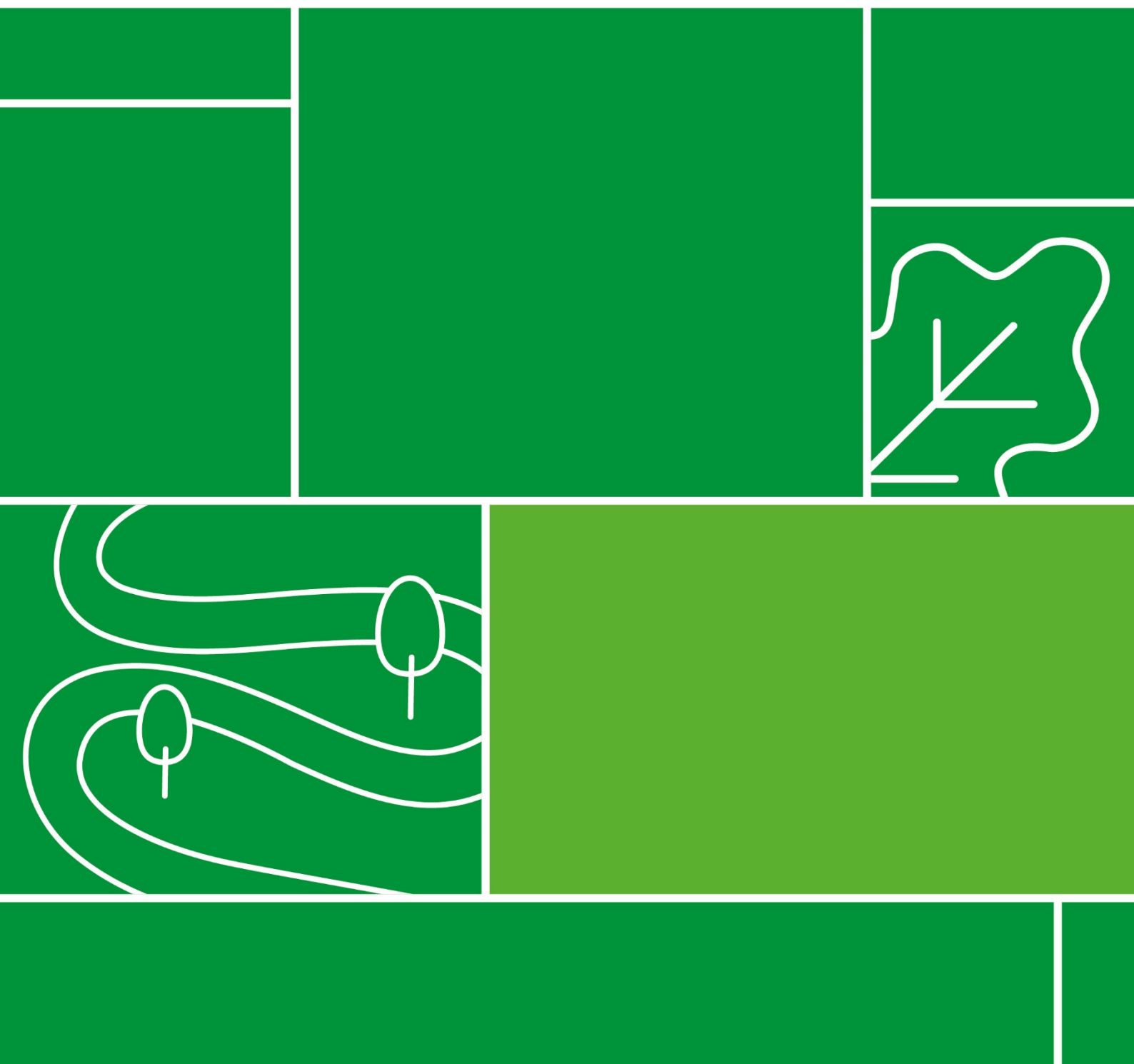




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2026-2029

Høringsutkast - Sommer 2025



Innledning

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2026 – 2029. Programmet er oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på infrastruktur, status i leiemarkedet og predikerte utleiepriser på bolig. 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/utbyggingsinteresser.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer. Kristiansand kommune vedtok februar 2024 arealdel til kommuneplanen, samfunnsdel og arealstrategi ble vedtatt i 2020. Med ny kommuneplan skal det tas stilling til om revidering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune. Det vil komme en egen sak på dette i løpet av høsten/vinteren 2025.

Programmet viser at det forventes fortsatt høy boligaktivitet, særlig i begynnelsen av perioden, men det er tegn til noe lavere aktivitet på faktisk boligbygging (igangsettinger og fullførte). Igangsettingstillatelser i kvartal 1 viser en nedgang i forhold til samme periode i 2024, et år som allerede hadde lavere igangsettinger og fullførte boliger enn forventet. 2024 endte med 699 fullførte og 549 igangsatte boliger, som er lavere enn forventet utbygging og målet om 750 igangsatte boliger årlig, men ikke det laveste nivået siden 2014. Om dette betyr at nivået på antall igangsettingstillatelser eller fullførte boliger ikke vil nå målet om 750 boliger årlig i 2025 er noe usikkert på dette tidspunktet. Det er flere store leilighetsprosjekter som skal ferdigstilles i løpet av 2025, noe som betyr at det mest sannsynlig vil komme et hopp i antall ferdigstilte boliger.

Innhold

1. UTBYGGINGSPROGRAMMET	5
2. POLITISKE FØRINGER.....	6
2.1 Nasjonale føringer	6
2.1.1 Bustadsmeldinga (2023-2024).....	6
2.1.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	6
2.2 Regionale føringer	7
2.2.1 Regionalplan Agder 2030 og Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2023-2050	7
2.2.2 Regional plan for senterstruktur og handel i Agder	7
2.2.3 Byvekstavtale for kristiansandsregionen	8
2.2.4 Fornøybarregionen	8
2.3 Kommunale føringer	8
2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel – Sterkere sammen.....	9
2.3.2 Overordnet arealstrategi.....	9
2.3.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035	10
2.3.4 Boligsosial handlingsplan.....	11
2.3.5 Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune	12
2.3.6 Klima, miljø og natur	12
3. GJELDENE UTBYGGINGSPOLITIKK I KRISTIANSAND	16
3.1 Kommunens rolle i utbyggingspolitikken	16
3.1.1 Utbyggingsavtaler (pbl § 17).....	17
3.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats.....	17
3.2.1 Tilrettelegging av infrastruktur	18
3.2.2 Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder	18
3.2.3 Grønn infrastruktur tilknyttet planområder	18
3.2.4 Klimatiltak og klimatilpasning.....	19
4. BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND OG BOLIGBEHOV	20
4.1 Befolkningsmengde	20
4.1.1 Fødselsoverskudd og netto innflytting.....	20
4.2 Prognose for befolkning.....	21
4.2.1 Estimert boligbehov	23
4.3 Boligbygging	25
4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse.....	25
4.3.2 Geografisk plassering nye boliger	26
4.3.3 Boligtype	26

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene	28
4.4 Prognose for befolkning og boligbehov	30
4.4.1 Kortsiktig reserve	30
4.4.2 Langsiktig boligbehov	30
5. DAGENS BOLIGMARKED	31
5.1 Tradisjon med å eie	31
5.2 Boligpriser	32
5.2.1 Sykepleierindeksen 2024.....	34
5.2.2 Fagarbeiderindeksen 2024.....	35
5.3 Utleiemarkedet	39
5.3.1 Boliger for studenter	40
5.3.2 Relocation Agder	41
6. NÆRINGSAREALER	42
6.1 En felles bo- og arbeidsregion.....	42
6.2 Dagens situasjon	43
6.2.1 ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted	45
6.2.2 Kontor	46
6.2.3 Industri	47
6.2.4 Energinæringer.....	47
6.2.5 Lager, logistikk	48
6.2.6 Handel.....	48
6.2.7 Reiseliv	48
6.2.8 Sjørelatert næring	49
6.3 Infrastruktur	50
6.3.1 Tilknytning til veinett, jernbane, havn og flyplass.....	50
6.3.2 Vann og avløp	50
6.3.3 Elektrisk kraft.....	50
7. BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE	53
7.1 Fargekoding i tabell utbyggingsområder	53
Grønn fargekoding	53
Oransje fargekoding	53
Rød fargekoding	53
7.2 Om tabell over utbyggingsområdene.....	54
7.2.1 Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034	0
7.3.2 Bydel: Songdalen	3
7.3.3 Bydel: Vågsbygd	4
7.3.4 Bydel: Torridal	5
7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim	5

7.3.6 Bydel: Kvadraturen/Eg.....	6
7.3.7 Bydel: Lund.....	7
7.3.8 Bydel: Justvik.....	8
7.3.9 Bydel: Hånes/Tveit	8
7.3.10 Bydel: Randesund.....	9
7.4 Forventet utbygging i perioden 2025-2028.....	10
7.5 Utbyggingsområdene sortert på status	12
8. KOMMENTARER TIL BYDELENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR.....	13
Bydel Søgne.....	15
Tangvall Bydelssenter.....	19
Bydel Songdalen	22
Nodeland Bydelssenter.....	26
Bydel Vågsbygd	28
Vågsbygd Bydelssenter	33
Bydel Torridal	36
Bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim	38
Kommune- og regionsenter Kvadraturen og Bydel Kvadraturen/Eg.....	42
Bydel Lund	46
Lund Bydelssenter.....	50
Bydel Justvik.....	53
Bydel Hånes/Tveit	55
Bydel Randesund	58
Randesund Bydelssenter	61
VEDLEGG 1 NÆRINGSSEKTØRER.....	2

1. Utbyggingsprogrammet

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for utviklingen av kommunen innenfor bolig og næring. For at utviklingen skal være bærekraftig er det nødvendig at områdene vurderes ut fra:

- utbyggingsområdets plassering
- tilstrekkelig sosial, grønn og teknisk infrastruktur
- ligger i et område hvor kommunen prioriterer å tilrettelegge for infrastruktur (f. eks senterområder).

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

- a. Kommunen skal for perioden 2026-2029 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med dagens gjeldende arealplaner prioriteres tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplaner og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan

2. Politiske føringer

2.1 Nasjonale føringer

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

2.1.1 Bustadsmeldinga (2023-2024)

15. mars 2024 ble den nye bustadsmeldinga godkjent. Bustadsmeldinga for 2023-2024 har fire innsatsområder:

1. Flere skal ha råd til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Ta vare på boligene vi har, og bygge dem vi trenger
4. Forsterket innsats for dem som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig

Kommunens utbyggingspolitikk er i samsvar med Bustadsmeldinga sine innsatsområder, hvor det legges stor vekt på et variert overbud av boliger, samt prioritere utbygging tilknyttet senterområder. Det meste av utbygging skal skje gjennom transformasjon, fortetting og gjenbruk. Utbyggingsprogrammet identifiserer og svarer ut på mange av problemstillingene som Bustadsmeldinga peker på, som en aldrende befolkning, mangel på utleieboliger og vanskeligheter med å skaffe egen bolig. Boligsosialhandlingsplan svarer ut på innsatsområde 4 i Bustadsmeldinga.

2.1.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Vedtatt 20. juni 2023, nasjonale forventninger for 2023-2027 forsterker viktigheten av bærekraftig utvikling. Viktige utfordringer for planlegging fremover er klimaendringer, kutt av klimagasser, naturkrise, ressursbruk og overforbruk, en aldrende befolkning og en stadig mer urolig og uforutsigbar verden. 20. desember 2024 ble det vedtatt ytterligere planretningslinjer for klima og energi og for arealbruk og mobilitet. Planretningslinjene for klima og energi understreker viktigheten av å legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger i arealplanlegging, hvor transportplanlegging er spesielt viktig for å kutte utslipp. Planretningslinjene for arealbruk og mobilitet skiller nå mellom regioner med større byer og distriktsområder, for å legge til rette for en mer stedstilpasset utvikling.

Planretningslinjene legger disse føringene for planlegging:

- Minimere transportbehov, legge til rette for og prioritere kollektivtransport, sykkel og gange, samt sørge for gode overganger i kollektivknutepunkter mellom ulike mobilitetsløsninger.
- Nedbygging av viktige naturområder skal reduseres, og det må lages en oversikt over spesielt viktige karbonlagre på land og i sjø. Ivaretagelse av natur og økosystemer er

viktige grep for klimatilpasning, da spesielt med tanke på naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

- Utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes gjennom rehabilitering og transformasjon. Fortetting og transformasjon skal ta hensyn til, og tilpasse seg, eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.

- Arealbehovet for nærings- og industrivirksomheter og samfunnets samlede behov for verdiskaping skal hensyntas.

Kommuneplanen svarer på de nasjonale forventningene ved å satse stedsutvikling i senterområdene. Utbyggingsprogrammet følger opp kommuneplanen sin satsing ved å ta i bruk senterstrukturen som førende når en skal vurdere egnetheten til utbyggingsområder.

Utbyggingsprogrammet sin prioritering av ulike utbyggingsområder sørger for en mer helhetlig satsing på offentlig infrastruktur som kan gi gode samspill mellom sosial-, teknisk- og grønn infrastruktur innenfor et satsingsområde. Dette kan spisse kommunens budsjetter for å realisere større områdesatsinger.

Utbyggingsprogrammet gir oppdatert informasjon på bydelsnivå og bydelssenternivå, noe som kan legge til rette for en mer variert boligsammensetning i de ulike bydelene.

2.2 Regionale føringer

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

2.2.1 Regionalplan Agder 2030 og Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2023-2050

Regionplan Agder 2030 og Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen 2023-2050 følger opp nasjonale forventninger med klare mål om at Agder skal bli en «miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030». Et viktig element for å nå målene er at transportbehov må reduseres og i større grad tas gjennom sykkel, gange og kollektiv. For å bygge opp under dette må man i større grad bygge innenfor tettsteder og senterområder.

2.2.2 Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder legger føringer og rammer for etablering og utvidelse av handels- og tjenestevirksomheter som bygger opp under utvikling i eksisterende by-, kommune- og lokalsentre.

Hovedtrekkene fra planen er:

- Styrke eksisterende by-, kommune-, bydels- og lokalsentre i Agder
- En mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer ved å ta i bruk eksisterende arealer mer effektivt

- Legge til rette for en kortreist hverdag hvor tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelig for alle og på denne måten redusere klimagassutslipp tilknyttet transport
- Forutsigbarhet og like konkurransevilkår mellom kommunene på Agder

Kommuneplanen følger i store trekk regional plan for senterstruktur og handel, hvor man skal i hovedsak lokalisere tjenester og handel i senterområdene.

2.2.3 Byvekstavtale for kristiansandsregionen

I 2024 signerte Kristiansand kommune *byvekstavtalen*, som forplikter kommunen til et nullvekstmål for personbiltransport. Byvekstavtalen omfatter også avtalepunkter knyttet til arealutvikling, bl.a. minimum 80% lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser i kommunens senterområder. Fortetting og transformasjon skal skje med god kvalitet, så boligområdene fremmer trivsel og folkehelse.

2.2.4 Fornybarregionen

I 2023 ble Fornybarregionen, strategi for verdiskaping i Kristiansandregionen vedtatt i alle by- og kommunestyre i de seks kommunene Birkenes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla. Strategien har som mål at Kristiansandregionen er landets mest attraktive og bærekraftige region.

Strategien har seks satsingsområder:

- Energinæringer
- Infrastruktur og næringsareal
- Opplevelser
- Arbeidsplasser og kompetanse
- Internasjonal konkurranseevne
- Innovasjonskraft og omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn

Kristiansandregionen skal være en ledende og attraktiv region for energinæringer. Det må arbeides for å øke tilgangen til fornybar kraft, og øke kapasiteten i strømnettet. I tillegg til elektrifisering er produksjon og bruk av andre energibærere viktige bidragsyttere for å redusere klimagassutslipp.

Kristiansandregionen skal ha infrastruktur og næringsarealer som er tilpasset næringslivets behov. Det skal tilrettelegges for å transformere næringsareal for å tiltrekke nye virksomheter. Kristiansand er regionens knutepunkt for infrastruktur for vei, jernbane, sjøtransport og luftfart noe som er viktig for regionens næringsliv.

2.3 Kommunale føringer

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

2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel – Sterkere sammen

Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020. 26. mars 2025 ble det vedtatt noen mindre justeringer i samfunnsdelen (2025-2030), hvor blant annet mål for klimagassreduksjon ble justert til nasjonalt mål på 55% kutt fra 80% kutt innen 2030. Satsingsområdene er de samme som 2020-versjonen.

Det er vedtatt tre satsningsområder med retningsmål:

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

Disse satsingsområdene og retningsmålene er fulgt opp i den overordnede arealstrategien og arealdelen, og er førende for utbyggingsprogrammet.

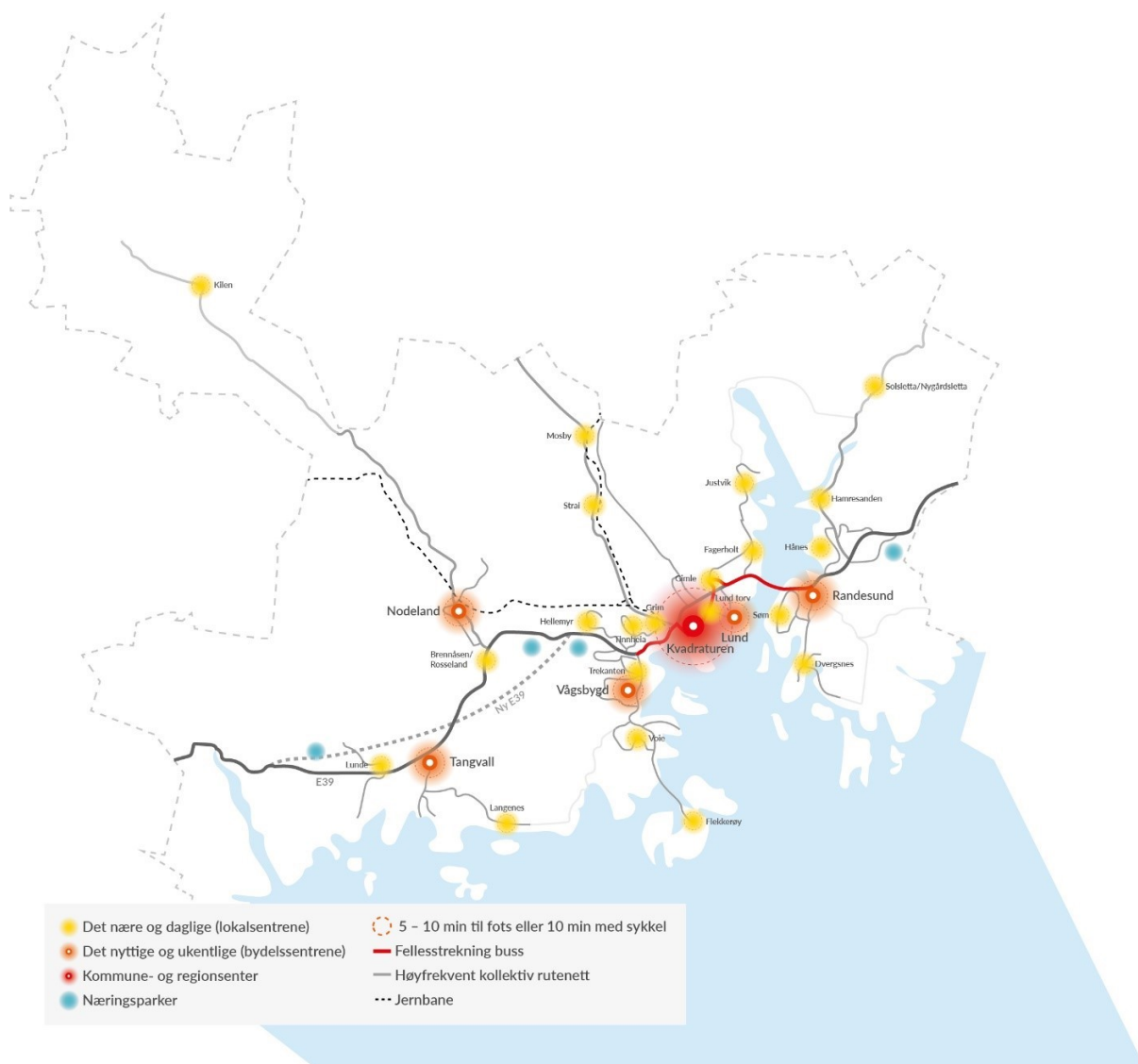
2.3.2 Overordnet arealstrategi

Arealstrategien 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 bærekraftsprinsippene:

- 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.

