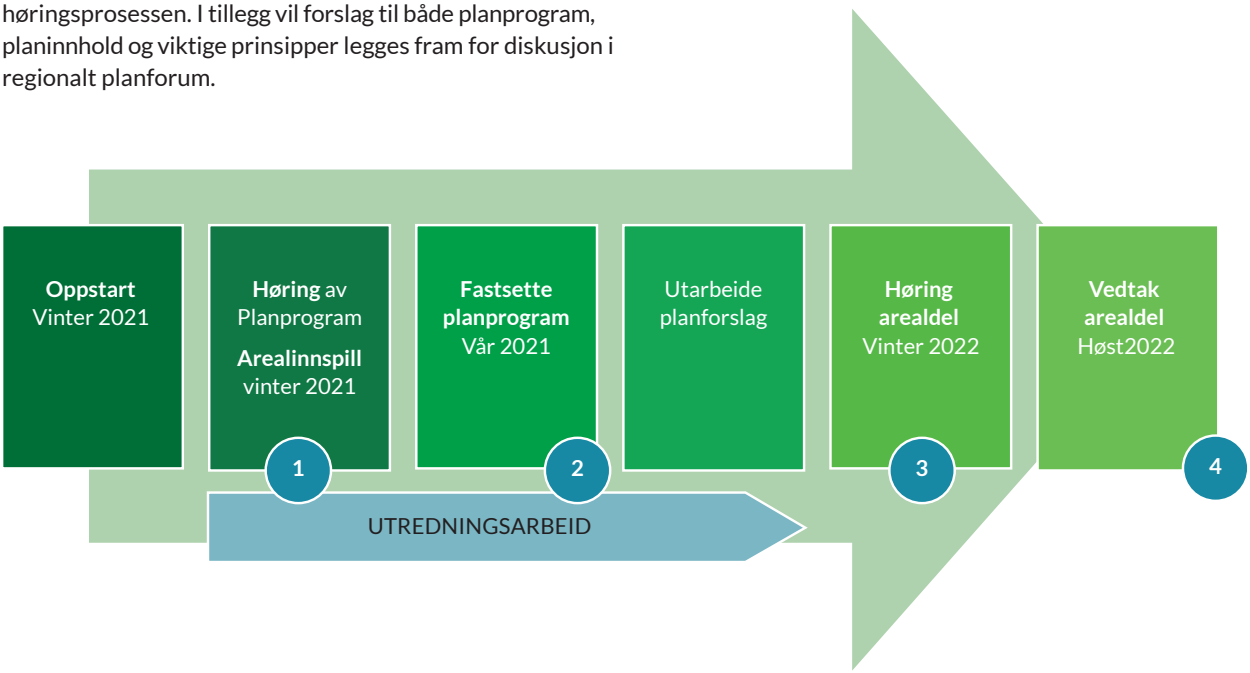
Det legges opp til koordinering mot parallelle regionale planprosesser så langt dette er forenlig med framdriften i planarbeidet.

8.3. Framdrift

Figuren under illustrerer framdriftsplanen for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planprogrammet fastsettes våren 2021. Arbeidet med kommuneplanens arealdel starter opp rett etter dette, med høring vinteren 2022 og vedtak høsten 2022.

Medvirkning og dialog vil skje på ulike tidspunkter i planprosessen:

1. Høring av planprogram og arealinnspill
2. Medvirkning og dialog som skal gi nyttige innspill til utredninger og planforslaget
3. Offentlig ettersyn av planforslaget og dialogmøter
4. Informasjon om vedtatt plan



Vedlegg 1:
Oversikt over viktige nasjonale og regionale føringer

Nasjonale føringer
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- Meld. St. 18 (2016-2017): Bærekraftige byar og sterke distrikt
- Meld. St. 21 (2011-2012): Norsk klimapolitikk, og Klimaforliket 2012
- Meld. St. 33 (2016-2017): Nasjonal transportplan 2018–2029, herunder nullvekstmål for trafikk i byregionene (Byvekstavtaler)
- Meld. St. 15 (2017-2018) «Leve hele livet- en kvalitetsreform for eldre»
- Flere år-flere muligheter, Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn
- Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)

Regionale føringer
- Regionplan Agder 2030
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050
- Klimaveikart Agder
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2016–2021

Kristiansand kommune

Postboks 4
4685 Nodeland
Tlf: 38 07 50 00
www.kristiansand.kommune.no

Tress Design | www.tressdesign.no