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 busstilbud.

2.3.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt februar 2024. Arealdelen følger opp satsningene i samfunnsdelen og arealstrategien, og kommer med konkrete mål og prinsipper som vil være styrende for kommunens utvikling frem mot 2035.

For utbyggingsprogrammet er det spesielt noen mål og prinsipper som vil legge føringer på prioritering av utbyggingsområder:

1. En stedstilpasset senterutvikling der folk bor, med en variert boligsammensetning som imøtekommer innbyggernes boligbehov. Kommunen er delt inn i 10 bydeler, med 25 delområder. Hver bydel har flere senterområder som er prioritert utviklet. Senterne skal utvikles innenfor prinsippet av *10-minutters byen*, som handler om at innbyggerne skal ha gode muligheter for å velge miljøvennlige løsninger for

mobilitet som å gå, sykle eller reise kollektivt, samt at sentrale tjenester og tilbud skal være lett tilgjengelig.

2. Prinsipper for hvordan senterne skal utvikles, hvor store deler av veksten skal tas som fortetting og transformasjon i eksisterende bolig- og næringsareal. Senterområdene er prioritert når det gjelder kommunale investeringer.
3. Eksisterende arealreserve for næringsliv opprettholdes og eksisterende næringsområder utvides fremfor å åpne nye. Arealer med eller mulighet til tilgang på kraft sikres til energiforedlende virksomheter som en del av det grønne skiftet.

Til sammen legger arealdelen opp til en bærekraftig, aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling som fremmer gode levekår, god livskvalitet og god helse for alle.

2.3.4 Boligsosial handlingsplan

Boligsosial handlingsplan ble vedtatt i mai 2024. Planen utgjør kommunens samlede innsats rettet mot innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet. Planen omfatter 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:

1. Gode planer for vedlikehold og oppgradering av boligmassen, som rulleres jevnlig og danner grunnlag for prioriteringer
2. 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 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. Boligsosial handlingsplan skal sees i sammenheng med Eiendomsstrategien for Kristiansand kommune, som ble vedtatt i 2024. Strategien skal angi retning og rammer for en helhetlig og framtidsrettet prioritering, utvikling og styring av kommunens eiendomsvirksomhet. Det er i eiendomsstrategien at behovene knyttet til vedlikehold av den kommunale boligmassen konkretiseres, samt at det forankres at det skal lages en langsiktig behovsanalyse for tjenestebehovene og boligbehov for vanskeligstilte.

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.

2.3.5 Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune

Eiendomsstrategien for Kristiansand kommune ble vedtatt i mai 2024. Kommunens eiendomsvirksomhet berører de fleste kommunale tjenester, ansatte, innbyggere og andre brukere. Eiendomsvirksomheten påvirker også næringslivet gjennom kjøp av varer og tjenester, og kjøp og salg av eiendom.

Kommunens strategiske rolle kan inndeles i tre hovedområder;

- kommunen som strategisk byggeier
- kommunen som strategisk boligeier
- kommunen som strategisk eiendomsutvikler

Kristiansand kommune ønsker å ha en aktiv rolle som strategisk eiendomsaktør. Dette innebærer en helhetlig og dynamisk vurdering av hvordan kjøp, salg, makeskifte, forvaltning, drift og utvikling av eiendommer og bygg kan bidra til best mulig verdiskaping.

Eiendomsstrategien støtter opp om satsingen i kommuneplanen på senterområdene, og prioriterer formålsbygging i og i tilknytning til senterne, hvor riktig lokalisering blir førende prinsipp. Utvikling skal i hovedsak skje gjennom fortetting og transformasjon, og bygninger skal i større grad tas i bruk gjennom sambruk, flerbruk og funksjonsblanding. Kommunen skal i større grad ta vare på eksisterende boligmasse gjennom vedlikehold og utvikling, og man skal øke arealeffektiviteten og energieffektiviteten i alle kommunalt eide bygninger.

2.3.6 Klima, miljø og natur

Norge er gjennom internasjonale avtaler og nasjonalt regelverk forpliktet til å redusere klimagassutslipp og til å bevare naturen.

Parisavtalen ble inngått i 2015, og forplikter medlemslandene til å redusere sine klimagassutslipp. Denne avtalen førte til at Stortinget i 2017 vedtok klimaloven, som bestemmer at Norge skal redusere sine klimagassutslipp innen 2030 med minst 55 % og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Norge er også et av de mange landene som har samlet seg om naturavtalen som ble inngått i Montreal i 2022. Dette innebærer at Norge har påtatt seg å bevare 30 % av land og hav, samt restaurering av 30% forringet natur, innen 2030. I september 2024 ble stortingsmeldingen «Bærekraftig bruk og bevaring av natur – norsk handlingsplan for naturmangfold» fremlagt. Handlingsplanen legger føringer for hvordan Norge skal følge opp naturavtalen, og har som mål å bevare 30% av landareal innen 2030. Det er ikke mål om bevaring av havareal eller for restaurering av natur på dette tidspunktet. Det vil komme mål om redusert nedbygging av viktige naturarealer. Føringer i handlingsplanen vil få konsekvenser for Kristiansand kommune.

Omstilling til et lavutslippssamfunn vil kreve innovative og nye løsninger på mange samfunnsområder. Vi ser at samfunnet i økende grad endrer seg mot å bruke fornybare energikilder, og at ny teknologi skapes. Men omstillingen mot et lavutslippssamfunn vil også kreve at vi klarer å bruke ressursene bedre. Både nasjonalt og internasjonalt økes

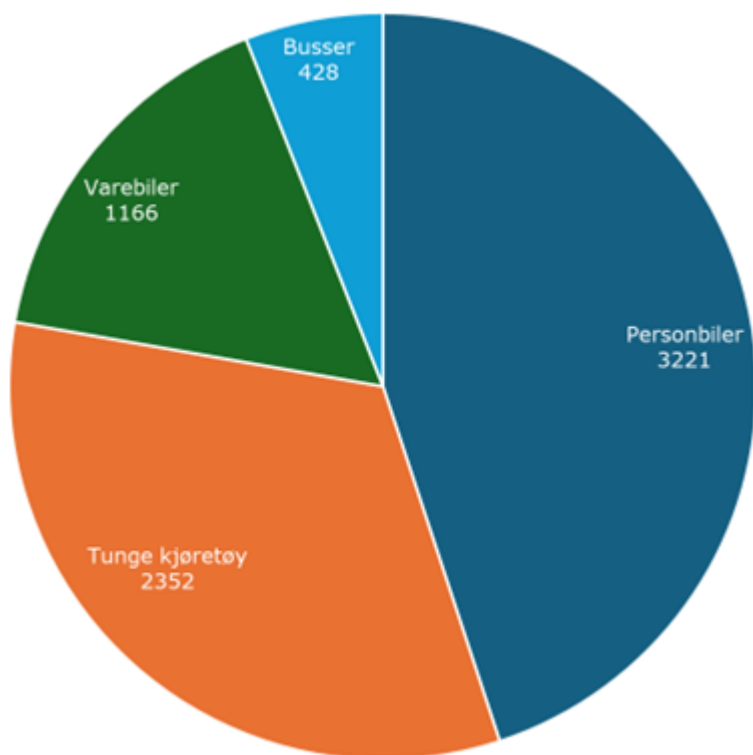
stadig bevisstheten om at våre ressurser ikke er ubegrenset. Dette er en viktig årsak til at vi både må ta bedre vare på naturen og at vi må bruke ressursene bedre.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av bystyret 23. september 2020, og fremhever satsingsområdene; Attraktiv og miljøvennlig, Inkluderende og mangfoldig og Skapende og kompetent. De strategiske målene understøtter at Kristiansand kommune skal redusere klimagassutslippene, at det legges til rette for at innbyggerne oppnår mer med mindre ressurser og at Kristiansand tar vare på naturen og sikrer natur- og kultur mangfoldet.



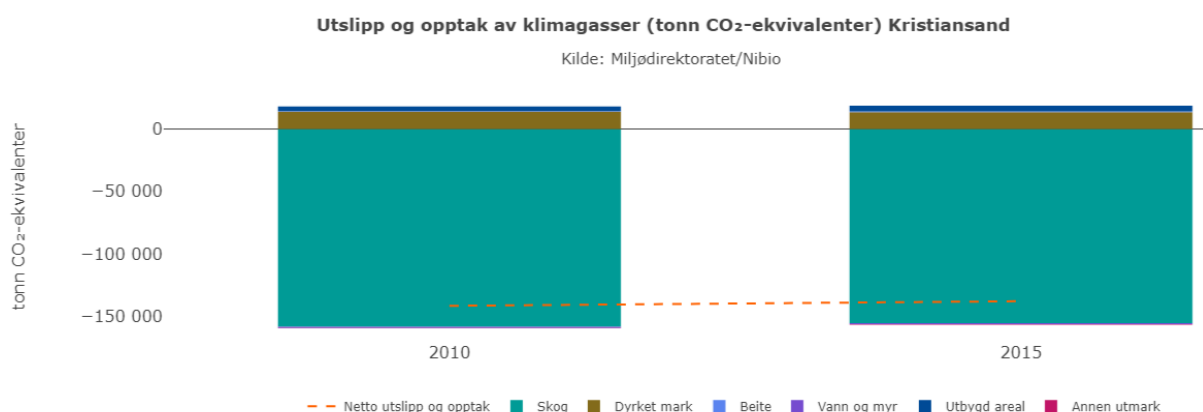
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)

For utvikling av boligbyggingen i Kristiansand vil det være særlig tre forhold som er relevante og påvirker klimagassutslipp og biologisk mangfold. Veitrafikk er den største utslippskilden for Kristiansand kommune som geografisk område, og det vil derfor være viktig å prioritere områder som kan redusere behovet for transport. Alternativt at prosjektene kan effektivisere transportløsningene. Dette kan derfor gi grunnlag for å prioritere utbyggingsområder som kan utvikles nær kollektivakser og med et lavere behov for transport.



Figur 3 Utslipp fra veitrafikk i tonn for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)

Arealbruk vil også som oftest føre til at klimagassutslippene øker. En viktig årsak her er at naturen i seg selv lagrer karbon. Viktige naturtyper i denne sammenhengen er myr, utmark og skog. Ved å bygge på slike arealer, fører det til at lagret karbon frigjøres og at klimagassutslippene øker. Samtidig vil bruk av slike arealer føre til at også fremtidig opptak av klimagasser vil reduseres.



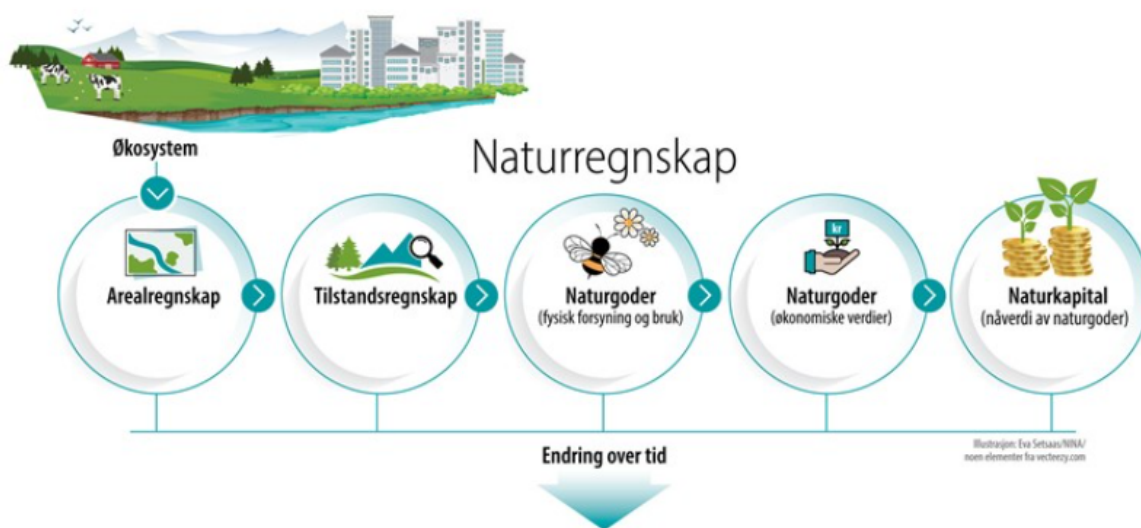
Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)

Biologisk mangfold er en forutsetning for livet på jorden. I Kristiansand er det en utfordring at vi bruker mye av den uberørte naturen til ulike byggeformål. Når utbyggingsområder skal prioriteres, vil et viktig vurderingskriterium være om i hvilken grad byggeprosjektet påvirker bruk av uberørt natur.

I forbindelse med budsjettvedtaket for 2024, har bystyret bedt om at det utarbeides et naturregnskap- og budsjett som styringsverktøy i Kristiansand kommune. I denne

sammenhengen vil det være særlig viktig å redusere bruk av viktige naturtyper som myr, dyrket mark og arealer med rikt biologisk mangfold.

Naturregnskap er kort fortalt et arealregnskap supplert med opplysninger om naturtyper og økosystem. Naturregnskapet skal bidra til bedre beslutningsgrunnlag for saker som omhandler bruk av natur og naturressurser. Naturen gir mange goder som for eksempel ren luft, lagring av CO₂, opptak av flomvann og pollinering. Disse godene, også omtalt som økosystemtjenester, har en dårlig oversikt over og de er heller ikke inkludert i offentlige regnskap og budsjett. Endret arealbruk er den viktigste årsaken til tap av natur og naturgoder og det er en utfordring at verdien av økosystemtjenestene i liten grad kommer til uttrykk i beslutninger om endret arealbruk.



Figur 5 Naturregnskap (NINA, 2024)

3. Gjeldende utbyggingspolitikk i Kristiansand

Siste evaluering og justering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune ble gjennomført i 2015. Evalueringen var knyttet til retningslinjer for eiendoms- og boligpolitikken og boligutbyggingsstrategi vedtatt i 2007 og 2008. Rammebetingelsene for planlegging og utbygging i Kristiansand er oppsummert i dokumentet *Fra plan til virkelighet*, sist revidert i 2003.

I strategien og retningslinjene for utbyggingspolitikken i Kristiansand er det satt som mål å ha god tilgang på boliger og hindre høy prisstigning blant annet ved at kommunen engasjerer seg i nye utbyggingsområder. Det er lagt opp til at kommunen kan erverve utbyggingsgrunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur. Utbyggeransvaret er tillagt private aktører, hvilket impliserer at utbyggingstakt, dvs. hvor rask prosessen fra råtomt til ferdigstilt bolig skjer, i hovedsak avgjøres av utbygger. Kommunen skal tilby utbyggingsavtaler hvor det blant annet kan avtales forkjøpsrett for boliger eller tomter.

I lys av ny arealdel (2024) skal det tas stilling til revidering av kommunens utbyggingspolitikk. Det kommer en egen sak på dette i løpet av høsten/vinteren 2025. Inntil denne revisjonen foreligger forholder utbyggingsprogrammet seg til gjeldende utbyggingspolitikk og kommuneplanens føringer, som vektlegger prioritering av senterområder og kollektivknutepunkter.

3.1 Kommunens rolle i utbyggingspolitikken

For å oppnå de politiske målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, i utbyggingspolitikken og eiendomsstrategien, må kommunen ta en aktiv rolle. For å lykkes kan kommunen ta i bruk ulike virkemidler:

- Reguleringsplaner
- Økonomi
- Grunneiroller/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 Bygg 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. Her er vi allerede aktive med Rona og Tinnheia.

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 / salg av eiendommer bidra til gjennomføring av ønsket politikk. Eiendomsstrategien går nærmere inn på hvilken rolle kommunen skal ta fremover på dette feltet. Utbyggingsprogrammet følger opp føringene fra eiendomsstrategien.

3.1.1 Utbyggingsavtaler (pbl § 17)

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.

Ved utbygging av et utbyggingsområde i privat regi kan utbygger be om momsrefusjon for de anlegg som kommunen overtar til eie og drift. Kristiansand kommune har i 2024 vedtatt at man skal åpne opp for å tilby justeringsavtale til utbyggere med og uten utbyggingsavtale, som vil si at utbygger kan få tilbake opptil 90% av merverdiavgift for bygging av offentlig infrastruktur. Det skal lages en rutine på hvordan man skal jobbe videre med dette for å sørge for at justeringsavtaler behandles likt.

3.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats

Kommuneplanen legger opp til å i større grad prioritere mellom utbyggingsområder, hvor senterområdene får en høyere prioritering enn områder utenfor senterområdene. Senterområdene er delt opp i kommunesenter/regionsenter, bydelssenter og lokalsenter.

Kommunen må vurdere en økt egeninnsats, både innen planlegging og tilrettelegging, i de prioriterte områdene i kommuneplanen. Hovedplan for VA, landskapsnormen og RPOR for Kvadraturen er blant noen av de overordnede planene som legger føringer for kommunens budsjett og hvilke bidrag som forventes fra utbyggere. Kommunens budsjetter vil påvirke hvilke prosjekter som må prioriteres i årene fremover. Planene må brukes aktivt av kommunen for å lage gjennomførbare og realistiske reguleringsplaner, hvor kommunens bidrag er fastsatt i kommunens budsjett. Dette vil føre til at noen planer settes på vent til fordel for å realisere planer som har høyere prioritering for kommunen.

Dersom utbygging gjennomføres i tilknytning til senter og kommunal hoved infrastruktur, 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.

3.2.1 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. I praksis vil dette bety at utbyggingsområdene i hovedsak må selv bekoste og etablere den tekniske og grønne infrastrukturen.

Kommunal satsing på utbygging i senterområder medfører økonomiske forpliktelser fra kommunen for etablering av infrastruktur. Kommunen har høy aktivitet rundt flere av senterområdene, noe som gir utfordringer for god utvikling og drift av teknisk og grønn infrastruktur i bydelene. Dette kan medføre behov for prioritering mellom områder og mellom hvilke tiltak det skal bidras til; grønnstruktur og/eller tekniske anlegg. Utbyggere må forvente å bekoste og opparbeide hele eller deler av intern infrastruktur innenfor et utbyggingsområde.

3.2.2 Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder

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 ledningsnettet samtidig, noe som er ressurs- og kostnadskrevende.

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.

I forbindelse med fortetningsplaner og transformasjonsområder er trafikksikkerhet og kollektivløsninger et viktig tema. Kristiansand kommune skal tilrettelegge for at byutviklingen støtter opp om overgangen til nullutslippskjøretøy, med blant annet oppmerksomhet ved nyoppføringer, renoveringer og avsetting av arealer til ladepunkter for innbyggerne.

3.2.3 Grønn infrastruktur tilknyttet planområder

I forbindelse med reguleringsplaner må utbyggingsområder påregne å opparbeide/bidra til små og store grøntarealer som lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier. Den grønne infrastrukturen er viktig for folkehelse, trivsel og gode bomiljøer. Utbygger forventes å følge landskapsnormen for Kristiansand kommune (2024) og, for utbygging i Kvadraturen, RPOR for Kvadraturen.

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.

3.2.4 Klimatiltak og klimatilpasning

Klimaendringene medfører et større press på offentlig infrastruktur, hvor håndtering av overvann har blitt et av pressområdene for kommunen. Tette overflater og nedbygging av naturlige flomveier fører til oversvømmelser i bolig- og næringsområder, veianlegg og annen infrastruktur. Med økende konsekvenser av klimaendringer vil fremmedvann kunne bli et økende problem for VA-anleggene. Reduksjon av fremmedvann i ledningsnett er derfor viktig for Kristiansand kommune. Utbygging av VA-anlegg har derfor 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 i tråd med tretrinnsstrategien:

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

Tretrinnsstrategien legger til grunn en forventning om at man ved all utbygging må se teknisk og grønn infrastruktur i sammenheng. Naturbaserte løsninger som førende prinsipp for overvannshåndtering kan lette presset på den tekniske infrastrukturen, og sørge for at kun nødvendig påslipp på kommunalt nett finner sted. Kommuneplanens bestemmelse § 3-5 har krav til å lage en samlet teknisk plan og landskapsplan der dette anses som nødvendig. Dette er for å sikre at man tar i bruk både teknisk og grønn infrastruktur for å tilpasse seg til et endret klima.

4. Befolkningsutvikling i Kristiansand og boligbehov

4.1 Befolkningsmengde

Registrert befolkningsmengde pr. 07. april 2025 i Kristiansand var på 118 221 personer. Dette er en vekst på 984 personer fra 2024.

År	Befolkning	Befolkningsvekst
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 %
2024	117 237	1,4 %
2025*	118 221	1,06%

*Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB) * første kvartal 2025*

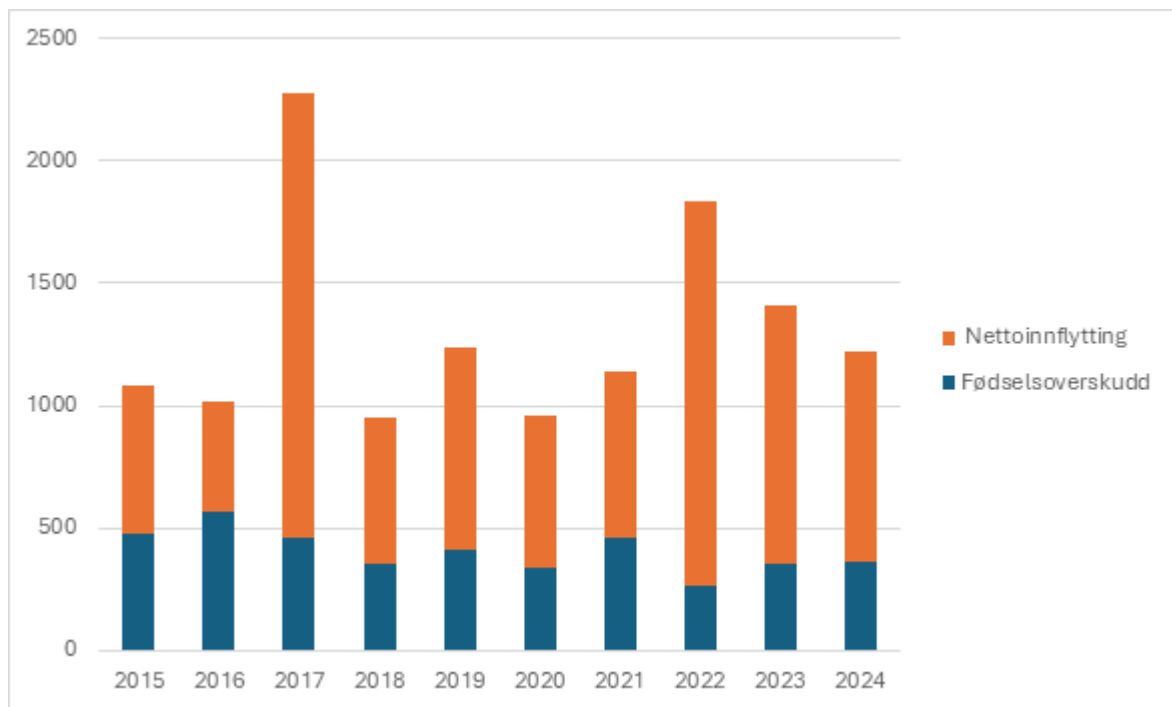
4.1.1 Fødselsoverskudd og netto innflytting

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. Gjennomsnittlig nettoinnflytting for perioden 2015-2024 var 907 personer. 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 5 124 personer per år til Kristiansand fra resten av Norge. I samme periode har det flyttet i gjennomsnitt 4 740 personer fra Kristiansand til andre kommuner i Norge. Netto innenlandsk flytting i Kristiansand er i gjennomsnitt nesten 400 personer. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1 090 personer pr år. Til utlandet

flyttet i gjennomsnitt 552 personer. Netto utenlandsk flytting for Kristiansand er i gjennomsnitt 538 personer.

Fødselsoverskuddet har vært stabilt med mellom 300 og 600 barn i perioden 2015 – 2024, med gjennomsnitt på 404 barn. Det siste året gikk fødselsoverskudd ned til 361 barn.

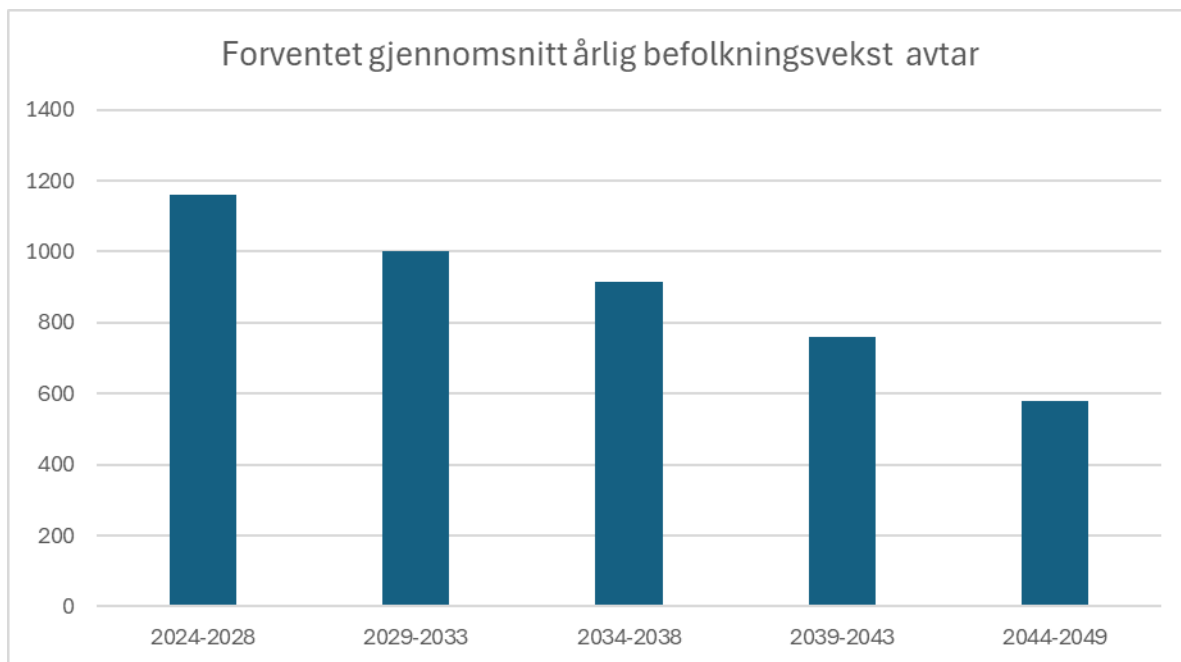


Figur 6 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2015 – 2024 (SSB)

Fallende fødselstall og økende gjennomsnittlig fødealder vil ha betydning for, og må vektlegges ved, planlegging av barnehager, skoler og helsestasjoner i Kristiansand. Dette vil også få påvirkning på hvilken type boliger som det blir behov for fremover.

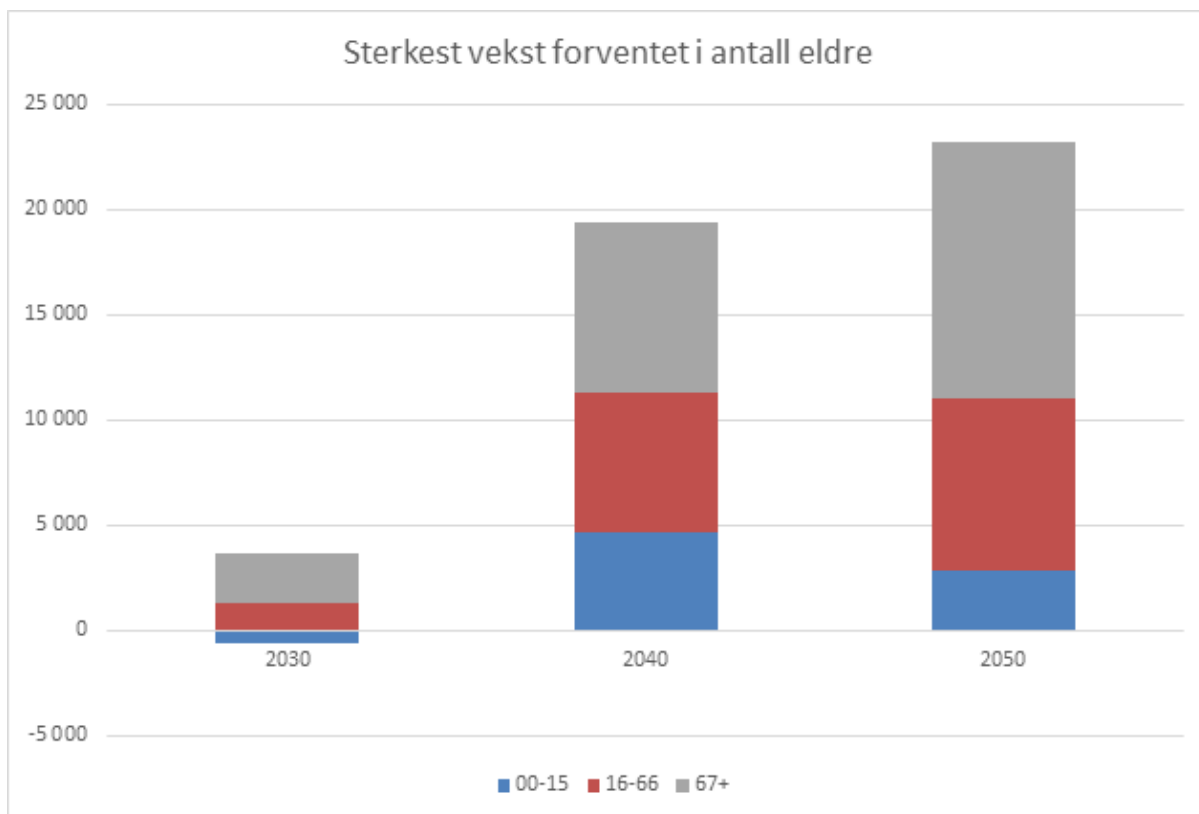
4.2 Prognose for befolkning

Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 18 %. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11 %, noe som viser en betydelig høyere vekst i Kristiansand enn landet ellers. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren 2024.



Figur 7 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)

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.



Figur 8 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ)

Befolkningssammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alderssammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren viser økningen per alderskategori 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 7 200 personer. Dette tilsvarer en vekst på 9 %.

4.2.1 Estimert boligbehov

Boligbehov kan være et vanskelig tall å beregne. Hvis man ser for seg en 1:1 vekst i boliger og befolkning, vil det være behov for like mange boliger som folk i kommunen. Selv om det er en sterk økning i antall aleneboende, så tilsvarer ikke dette et behov for en bolig per person. Derfor brukes personer per bolig for å beregne et anslag på hvor mange boliger vi trenger for å dekke boligbehovet.

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

År	Personer pr. bolig
2025	2,13
2040	2,08
2050	2,03

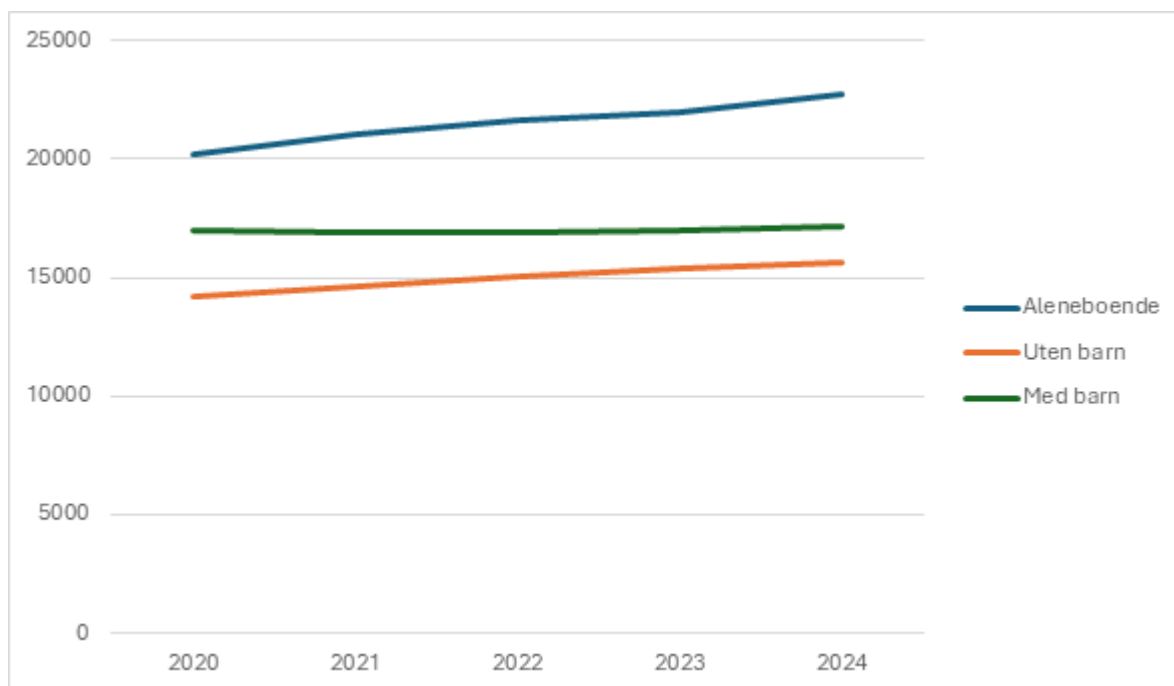
Tabell 2 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune

Prognosene fra SSB viser at befolkningen i Kristiansand vil øke med 21 400 frem til 2050. Ser vi for oss at gjennomsnittlig personer per bolig ligger på samme nivå som i 2022 i 2050, altså 2,14 personer, vil dette tilsvare et behov for å bygge 10 900 boliger frem mot 2050.

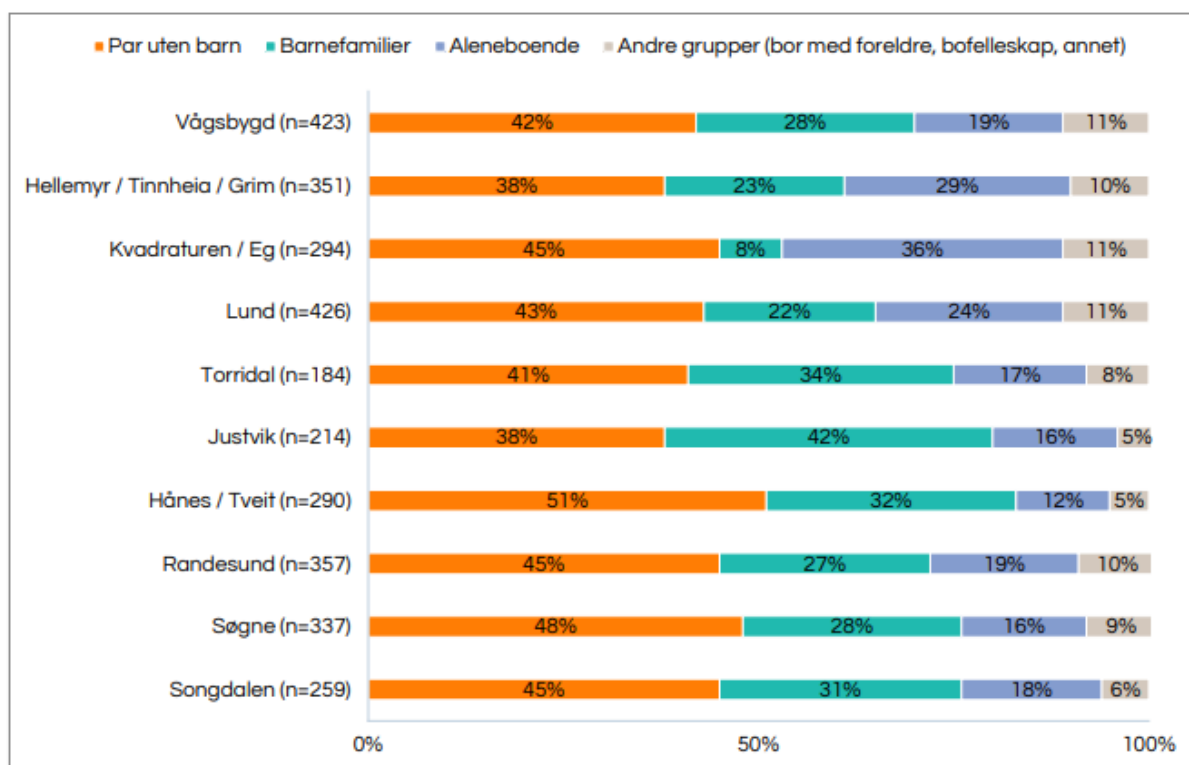
Legger vi til grunn en nedadgående trend med færre antall personer per bolig, 2,08 i 2040 og 2,03 i 2050, vil boligbehovet være om lag 13 000 boliger frem mot 2050. Behovet for bolig vil være høyere de første tiårene på grunn av en sterkere befolkningsvekst, deretter vil dette falle i takt med befolkningsveksten.

Forskjellen i boligbehovet i disse to alternativene er begrenset i forhold til svingningene i antall igangsatte og fullførte boliger over en så lang periode. Utviklingen overvåkes imidlertid nøye, for å eventuelt avdekke store avvik fra prognosene. Ved behov endres variablene, og behovet for boliger.

Vi legger til grunn at trenden fremover er en økning i aleneboende husholdninger og par husholdninger. I dag er det 40 % aleneboende husholdninger i Kristiansand. Boligundersøkelsen for Kristiansand (2024) viser at det er i Kvadraturen/Eg andelen aleneboende er høyest (36%), i motsetning til Justvik som har mest barnefamilier (42 %). Også Randesund har en sterk vekst i antall barnefamilier.



Figur 9 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022)



Figur 10 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024)

4.3 Boligbygging

På grunn av et voksende behov for boliger i Norge, har regjeringen satt som mål om å igangsette 130 000 boliger innen 2030 i Norge. Det er et sterkt press på boligmarkedet i mange norske byer, og det bygges ikke nok boliger til å dekke dette behovet på kort og lang sikt. Kristiansand skiller seg ut på flere måter når det gjelder boligbygging og boligmarkedet sammenlignet med andre norske bykommuner. Selv med den sterke prisøkningen det har vært de siste årene, har Kristiansand holdt seg på et mye lavere prisnivå enn sammenlignbare kommuner. Dette skyldes i stor grad et høyt utbyggingstempo i kommunen, med rundt 750 boliger igangsatt og fullført årlig de siste ti årene, samt en relativt rask saksbehandling for nye reguleringsplaner.

Fjoråret viste en nedgang i antall igangsatte og fullførte boliger i Kristiansand, og det er viktig å følge med på om dette er en nedadgående trend eller en normal variasjon. Om dette er tegn på en mer varig nedadgående trend må kommunen vurdere å sette inn tiltak for å stimulere til økt boligbygging.

4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

År	Fullførte boliger	Igangsatte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
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	934	1 323	53 806
2024	699	549	54 617
2025*	157	175	55 461

*Tabell 3 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB). *Første kvartal 2025*

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. Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt under 850 boliger pr. år og fullført om lag 770 boliger pr. år. I Kristiansand er det pr. 01.01.2025 registrert til sammen 55 461 boliger.

I 2024 var det en liten nedgang i antall fullførte og igangsatte boliger, med 699 fullførte og 549 igangsatte boliger. Nedgangen skyldes i hovedsak færre igangsatte leilighetsbygg enn året før, som ofte gir et stort hopp i antall igangsettelse (se 2023). Tallene for 2024 er lave, men ikke det laveste som kommunen har opplevd, og det anses som nødvendig å se utviklingen i 2025 før man kan si om dette er en mer langvarig trend.

Tabellen under viser status på godkjente, igangsettingstillatelser og fullførte boliger i Kristiansand etter første kvartal 2025 sammenlignet med 2024.

	2024	2024	2024	2024	2025
	K1	K2	K3	K4	K1
Igangsettingstillatelse til boliger	307	98	57	88	157
Fullførte boliger	110	143	116	330	175

Tabell 4 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2024 og 2025 (SSB, 2024)

4.3.2 Geografisk plassering nye boliger

Førende prinsipp for senter- og stedsutvikling i Kristiansand kommune er 10-minutters byen. 10-minutters byen er knyttet til ideen om den kompakte byen, hvor viktige funksjoner i hverdagen ligger i kort avstand til hverandre. For å bygge opp under prinsippet om 10-minutters byen skal det først og fremst satses på utvikling av senterområdene og rundt kollektivknutepunkter, gjennom fortetting og transformasjon.

Indikatorene som er brukt for å måle om man bygger i tråd med prinsippet er til vurdering, siden store avvik kan slå ut med unormalt høye tall på indikatoren. Et godt eksempel på dette er 2023, hvor det ble igangsatt flere store boligbygg i tilknytning til et senter samme år, noe som førte til at man fikk et unormalt høyt antall boliger i tilknytning til et senterområde (se tabell 3). 2024 var et mer normalt år når det gjelder geografisk plassering av boliger, hvor rundt halvparten av boligbyggingen fant sted i et senterområde.

Det er konsentrasjon av store boligbygg på Nodeland, Tangvall og i Kvadraturen. Litt over halvparten av store boligbygg i Kristiansand er plassert i Kvadraturen/Lund. Det er fortsatt mye boligbygging i feltutbyggingene på Justneshalvøya, Strømme, Dvergsnes, Benestad, Tømmerstø og Lauvåsen.

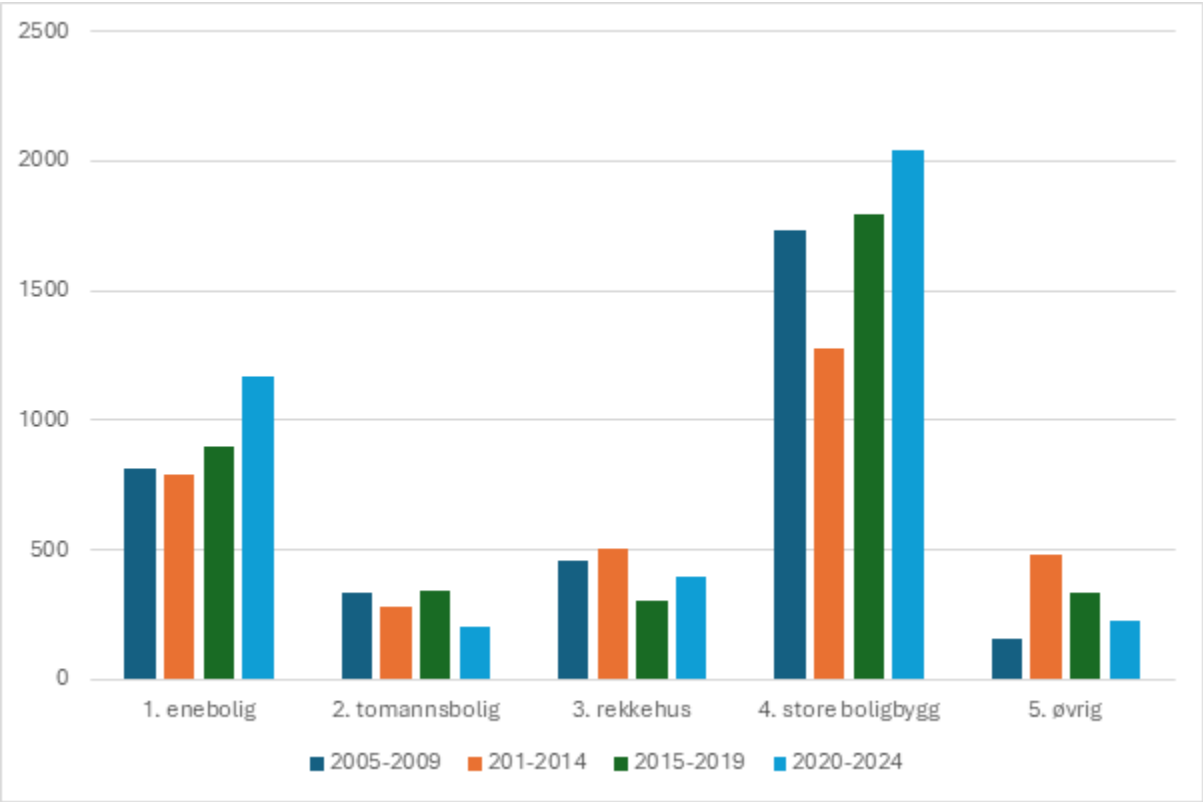
4.3.3 Boligtype

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 m.m.) og et aldrende samfunn.

Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024) viser at en stor andel av respondentene (49 %) som har flytteplaner ønsker å flytte til en frittstående enebolig, og 33 % ønsker å flytte til en leilighet. Det er oftest personer i etableringsfasen (30-44) som ønsker å kjøpe en enebolig. Dem som er over 60 år, ønsker en leilighet tilknyttet et senter.



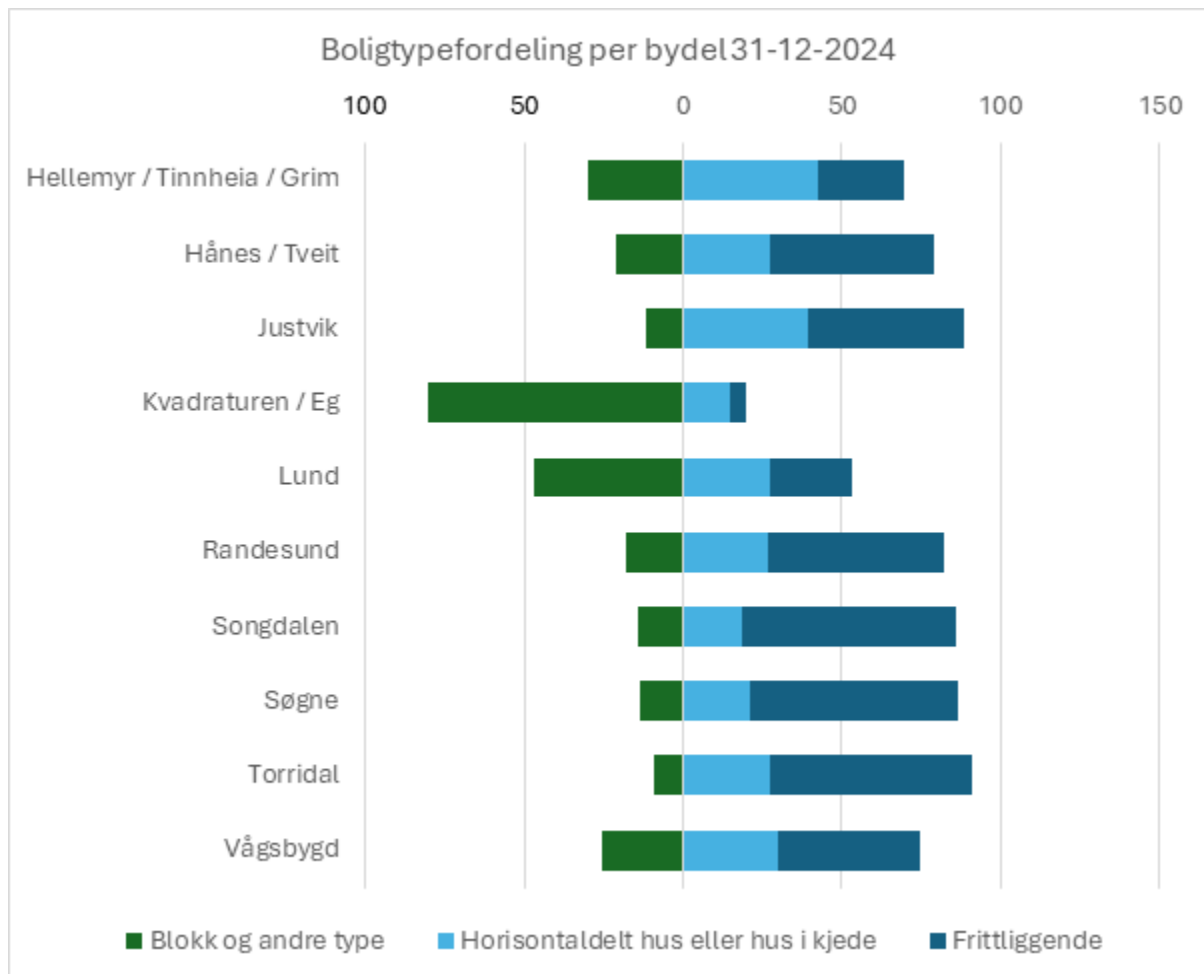
Figur 11 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2024)

	2016		2025	
	Antall	Andel	Antall	Andel
Enebolig	20 347	42 %	22 265	40 %
Tomannsbolig	5 070	10 %	5 523	10 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	8 206	17 %	8 840	16 %
Boligblokk	11 408	24 %	15 264	28 %
Bygning for bofellesskap	1 943	4 %	1 983	4 %
Andre bygningstyper	1 404	3 %	1 586	3 %
Totalsum	48 378	100 %	55 461	100 %

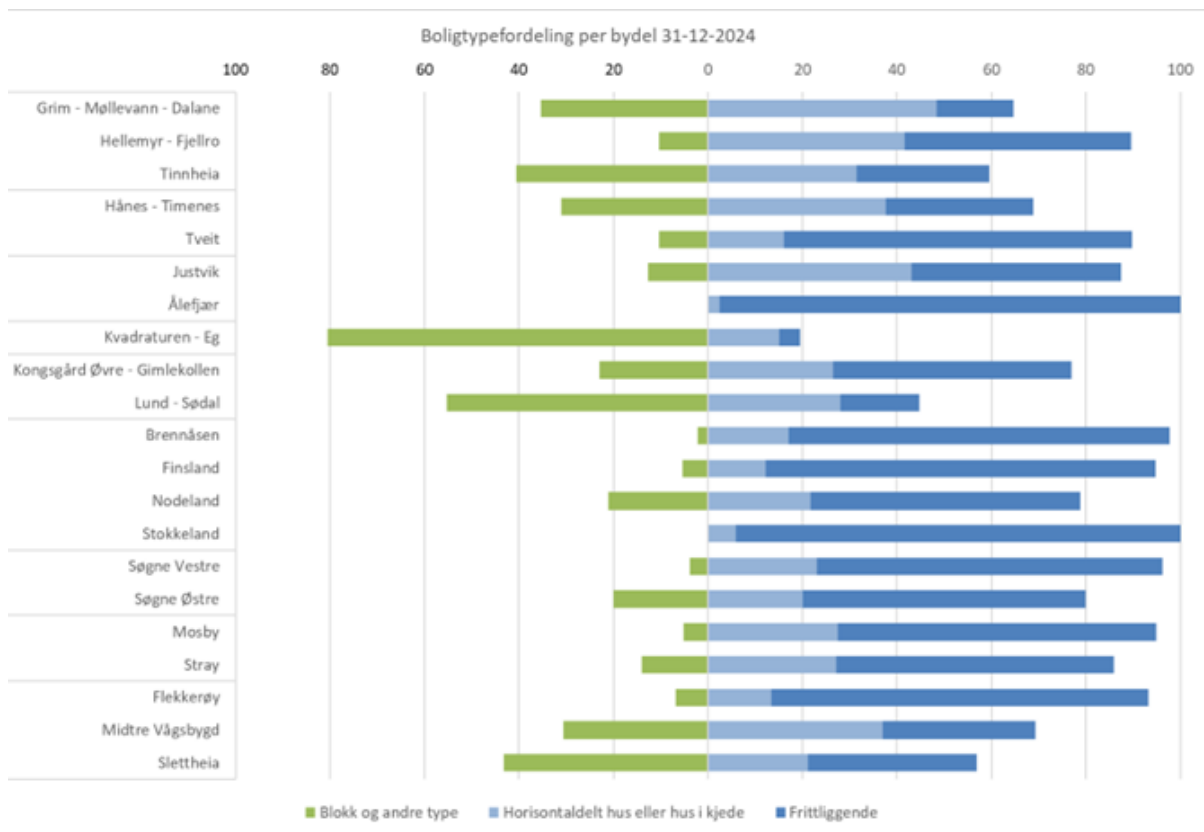
Tabell 5 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2016 og 2025 (SSB, 2025)

Tabellen over viser hvordan endringen har vært i boligsammensetningen fra 2016 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. 28 % av boligmassen er leiligheter i boligblokk, og utgjør den nest høyeste andelen av boligmassen³.

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene



Figur 12 Prosentvis fordeling av boligtype pr. bydel/område i Kristiansand kommune.



Figur 13 Prosentvis fordeling av boligtype pr. delområde i Kristiansand kommune

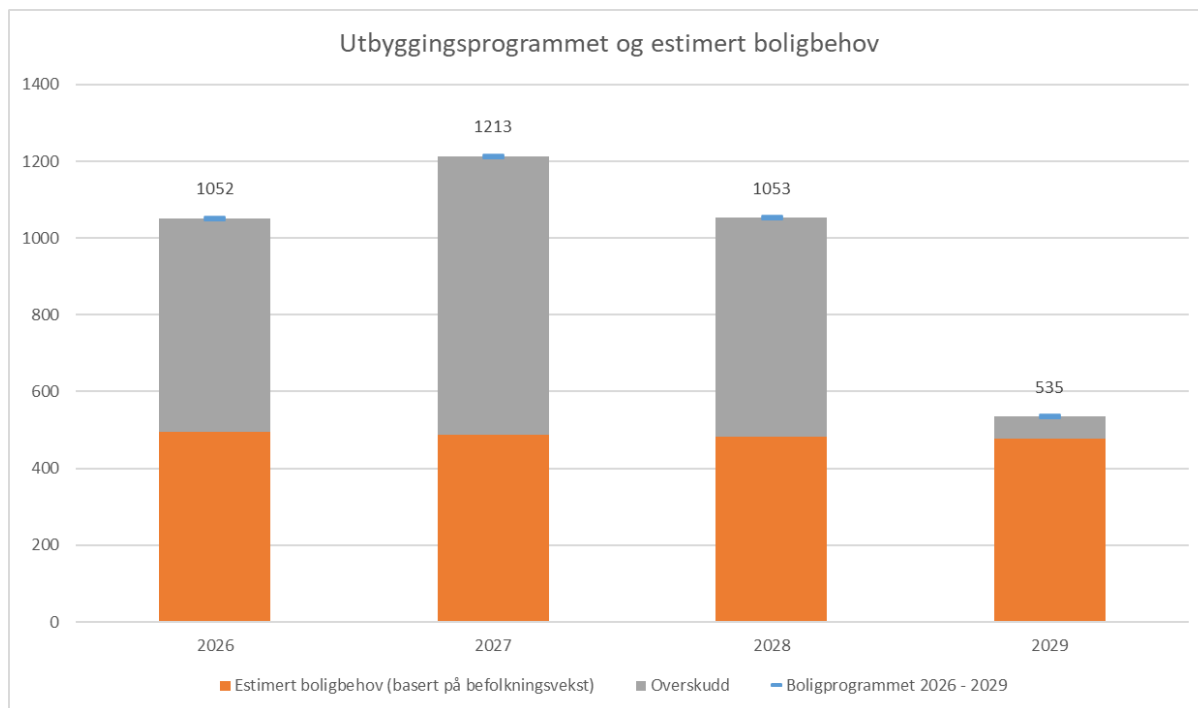
Tallene viser at det er store ulikheter på boligtypefordeling i de ulike bydelene. Dette er naturlig med bakgrunn i de ulike bydelenes beliggenhet og når de ble bygd ut. Resultater fra boligundersøkelsen (2024) viser at den mest populære bydelen å flytte til er Lund og Kvadraturen/Eg, da spesielt for aldersgruppen 45-59 år og de over 60 år. Dette er også gruppene som ønsker mer sentrumsnære og lettstelte boliger, som mindre eneboliger eller leiligheter. Den store andelen leiligheter i Kvadraturen/Eg og Lund kan derfor anses som et svar på dette boligbehovet.

Kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 3-4 setter krav til en analyse av boligtilbudet i et område ved nye utbygginger. Tabellen over kan derfor være nyttig for å få et innblikk i hva slags type boliger det bør tilrettelegges for i de ulike bydelene, for å kunne oppnå en mer variert boligtypefordeling.

Variert boligtypefordeling/boligsammensetning betyr at det er tilgang på ulike typer boliger i bydelen som gjør det enkelt å bytte en type bolig for en annen, for eksempel å flytte fra enebolig til leilighet. En variert boligsammensetning kan legge til rette for en boligkarriere innenfor bydelen, noe som kan gjøre det lettere for beboere å velge den boligen som passer bedre til deres livssituasjon og behov uten å måtte flytte fra nærmiljøet. Her er det også viktig å se på den demografiske utviklingen, og hvilke boliger det blir mer behov for fremover, for eksempel mer tilrettelagte boliger i senterområdene for en aldrende befolkning.

4.4 Prognose for befolkning og boligbehov

4.4.1 Kortsiktig reserve



Figur 14 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2026-2029 (SSB og Kristiansand kommune)

Figuren viser at det er forventet igangsatt høyere antall boliger pr. år enn hva prognosene for boligbehov tilsier. Antallet boliger er høyere i starten av perioden, men usikkerheten øker utover i perioden. Det pleier å igangsettes lavere antall boliger enn det som blir lagt inn i utbyggingsprogrammet. Likevel er det god grunn til å anta at kommunen vil kunne ha tilstrekkelig utbud av boliger i perioden 2026-2029.

Utbyggingspolitikken skal legge til rette for vekst og for flere boliger enn boligbehovet tilsier. Administrasjonen 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 fortetningsprosjekter, som reduserer behovet for nye feltutbygginger.

4.4.2 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. 18 483 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 14 714 boliger. Dette tilsier at kommunen har god reserve på lang sikt.

Reserven sier ikke noe om hvor bærekraftig denne er med tanke på områdenes plassering i forhold til prioriteringskriterier i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Kommunens gode reserver på boligareal betyr at man kan prioritere å bygge ut de arealene som er mer i tråd med kommuneplanen på kortsikt, samtidig som man har en langsiktig reserve som kan tas i bruk om det blir behov for mer areal.

5. Dagens boligmarked

5.1 Tradisjon med å eie

Vi har en lang tradisjon i Norge for å eie egen bolig, og gjeldende boligpolitikk i Norge favoriserer fortsatt det å eie egen bolig. Dette betyr at det for de aller fleste er mer økonomisk lønnsomt å eie egen bolig enn annen boform. Boligundersøkelsen (2024) viser at de aller fleste respondentene som planlegger å flytte har et sterkt ønske om å eie egen bolig (73%), men vi kan se en liten økning i personer som ønsker å eie gjennom borettslag eller aksjeselskap (10%) og personer som vil leie (11%). Boligeierskap kan derfor anses som å fremdeles være en viktig forutsetning for mange som bor i Kristiansand, og de aller fleste eier sin egen bolig i dag (79%). Dette har ført til at det er få konsepter som tilbyr alternative boformer, hvor man i større grad deler på boareal og bor mer sosialt. Likevel kan man se i noen prosjekter, for eksempel i Kanalbyen, at man deler på utstyr, sykler og biler, samtidig som man eier en mer tradisjonell leilighet. Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) er en aktør som har tatt i bruk alternativ boligkjøpsmodell i sine prosjekter, som del-eie modeller i prosjekter som ARIE, Fiskåtangen Fem og Tinnheittoppen.

Kristiansand har ikke mange prosjekter som bruker alternative boligkjøpsmodeller eller boformer. Dette fordi forutsetninger for å komme seg inn på boligmarkedet i Kristiansand er gode, da boligprisene ikke enda har nådd de høydene som man har i eksempelvis Oslo, Trondheim og Bergen. Obos, som er representert i Kristiansand ved OBOS Block Watne og Solon Eiendom, viser til at deres alternative boligkjøpsmodeller som leie til eie, bostart og Obos deleie enda ikke er introdusert i Kristiansand, mye på grunn av at behovet ikke er så stort som andre byer. Disse boligmodellene er kostbare for en utbygger, fordi de binder opp mye kapital over tid, noe som betyr at det må være lønnsomt å ta i bruk disse modellene. Med dagens rentenivå kan det ta tid før Obos legger til rette for nye boligkjøpsmodeller i deres prosjekter i Kristiansand. I forbindelse med regulering av Kvartal 71 har Solon Eiendom vurdert å teste ut både alternative boformer og modeller.

Regjeringen sendte ut forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på høring i vår/sommer 2024. Endringene handler blant annet om at kommunen kan legge in planbestemmelser om at en andel av boligene skal tilbys med alternative boligkjøpsmodeller. Lovendringen, om den vedtas, kan føre til endringer i hvor mange utbyggere som tilbyr alternative boligkjøpsmodeller, også i Kristiansand.

5.2 Boligpriser

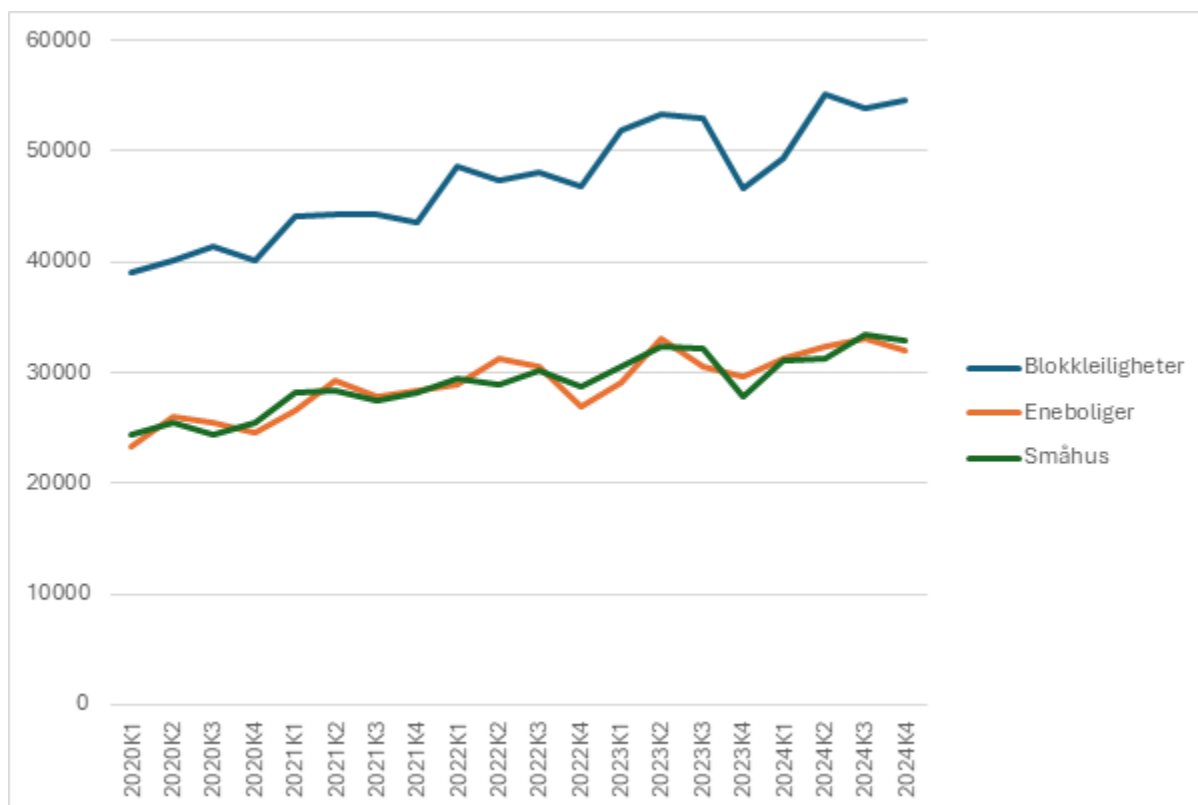
Boligprisene i Norge har de senere år økt, sett i forhold til konsumprisindeks og lønninger. Flere forhold påvirker prisnivået:

- 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

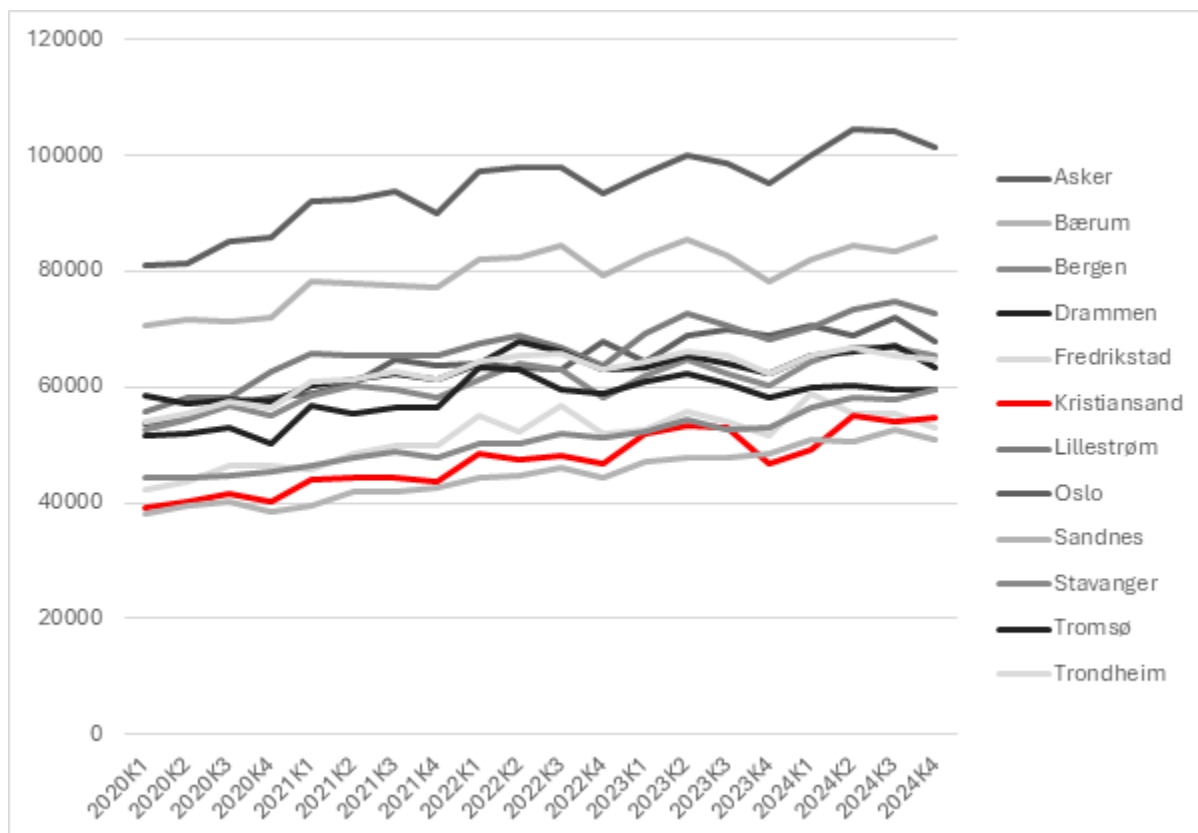
Norges bank har i april 2025 besluttet å holde styringsrenten uendret på 4,5 prosent. Selv med den høye styringsrenten stiger boligprisene i Norge, også i Kristiansand. Prisutviklingen så langt i år ligger på 6,7 prosent på landsbasis, med en gjennomsnittspris på rundt 4,8 millioner. Kristiansand ligger på ca. 8.4 prosent prisstigning siden årsskiftet, med en gjennomsnittspris på litt over 4 millioner kroner for en bolig.

Selv med høy prisstigning, så ligger prisnivået i Kristiansand vesentlig lavere enn for de 4 største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Nivået ligger også lavere enn Tromsø og Drammen. Mye av dette skyldes at det har vært et godt tilbud av både nye og brukte boliger i Kristiansands boligmarked, som dekker behovet som følge av befolkningsveksten.

En oversikt på Finn.no viste i april 2025 at det tilbys 867 enheter til salgs i Kristiansand, fordelt på 531 nyboliger og 336 bruktboliger. Gjennomsnittsprisen for Kristiansand som helhet ligger på 43 289 kr. Salget av boliger har vært høyest i Kvadraturen, med 942 boliger solgt det siste året, og en gjennomsnittlig kvadratmeter pris på 55 671 kr. Salget av boliger har vært lavest i bydel Torridal, med 53 boliger solgt det siste året, og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 23 842 kr.



Figur 15 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB)



Figur 16 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB)

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en høy prisstigning sammenlignet med andre byer. Men det siste året har Kristiansand hatt høyere stigning enn landssnittet og andre større byer. Stigningen har en sammenheng med økte materialkostnader og kvalitetskrav som fører til dyrere nye boliger. Dyrere nye boliger fører til at flere må kjøpe bruktbolig for å kunne komme seg inn på boligmarkedet, noe som igjen fører til færre bruktboliger i markedet. Dette fører til økende priser i både bruktboligmarkedet og nyboligmarkedet.

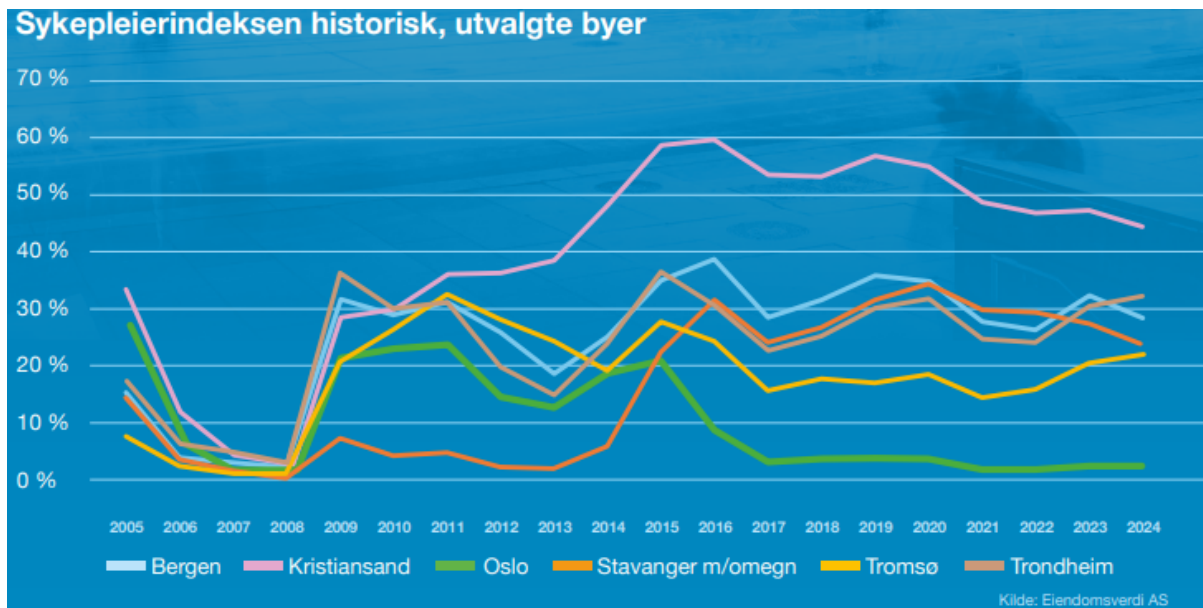
Kristiansand har fortsatt en moderat prisvekst, og hadde en av de sterkeste på starten av 2025 (Eiendom Norge, 2025). Denne prisveksten har avtatt i løpet av våren 2025, noe som kan bety at boligmarkedet har roet seg noe, selv om lånebetingelsene ble lettet på i 2024. Med urolige tider i markedet generelt, spesielt med tanke på tollsatser som kan innføres fra USA, er det noe usikkert hvordan dette vil påvirke prisene fremover. Kommunen følger prisutviklingen fortløpende, og på bakgrunn av utviklingen/trender vil kunne komme med forslag til tiltak.

I takt med økende boligpriser har også boutgiftene økt med hele 35% i Norge (SSB, 2025). Mye av dette skyldes økt rentenivå og avgifter ved å bo, men også på grunn av høye boligpriser som fører til høyere lån. I boligmarkedet, slik det fremstår i dag med fri prisdannelse, vil det være husstander med liten egenkapital og/eller med lav eller 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.

5.2.1 Sykepleierindeksen 2024

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, som er på 680 070 kr, og er i liten grad konjunkturavhengig.

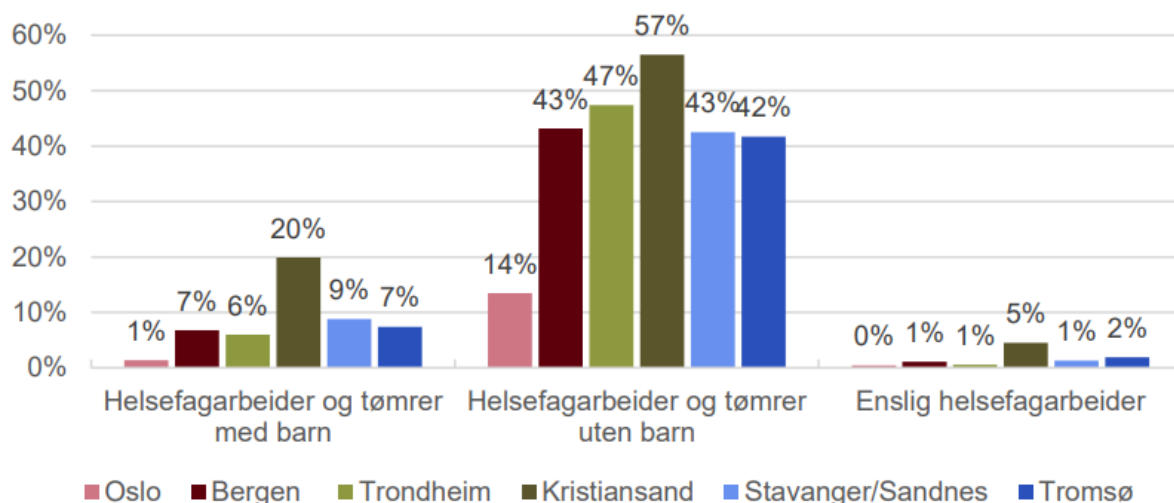
Vi ser av figur 19 at boligkjøp ble mindre tilgjengelig i alle utvalgte byer i 2024 utenom Trondheim. I 2024 kunne en enslig sykepleier kjøpe 44,3% av boligene til salgs i Kristiansand, sammenlignet med 54,3% i 2020. Nødvendig inntekt for å kunne kjøpe bolig i Kristiansand ligger i 2024 på 450 000 kr. Kristiansand ligger fremdeles høyest sammenlignet med andre byer. Sammenlignet med andre kommuner i Agder ligger Kristiansand på nivå med Grimstad og Lillesand. Lindesnes, Arendal og distriktene i Agder har en høyere andel boliger som kan kjøpes av en enslig sykepleier sammenlignet med Kristiansand.



Figur 17 Sykepleierindeksen 2024, Eiendomsverdi (2025)

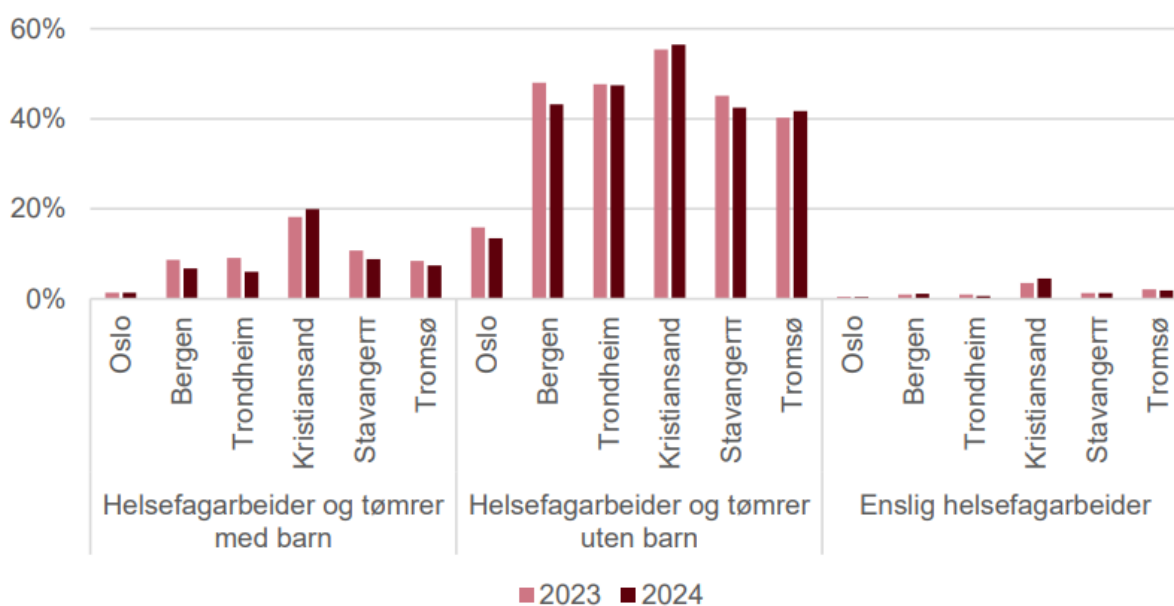
5.2.2 Fagarbeiderindeksen 2024

Fagarbeiderindeksen (tidligere kalt LO indeksen) belyser kjøpekraften til yrker som representerer LOs medlemmer. Yrkene som brukes i indeksen er den største yrkesgruppen for LO (tømrer) og FO (helsefagarbeider). En tømrer har en gjennomsnittslønn på 518 720 kr og en helsefagarbeider har en gjennomsnittslønn på 410 280 kr. Boligindeksen beregner kjøpekraften for tre ulike hushold: En husholdning med to voksne (en tømrer og en helsefagarbeider) og to barn, en husholdning med to voksne (en tømrer og en helsefagarbeider) uten barn og en husholdning med en enslig voksen (helsefagarbeider). Husholdningen med to voksne og to barn har en samlet yrkesinntekt etter skatt på 702 590 kr. Husholdningen med to voksne uten barn er 692 532 kr. For en enslig helsefagarbeider er inntekten 320 030 kr. Figur 20 viser hvor mange boliger som er innenfor kjøpekraften til de ulike husholdningene, fordelt på de 6 største byene i Norge.



Figur 18 Fagarbeiderindeksen 2024, Samfunnsøkonomisk analyse (2024)

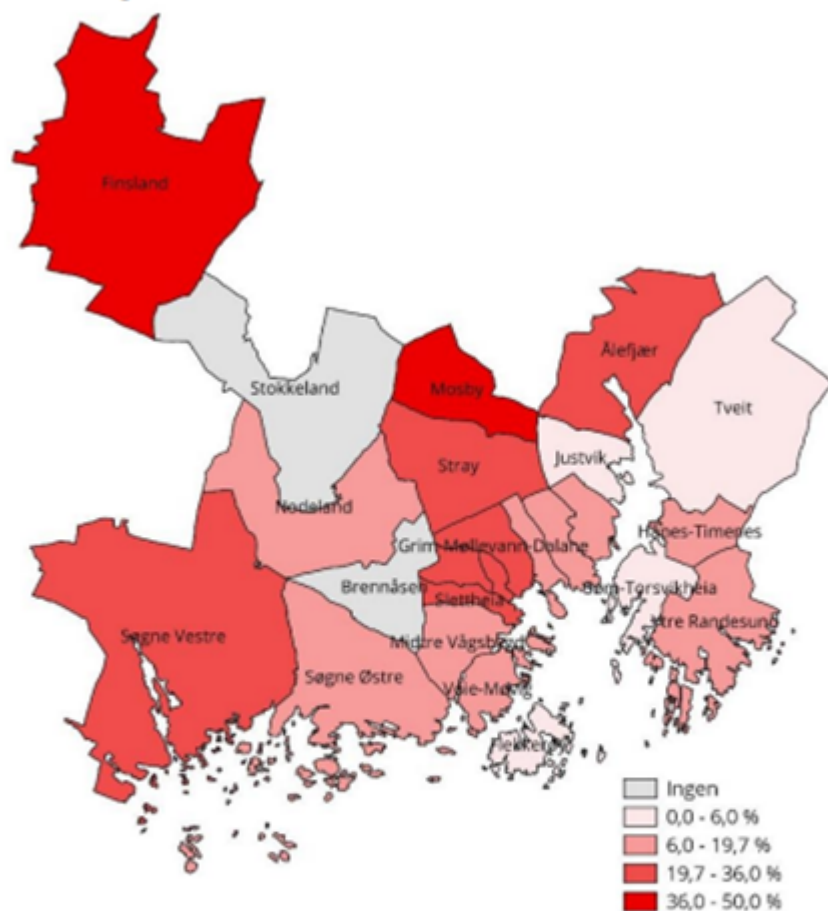
Kristiansand skiller seg ut fra de andre store byene ved at det er bedre muligheter for par med barn og enslige, på grunn av relativt lave boligpriser. I motsetning til de fleste andre byene har kjøpekraften økt i Kristiansand siden 2023.



Figur 19 Utvikling i kjøpekraft fra 2023 til 2024, Samfunnsøkonomisk analyse (2025)

Det er forskjell på hvilken del av kommunen som husholdningene har høyere og lavere kjøpekraft (tall fra 2023). Finsland, Søgne Vestre, Mosby og Grim-Møllevann-Dalane skiller seg ut som områdene hvor alle husstandene har større kjøpekraft. Søm-Torsvikheia, Flekkerøy og til dels Justvik er de områdene med lavest kjøpekraft for alle husstandene.

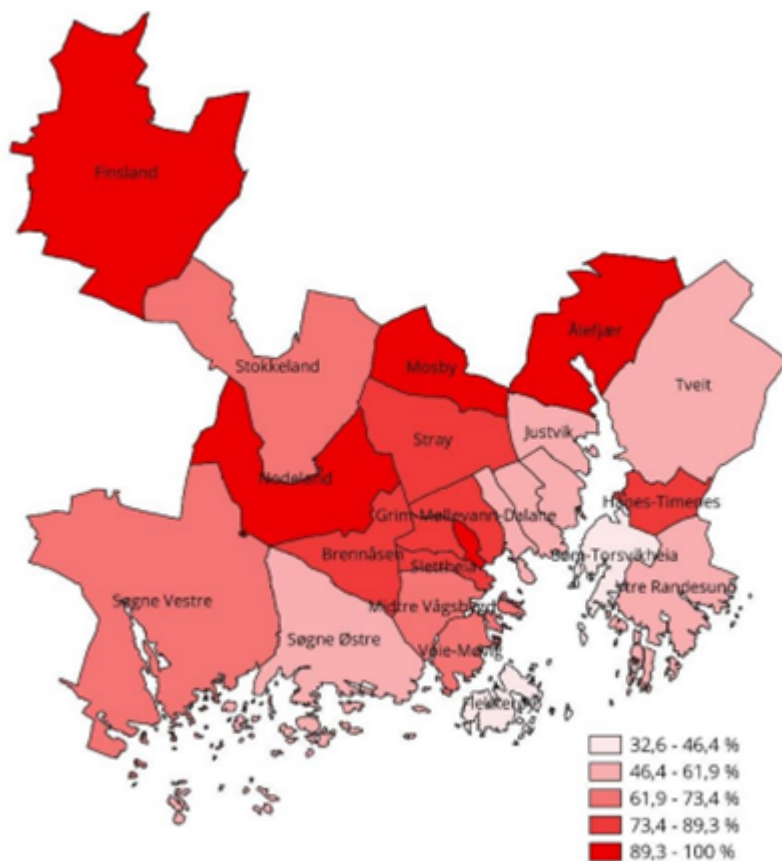
Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med to barn. 2023



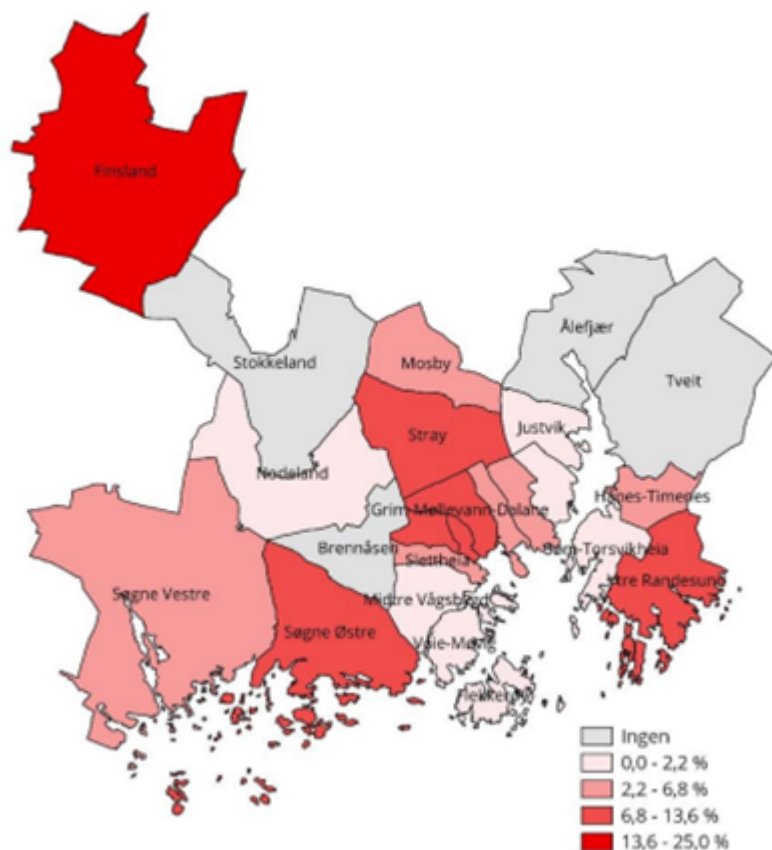
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Kristiansand. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn. 2023**



Kjøpekraft i boligmarkedet i Kristiansand. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023



5.3 Utleiemarkedet

Leiemarkedet er en stor og viktig del av både det nasjonale og lokale boligmarkedet. Et sunt og stabilt leiemarked vil kunne bevare gode bomiljø, skape stabilitet for leier og gi mulighet for oppsparing av midler til senere kjøp av egen bolig, om det er ønskelig. Et godt leiemarked gir et boligtilbud utenfor det å eie egen bolig. Selv om de fleste eier sin egen bolig, er det likevel viktig at man kan tilby et alternativ til dem som vil, eller må, leie i perioder eller mer permanent.

Andel husholdninger som leier bolig i Kristiansand er ca. 24 %, som er likt med nivået nasjonalt. Boligundersøkelsen (2024) viser at antallet som leier bolig siden sist undersøkelse i 2018/2020 har økt med 4%, fra 12% til 16%, og at det er en økning i antallet som ønsker å leie fremfor å eie egen bolig. Studentene utgjør klart den største gruppen av leietakere, men det er god variasjon i befolkningen som leier i Kristiansand, fra aleneboende til barnefamilier.

Finn.no viser i april 2025 ca. 269 boliger til leie i Kristiansand, som er omtrentlig det samme som i 2024. 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.

År	Rom i bofellesskap	1-roms leilighet	2-roms leilighet	3-roms leilighet
2025	5 820	9 148	11 366	14 442
2024	5 509	8 671	10 547	13 450
2023	5 184	8 478	9 954	12 309
2022	4 951	7 681	9 386	11 646
2021	4 624	7 481	8 626	10 880

Tabell 6 Gjennomsnittspriser på leiligheter i Kristiansand. Hentet fra hybel.no (2025)

Kristiansand har i likhet med andre byer opplevd en vekst i utleieprisene de siste årene. Ifølge husleieindeksen lå gjennomsnittlig husleiepris i første kvartal for 2025 i snitt på 11 982 kroner, en økning på 5,4 % fra samme periode i fjor. Snittprisen for Norge ligger på 12 911 kroner, som er en økning på 4 % fra samme perioden i fjor. Sammenlignet med andre byer ligger Kristiansand lavt i leieprisene, hvor Oslo har den høyeste gjennomsnittsprisen på nesten 17 000 kr. Likevel er det en klar trend mot økende leiepriser også i Kristiansand, hvor årets gjennomsnittspris er en rekord for kommunen.

Leieprisene henger i hovedsak sammen med boligprisene, og leieprisene er generelt lavere i Kristiansand enn andre sammenlignbare byer. Ifølge SSB (2025) bruker leietakere mer av inntekten sin på bolig enn eiere, noe som har økt betydelig etter 2022. Mye av økningen kommer av høyere utgifter for eieren av leiligheten, noe som fører til økt utleiepris. De økte utgiftene har i tillegg ført til at noen utleiere har valgt å trekke sine leiligheter fra markedet fordi det er dyrere å leie ut enn å selge boligen. Siden det også er mangel på boliger i markedet i mange norske byer, er det flere enn før som må leie lenger før de kan kjøpe egen bolig. En annen betydelig grunn er en økt andel flyktninger fra Ukraina som har ført til en større etterspørsel etter utleieboliger. Lavt tilbud og høy etterspørsel presser dermed prisene opp på leiemarkedet.

5.3.1 Boliger for studenter

Det leies ut mange boliger til studenter, aktørene viser til at det fortsatt er et betydelig billigere alternativ for studenter å leie i Kristiansand, sett i lys av kapitalkostnad, transaksjonskostnader og prisstigning i motsetning til å eie i en kort periode.

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 var prosjektet Gimle 4 ferdig med 184 enheter med plass til 271 studenter.

SIA åpner også nye studentboliger på Lund Torv høsten 2025, med plass til ca. 400 studenter. Samtidig selges Roligheden studenthjem slik at netto tilvekst av studenthybler blir ca. 300. SIA mener dette vil kunne gi en god økning i tilbud om studentbolig, og en prisdempende effekt hos private utleiere. Ved den siste utbyggingen har Sia en dekningsgrad på deres studenter på ca. 17%. Den nasjonale dekningsgraden er 14,7% og var i fjor synkende.

SIA melder om en prisjustering på utleieprisen på 4,0 % i fjor og forventer å justere prisene med 4,8 % 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

5.3.2 Relocation Agder

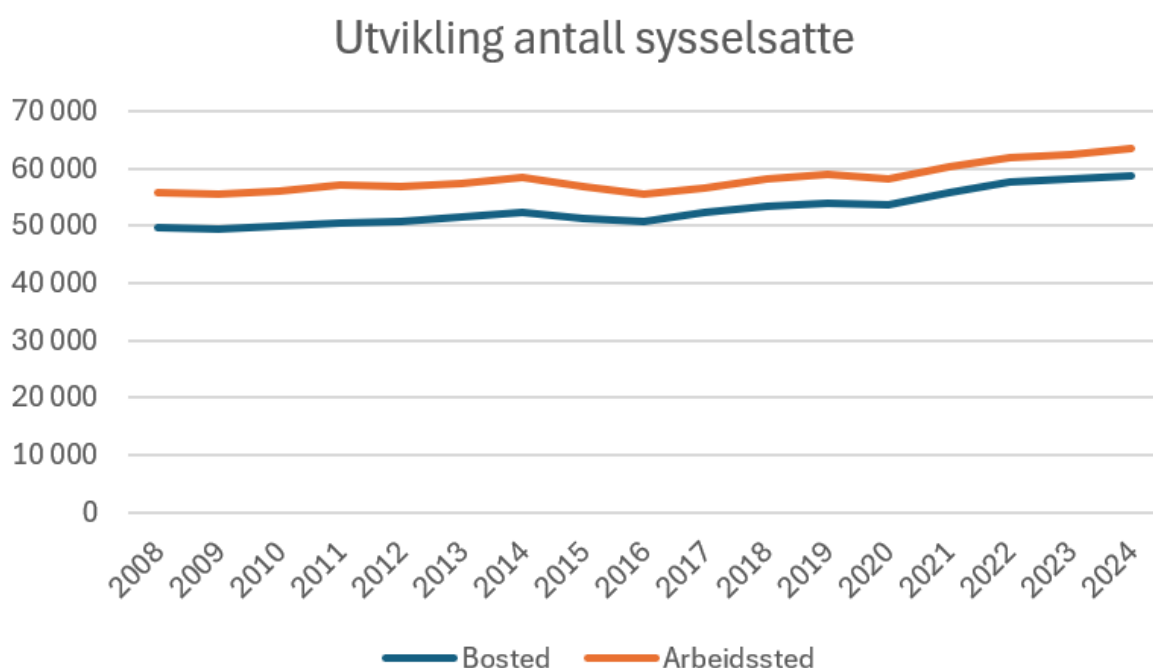
Relocation Agder har siden 2019 bistått nyansatte internasjonale spesialister med å finne sin første leiebolig i Norge. Deres opplevelse er at det er generell god tilgang på utleieboliger i Kristiansand, men at det hovedsakelig er leiligheter som tilbys. De bistår ofte leietakere som har familie og ønsker å leie en enebolig. Det varierer veldig, men tilgangen på sentrale og presentable eneboliger er ikke god.

Kristiansand beskrives som å ha ett svært godt utleiemarked for deres klienter sammenlignet med for eksempel Arendal, med tanke på tilgang på leiligheter og skoleplasser på internasjonale skoler.

6. Næringsarealer

6.1 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 har hatt en positiv utvikling i antall arbeidsplasser de siste årene som vises i grafen under.



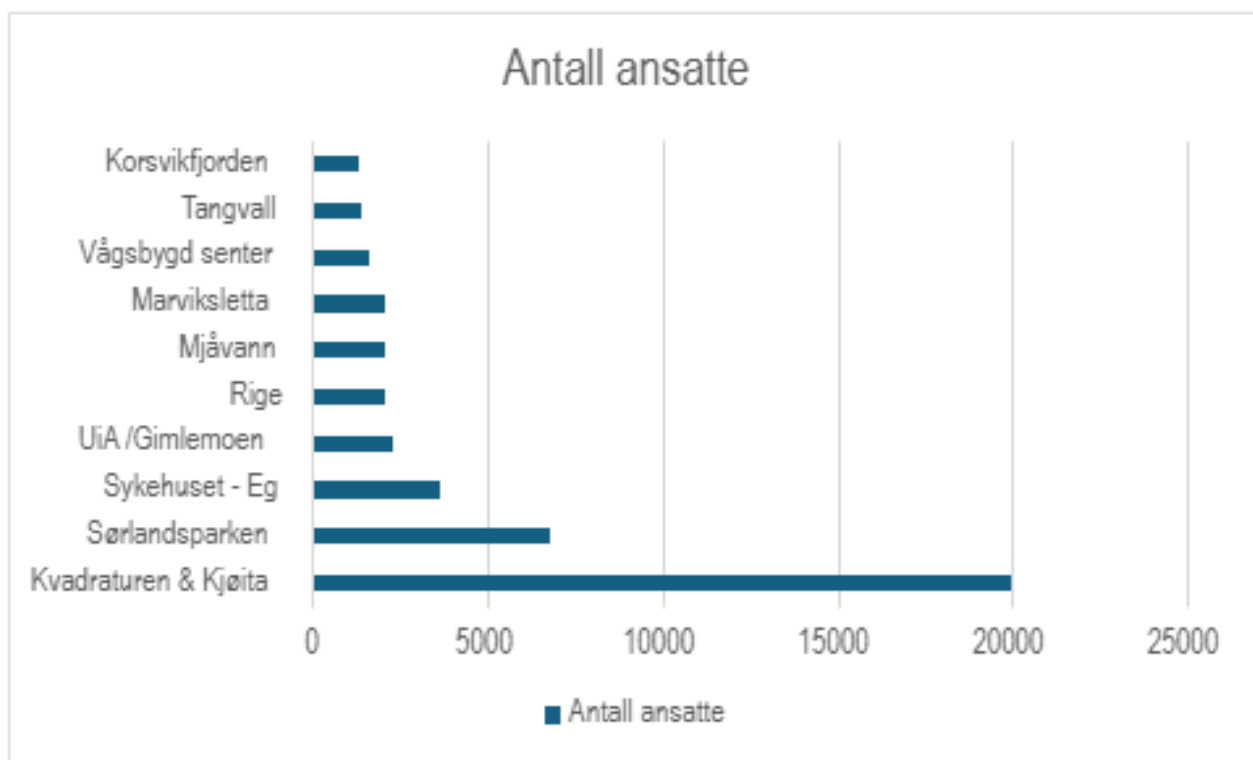
Figur 20 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024)

Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandregionen (Birkenes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla). Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2024 var det 63 478 personer som arbeidet i Kristiansand. Av Kristiansand kommunes innbyggere var 58 675 i arbeid per 4. kvartal 2024. Slik det kommer frem av tabellen under er netto innpendling til Kristiansand på rundt 4 803 personer.

	2024
Sysselsatte personer bosatt i Kristiansand	58 675
Sysselsatte personer med Kristiansand som arbeidssted	63 478

Tabell 7 Antall sysselsatte i Kristiansand 2024, SSB (2025)

48 802 av Kristiansands innbyggere jobbet i 2024 innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at 9 873 Kristiansandere jobbet utenfor egen kommune, og at innpendlingen av arbeidskraft fra andre kommuner til Kristiansand er på 14 676 personer. Dette viser at Kristiansand er en del av et større arbeidsmarked.



Figur 21 antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB (2025)

Figur 23 viser antall ansatte på ulike områder i Kristiansand kommune. Det er en stor konsentrasjon av arbeidsplasser i Kvadraturen og Kjøita med nærmere 20 000 ansatte. Videre følger Sørlandsparken, Eg og UiA/Gimlemoen som områdene med flest ansatte.

Arbeidsplasser skapes gjennom vekst i eksisterende virksomheter og etablering av nye. En region kan også styrke sysselsettingen ved å tiltrekke etablerte virksomheter fra andre steder. Felles for alle disse prosessene er at virksomheter er avhengige av egnede arealer for å kunne etablere seg, vokse og omstille seg. Derfor er det avgjørende at kommunen til enhver tid har næringsarealer som er tilrettelagt for ønsket utvikling i næringslivet – og at disse arealene er byggeklare. Tidsaspektet er kritisk: investorer og utbyggere etterspør korte tidshorisonter fra beslutning til oppstart.

Flere av de eksisterende næringsområdene har et uutnyttet potensial for transformasjon og bedre arealutnyttelse, særlig gjennom fortetting og modernisering av infrastruktur. Slik tilrettelegging er viktig for å møte fremtidens krav til bærekraftig industriutvikling og for å kunne tilby attraktive rammer for nyetableringer og grønn omstilling.

6.2 Dagens situasjon

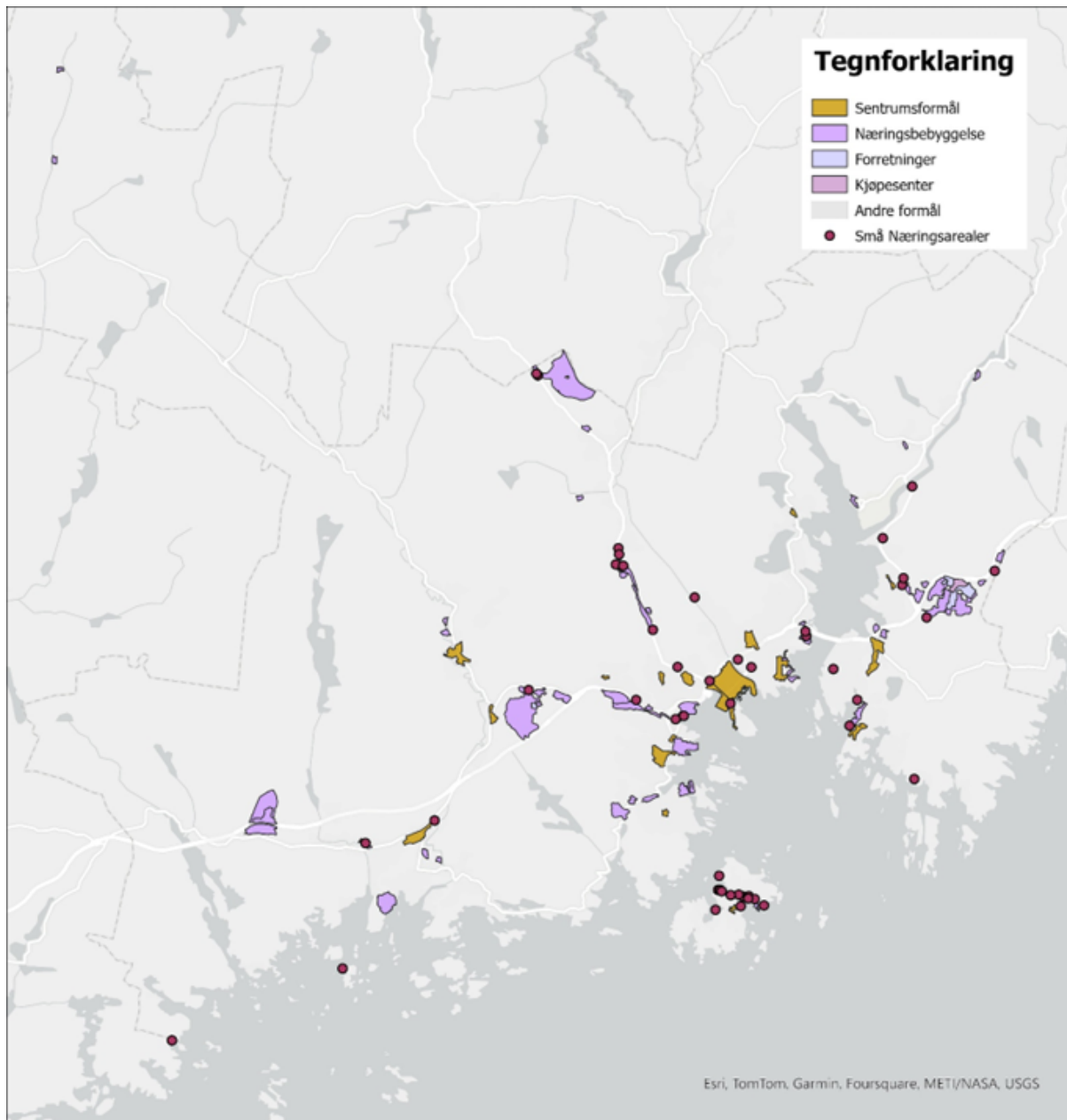
I arbeidet med kommuneplanens arealdel 2024–2035 er det gjennomført en omfattende gjennomgang og analyse av nærmere 100 næringsarealer i Kristiansand kommune. Kartleggingen viser at kommunen har en total arealreserve på omtrent 1,41 millioner kvadratmeter bruksareal (BRA) regulert til næring, forretning og tjenesteyting.

Arealreservene dekker ulike typer behov, fra plasskrevende industri og lager til kontor, handel og tjenesteyting. Likevel varierer tilgjengeligheten og modenhet for utvikling betydelig. Noen områder mangler nødvendig infrastruktur, mens andre møter konkurranse fra alternative arealformål, særlig bolig. Dette gjelder spesielt i pressområder nær Kvadraturen og i bydelssentre, hvor presset for transformasjon er høyt.

Flere etablerte virksomheter gir uttrykk for bekymring knyttet til fremtidige utviklingsmuligheter, spesielt i tilfeller der bolig- og byutvikling skjer tett på eksisterende næringsområder. Slike konflikter kan føre til restriksjoner på drift, begrensninger i ekspansjonsmuligheter og økt risiko for arealkonflikter. Eksempler som Andøya, Fiskå og deler av Kongsgård/Vige illustrerer utfordringer der næringsinteresser blir utfordret av boligutvikling.

Samtidig er det i dag en økende etterspørsel etter næringsarealer tett på kollektivtilbud og i bynære områder, særlig for kontorarbeidsplasser og tjenesteyting. Arealbruken i strategiske områder må styres aktivt for å unngå utilsiktet nedbygging av næringsarealer.

For å møte disse utfordringene er det viktig at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel følges opp gjennom tydelige prioriteringer og helhetlig planlegging. På den måten kan det sikres langsiktig tilgang på næringsarealer med god lokalisering, infrastruktur og tilrettelegging for ulike behov.



Figur 22 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024)

6.2.1 ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted

Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen (BATP 2023–2050) og kommuneplanens arealdel legger føringer for fortetting og transformasjon av eksisterende næringsområder. BATP viderefører planretningslinjene for lokalisering av næringsvirksomhet i tråd med ABC-prinsippet, slik det også er nedfelt i Fylkesdelplan for senterstruktur og handel i Agder. Kommuneplanens arealdel benytter begrepet «rett virksomhet på rett plass», som innebærer at virksomheter lokaliseres ut fra funksjon og transportbehov.

Kontor- og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i Kvadraturen med randzone og i bydelssentrene, i tråd med kommuneplanens arealstrategi. Disse

områdene er tett på kollektivaksene og tilrettelegges for høy arealutnyttelse, og de skal ha prioritet for etablering av virksomheter med behov for sentral beliggenhet. Det er et økende press på slike sentrale områder, særlig fra boligformål. Dette skaper utfordringer for tilgangen på attraktive næringsarealer, og kan føre til at etablering av nye kontorarbeidsplasser fortrenges.

Ved omdisponering av arealer avsatt til næringsformål må det fremkomme et behov for endring av arealformål, og det skal gjennomføres en grundig vurdering av konsekvenser en omdisponering får for næringsarealer i området. Dersom boligformål prioriteres fremfor næringsformål i transformasjonsområder, svekkes mulighetene for nye arbeidsplasser.

I pressområder som Kvadraturen og flere av bydelssentrene, eksempelvis Marvikssletta, har det vært en utvikling i retning av at næringsarealer nedprioriteres til fordel for bolig. Denne utviklingen kan oppfattes å være noe i utakt med målsettingene om å styrke næringsaktivitet i bydelssentrene, hvor det er et behov for fleksible lokaler til kontor, handel og tjenesteyting.

Kvadraturen, som kommunens primære kontor- og handelsområde, har en sentral rolle i regional næringsutvikling. Det er avgjørende å opprettholde en variert og funksjonell arealbruk i sentrum, med plass til arbeidsplasser, handel, servering, opplevelser og øvrige urbane funksjoner. Dersom næringsarealer i Kvadraturen reduseres, kan det ha konsekvenser for Kvadraturens evne til å opprettholde sin rolle som regional motor.

I bydelssentrene, som Randesund og Vågsbygd, er det behov for tilrettelegging for kontorarbeidsplasser i tillegg til handel og tjenesteyting som del av en helhetlig senterstruktur. En skjev utvikling der boligformål fortrenger næring kan føre til færre sysselsatte i bydelssentrene som bidrar til "byliv", og det kan føre til dårligere tjenestetilbud i bydelscenteret, samt økt transportbehov ut av bydelen.

For å opprettholde et dynamisk og inkluderende arbeidsmarked må arealplanleggingen sikre balanse mellom bolig, næring og offentlig tjenesteyting i bydelssentrene. Virksomheter med færre ansatte, behov for større lokaler og høy grad av godstransport, som logistikk- og lagervirksomhet, skal lokaliseres nært hovedtransportårene. Dette gjelder særlig langs E39/E18-korridoren, hvor god tilkomst og trafikkapasitet er nødvendig for effektiv drift.

6.2.2 Kontor

Ifølge Næringsmegleren og kommunens egne analyser er etterspørselen etter kontorarealer i sentrum fortsatt høy og økende sammenlignet med alternative lokasjoner utenfor sentrum. Nærhet til offentlig transport, byliv og bærekraftige bygg vektlegges stadig mer av bedrifter, og denne trenden forventes å forsterkes. For å imøtekomme utviklingstrender er det viktig at nye kontorarbeidsplasser plasseres i Kvadraturen og i bydelssentre.

Bedrifter stiller økende krav til bærekraftige bygg, særlig med miljøsertifiseringer som BREEAM. Slike bygg krever sentrale beliggenhet med god tilgang til offentlig transport, noe som gjør det viktig å tilrettelegge for slike kontorbygg i Kvadraturen og randsone.

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en oversikt over næringsarealreserve og kontorreserve i Kristiansand. Kristiansand har en total

kontorarealreserve på omlag 564 000 kvm BRA, men en stor andel av denne ligger utenfor de mest sentrale områdene. Kun 119 000 kvm (21%) av reserven ligger i A-områder, hvorav 100 000 kvm i Marvika. Resten av reserven fordeler seg på B-områder (214 000 kvm) og C-områder (133 000 kvm), noe som ikke er optimalt i henhold til ABC-prinsippet.

Marvika er under transformasjon og er et viktig område for fremtidige sentrale kontorlokaler. Strømsheia er klassifisert som et B-område, og har en kontorarealreserve på om lag 50 000 m². Det er igangsatt noe grunnarbeid på Strømsheia. Det er også regulert noe kontor i Havneavsnitt nord (Kongsgård Vige) og Lauvåsen (C-område).

Kvadraturen har de siste årene vært gjenstand for betydelige utviklingstiltak, med nybygg som Quadrum og Baneheia Park, samt transformasjonsprosjekter som K14, som samlet sett har bidratt til å øke kontorarealet i sentrum. Samtidig ser vi en utvikling, der flere kontor- og næringsbygg omreguleres til boligformål. Dette innebærer en reell risiko for at sentrale arealer og arealreserver for kontorarbeidsplasser går tapt. Ifølge Næringsmegleren (Eiendomskonferansen 2025) er det fortsatt god etterspørsel etter kontorlokaler, særlig i City-delen av Kvadraturen (området mellom Festningsgata og Vestre havn) og på Kjøita. Ledigheten har gått ned og leieprisene har økt jevnt siden 2019. Dette forsterker behovet for at kommunen nøye avveier balansen mellom bolig- og kontorformål i Kvadraturen.

Arealreserven for kontor i Kvadraturen med randsone er begrenset, men det er fortsatt en arealreserve på Kjøita. Områdereguleringen av Lagmannsholmen er igangsatt og det forventes å bidra til å øke reserven for kontorlokaler.

6.2.3 Industri

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

Kommuneplanen legger føringer for at de store næringsområdene skal utvikles med ulike profiler med like eller tilgrensende virksomheter innenfor ett næringsområde. Dette vil bidra til å gjøre områdene mer attraktive og kan skape synergier, både internt og mellom de ulike områdene. I tillegg til å sikre utvikling av eksisterende industrivirksomheter, er det viktig å hindre at eksisterende virksomheter bygges inne og får begrenset sin virksomhet.

6.2.4 Energinæringer

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 fremtidens nullutslippssamfunn. Tilrettelegging for nærstrøm (strøm produsert lokalt) for virksomheter kan bidra til å frigjøre strøm til industrien som krever store mengder strøm.

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.

Strategi for verdiskaping i Kristiansandsregionen har som visjon at regionen er landets ledende fornybarregion. Energinæringer er ett av satsingsområdene, med mål om at Kristiansandsregionen er en ledende og attraktiv region for energinæringer.

Energiforedlende virksomheter kan, i tillegg til å ha et stort behov for kraft, være svært arealkrevende. Både kraft og areal er begrensede ressurser og må forvaltes på en god

måte. Det må gjøres helhetlige avveinger mellom klimabehov, næringsetableringer og arealbruk. Det er likevel slik at kommuner som kan tilby byggeklare tomter med tilrettelagt infrastruktur vil ha et større fortrinn overfor nye potensielle etablerere.

6.2.5 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 kontorvirksomheten. Lagrene har få arbeidsplasser og bør etter ABC-prinsippet lokaliseres i C-områder.

For logistikkvirksomhet er målsetningene nasjonalt at det 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» nært sentrum og bydelssentrene. Dette kan fremover bli en viktig konkurransefaktor om kommunen vil tilrettelegge for utvikling av handel i sentrum og bydelssentrene.

Kristiansand havn IKS arbeider med grunnlaget for flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen til Kongsgård. Foreløpig tidsplan for en flytting er første halvår 2026. En flytting av containerterminalen gir nærhet til hovedveinettet og vil kunne gjøre Kristiansand mer attraktiv for større skip og mer rasjonell logistikk.

6.2.6 Handel

Handel er en viktig drivkraft for å styrke senterområdene og skape aktivitet og byliv. Kommuneplanens arealdel fastslår at handel som hovedregel skal lokaliseres i Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre. Det er ingen begrensninger på handelsetableringer i bydelssentrene, mens lokalsentrene skal ha dagligvarehandel og nærservice som sikrer innbyggerne tilgang til nødvendige varer i sitt nærområde.

Handelsnæringen er i stadig endring, med en økende andel netthandel. Dette har ført til nye konsepter som hybridbutikker, "klikk og hent"-løsninger og showroom-modeller, som både utfordrer og utvikler senterområdene. Økt netthandel øker også behovet for lager- og logistikkarealer med nærhet til overordnet veinett. Kristiansand har god tilgang på handelsområder, hvor Sørlandsparken er en sentral handels- og næringspark med detaljhandel i Sørlandssenteret, samt plasskrevende varehandel langs Barstølveien og i Avenyen. Sørlandssenteret har over flere år hatt ledige lokaler, men viser tegn til stabilisering.

Det er åpnet for noe handel knyttet til andre næringsvirksomheter på Rige og handel med plasskrevende varer på Mjøvann, Lumber, Sagmyra og Linnegrøvan.

6.2.7 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 viktige for reise- og opplevelsesnæringen i landsdelen. **Dyreparken** er regionens største reiselivsaktør med tilbud innen både opplevelser og overnatting. I mai 2024 åpnet **Kunstsilo** og har fått stor nasjonal og internasjonal oppmerksomhet. Museets unike arkitektur og verdens største samling av nordisk modernisme har styrket Kristiansands posisjon som en viktig kulturdestinasjon. De høye besøkstallene bidrar til helårsturisme og gir positive ringvirkninger for hele regionen.

Kristiansand kommune er tildelt det prestisjefylte «Merket for bærekraftig reisemål». Gjennom sertifiseringsprosessen har kommunen rapportert på en rekke kriterier, inkludert antall dispensasjoner for bygging i 100-metersbeltet, merkede turstier, friluftsområder, friluftstoiletter, vannkvalitet og renovasjon. Dette anerkjenner Kristiansands arbeid med å balansere reiselivsutvikling med bevaring av natur- og kulturverdier.

Kristiansand har gjort et godt stykke arbeid for å ivareta kulturminner og gjøre dem mer tilgjengelige, men det er fortsatt potensial for å tilrettelegge flere viktige kulturminner for bredere målgrupper. Blant annet kan skjærgården tilrettelegges for bedre adkomst med turistbåt/badebåt, og allment tilgjengelige kystledsbygg, brygger og toaletter kan utvides der det er behov.

Økt synlighet og tilgjengeliggjøring av kystområdene knyttet til friluftsliv, skjærgård og kulturarv kan bidra til videre utvikling av reise- og opplevelsestilbudet i kommunen. Med økende internasjonal oppmerksomhet rundt Kristiansand som kultur- og reiselivsdestinasjon, er det viktig å fortsette arbeidet med å tilrettelegge for helårsturisme og bærekraftige opplevelsestilbud.

6.2.8 Sjørelatert næring

Sjønære næringsområder er en viktig ressurs og en forutsetning for mange av kommunens virksomheter. Det er avgjørende å bevare de gjenværende næringsområdene med tilgang til sjøen og kaifronter som Høllen vest, Kyresund/Andøya industriområde, Lumber, Elkem, Nikkelverket og i Korsvikfjorden, i tillegg til havneaktiviteten til Kristiansand Havn IKS.

Det er kritisk at eksisterende sjønære næringsområder ikke omdisponeres til andre formål. Kristiansand har begrenset tilgang til sjønære næringsarealer, og det finnes få muligheter for å tilby nye tomter til bedrifter som er avhengige av nærhet til sjøen. Strandsonen er en knapp ressurs, med mange brukerinteresser som må balanseres. Hvis eksisterende næringsområder ved sjøen bygges om til boliger eller rekreasjon, kan det bli vanskelig å finne nye, egnede områder i fremtiden.

Havnevirkksomhet

Kristiansand Havn IKS er en av landets mest aktive havner, med ca. 4 900 anløp i 2024, en økning fra 4 700 anløp året før. Havnen har 14 kaiområder, 3 400 meter kaifront og 10 ulike ISPS-fasiliteter, og fungerer som et sentralt knutepunkt for både nasjonal og internasjonal sjøtransport.

Kongsgård Vige havneavsnitt har fortsatt ledige arealer innenfor ISPS-området, som bør prioriteres til virksomheter med behov for havnetilknytning uten eksklusiv bruk. I nærheten av havneområdet er det også regulerte arealer for kontor, noe som gir ytterligere muligheter for næringer med behov for sjørelatert logistikk.

Fiskerinæring

Fiskerinæringen er en mindre, men viktig del av næringslivet i Kristiansand, og må utøves på en måte som tar hensyn til miljø og samspill med andre brukerinteresser. I

tillegg til sjøarealer er næringen avhengig av tilstrekkelige landarealer for salg, videreforedling og transport.

På Langenes er et gammelt fiskemottak og noen mindre områder regulert til fiskeri. Geiderøya på Flekkerøy er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager, og har store utviklingsmuligheter. For å sikre fortsatt vekst i fiskerinæringen bør kaiområder og tilhørende landarealer ikke omdisponeres.

Fiskebrygga, med fiskebasaren på Lagmannsholmen, er det viktigste fiskemottaket i kommunen. Fiskemottaket mottar mellom 500-1000 tonn fisk (avhengig av kvotene) fra omlag 1000 anløp gjennom året. Samtidig er Fiskebrygga et populært område for restaurantdrift, turisme og fritidsbåter, noe som skaper logistikkutfordringer for fiskemottaket. Området er ikke tilstrekkelig sikret for en trygg samhandling mellom myke og harde trafikanter. Dette må adresseres i den pågående områdereguleringen for Lagmannsholmen, slik at både næringsvirksomhet og byliv kan videreutvikles på en bærekraftig måte.

6.3 Infrastruktur

Infrastruktur i form av vei, vann, avløp og strøm er viktig for utvikling av næringsområder. Økt tilgang til kraft og fiber er avgjørende for å omstille næringslivet til å bli mer bærekraftig.

6.3.1 Tilknytning til veinett, jernbane, havn og flyplass

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, i tillegg til cruiseanløp. Omkring 50.000 TEU (Twenty-foot Equivalent Unit) containere lastes og losses i havna årlig.

Kristiansand lufthavn, Kjevik har flyforbindelser til inn- og utland. Flytilbudet er redusert de siste årene, noe som gjør det mer krevende å komme til/fra landsdelen. Jernbanen har stasjoner i Kvadraturen og på Nodeland med togforbindelse til Oslo og Stavanger. Terminalen på Langemyr og det planlagte jernbanesporet til ferjeterminalen er viktig for transport av varer inn/ut av landsdelen. Europaveien går sentralt gjennom kommunen, og en ny ringvei rundt sentrum vil bidra til å styrke forbindelse mellom ny container terminal i havneområde nord, Kongsgård-Vige, og Langemyr terminal og til næringsområdene vest i kommunen.

6.3.2 Vann og avløp

Vann og avløpskapasiteten i de ulike delene av kommunen varierer. Behovet for tilgang på vannforsyning, inklusivt brannvann og avløpskapasitet varierer mellom ulike typer næringsvirksomhet. Størst variasjon er det innen industrien. Ved etablering av nye produksjons- og industrivirksomheter må det derfor gjøres kapasitetsberegninger ut ifra hva slags virksomhet som skal etableres. Eksisterende prosessindustri, og annen industri som krever store vannmengder, har ofte egne vannforsynings- og eller avløpsanlegg.

For mer informasjon om status på vann og avløp på de ulike næringsområdene, se tabellene over bydel og bydelssenter i kapittel 8 under "teknisk infrastruktur".

6.3.3 Elektrisk kraft

Tilgang på elektrisk kraft er en kritisk forutsetning for næringsutvikling. I Agder er etterspørselen høy, samtidig som kapasiteten i strømmettet er under press. Nye næringsetableringer konkurrerer om begrensede kraftressurser, og utbygging av ny nettkapasitet krever både tid og betydelige investeringer. Dette må inngå i vurderingene når det planlegges nye næringsområder og etableringer.

For å legge til rette for effektiv fremdrift, er det avgjørende med tidlig dialog mellom utbyggere, kommunen og nettselskapet. En realistisk kartlegging av effektbehov gjør det mulig å planlegge for energieffektive løsninger, fleksibelt forbruk og nøkterne effektbudsjett. Dette kan redusere behovet for omfattende nettførsterkninger og bidra til raskere og mer kostnadseffektiv tilknytning. Glitre Nett anbefaler en koordinert og trinnvis tilknytningsmodell som bygger på tidlig dialog, behovsavklaring, vurdering av nettkapasitet og klare avtaler for gjennomføring – en framgangsmåte som legger til rette for effektiv og forutsigbar tilknytning for nye næringsetableringer.

Effektbehovet har stor betydning for hvor krevende tilknytningen blir.

- Forbruk under 1 MW regnes som normalt og kan ofte håndteres innenfor eksisterende distribusjonsnett. Dette gjelder for eksempel mindre næringsbygg, boligfelt eller ladestasjoner.
- Når forbruket overskrider 1 MW, som ved større industriområder, datasentre eller maritime ladeanlegg, øker kravene til nettkapasitet og tilknytning til høyere spenningsnivåer. Slike prosjekter kan utløse behov for betydelige forsterkninger i nettet, med lengre behandlingstid og høyere kostnader.

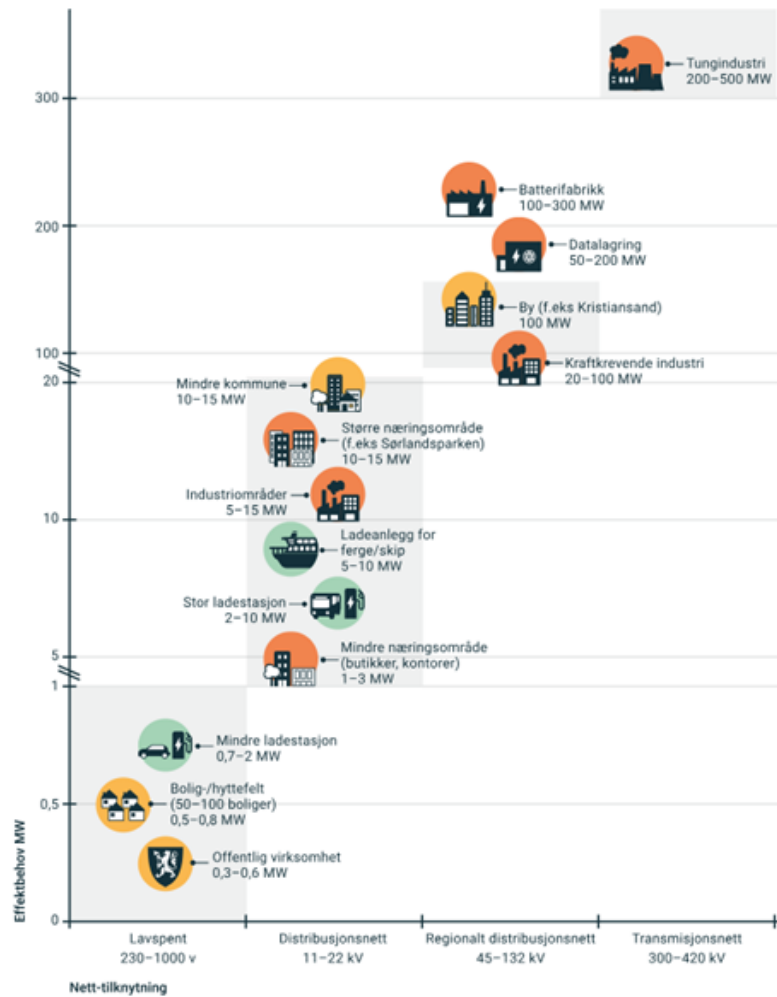
For å gi aktører bedre beslutningsgrunnlag tilbyr Glitre Nett følgende verktøy:

- **PlanNett** gir oversikt over planlagte nettutbygginger og kapasitetsprognoser i ulike geografiske områder.
- **DataArena** viser tilgjengelig kapasitet per trafostasjon, og estimerer tid og kostnad for tilknytning.

Kristiansand kommune oppfordrer alle aktører med planer om kraftkrevende etableringer til å starte prosessen tidlig og inkludere krafttilgang som en sentral del av prosjektvurderingene.

Behovsveileder

Usikker på hvor mye elektrisk kraft du trenger? Illustrasjonen viser det typiske behovet til aktører i ulike kategorier.



Figur 23 Behovsveileder DataArena: Behovsveilederen viser typisk effektbehov (i MW) for ulike typer virksomheter og utbygginger, og hvilken nettilknytning de vanligvis krever – fra lavspentnett til transmisjonsnett.

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. Det er kun regulerte boliger som er med i tabellene, noe som betyr at mindre utbygginger uten reguleringsplan ikke blir fanget opp. Tabellen er dermed ikke fullstendig ift. den aktiviteten som vil være i kommunen.

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. 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

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.

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.

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.

7.2 Om tabell over utbyggingsområdene

I årets revisjon er det kun en tabell for bydelen, i stedet for å fordele planene på delområder. Utbyggingsområdene er sortert basert på deres tilknytning til senterområder. Utbyggingsområder som ligger i, eller i tilknytning til, et senter vil rangeres høyere enn de som ikke er. Senterområdene vil i tillegg fordeles på kommunesenter (a), bydelssenter (b) og lokalsenter (c). Det er viktig å påpeke at vurderingen av et utbyggingsområde sin tilknytning til et senter er fremdeles i utarbeidelse, og det vil komme endringer i neste revisjon av utbyggingsprogrammet.

7.2.1 Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034

Tabellen viser en oversikt over områdene som ble lagt til grunn for vedtatt kommuneplan. I vedtatt kommuneplan er det fortsatt uklart om området Hamrevann vil tas ut eller opprettholdes, dette vil avgjøre den endelige totale reserven. Områdene er gitt en rød fargekategori i tabellen over utbyggingsområder. Oversikten er ikke uttømmende.

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggings- program 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggings- potensiale i ny kommuneplan
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	5 800	450 (Bråvann, Tangvall, Stausland og Stokkeland)	5 500
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelands- heia, Finsland og Mosby)	1 400	0	1 900
Sentrum (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	4 400	0	4 400
Øst (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	8 300	3 000 (Hamrevann)	5 800
Total sum	19 900	3 450	17 600

Tabell 8 Oversikt over boligreserve i kommuneplanen/kommunedelplaner

7.3 Tabell over utbyggingsområder

7.3.1 Bydel: Søgne

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Kleplandsveien - Fredheim	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	5	0	5	10
	Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	10	10	10	10	24	64
	Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	290	290
	Nymoen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	90	90
	Tangvall sentrum nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	40	0	0	40
	Tangvallheia	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	250	250
c. lokalsenter	Del av Søvigheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	2	0	0	2
	Fuglemyra	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
	Kilenesheia vest	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	1	0	0	0	2
	Kossevigheia nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	4	0	0	12
	Langenesåsen øst	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	10	15	15	15	25	80
	Leireheia (B202, B203, B204)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	5	10	15	15	71	116
	Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	1	6	0	0	7
	Lundeveien 134	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	20	0	0	20
	Moseheia øst	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4
	Pålsneset	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	2	2	9	19
	Skalleråsen	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	10	10	60	80
	Øygardsheia nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	15	0		0	30
d. ikke tilknytter et senter	Ausviga (B102 - B109)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	233	233
	Ausviga B101	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	2	0	0	0	2
	Ausviga felt B100	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	5	5	5	50	70
	Ausviga felt B108	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	10	10	10	10	65	105
	Boliger ved Donevannet	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	2	2
	Boligområde Lastad	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3
	Braneset 420/6	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	10	10	8	0	38
	Dalsheia	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	30	30
	Del av Solta	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	10	10
	Dvalås syd	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	2	0	1	8	11
	Hølleveien 144 og 156	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	Indre Trysnes	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	2	0	2	22	26
	Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0		200	200
	Kjellandsheia Syd (B301 - B302)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	15	15	15	85	130
	Kjellandsheia vest	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	15	15	15	118	173
	Lastadtoppen - GB 38/10	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3	3
	Leireheia (B205 - B208, B211)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	195	195
	Norddalsheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	2	2	0	0	7
	Oftenesheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	0	8
	Ormelia	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3
	Stifjellet	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	3	0	0	11
	Tangheia og Osebakken	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	0	18	24
	Tånevik - Olstø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	2	2	2	30	36
	Vedderheia - del av felt H	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	4	4	4	4	12	28
	Vedderheia Nord B22	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	0	0	6
	Vognsnes gnr 10, bnr 1 og 2	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	2	2
	Ålo Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
	Åros felt C	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	2	2	0	2	11	17
Søgne totalt				102	140	201	118	1955	2516

7.3.2 Bydel: Songdalen

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Områdeplan for Nodeland sentrum	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	10	0	0	0	140	150
c. lokalsenter	Brennåsen Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
	Finsland barnehage og boligfelt	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	1	0	0	27	28
	Kilen Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	15	15
	Neset	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
	Rosseland Park	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	265	265
	Rosselandsveien 5	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
d. ikke tilknytter et senter	Mebakken	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	0	21	30
	Midtheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	0	28	34
	Nodelandsheia øst	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	457	457
	Porsmyr - 578/15 mfl.	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	2	2	0	2	8
	Songdalsv. 750	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
	Songdalsvegen 224-228	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	2	3	0	0	9
Songdalen totalt				21	10	10	0	1125	1166

7.3.3 Bydel: Vågsbygd

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Jaktoddveien	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	17	17
	Kirsten Flagstadsvei 2 til 22	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	7	0	0	0	18	25
	Lumber	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	50	50	0	0	100
	Lumberveien 5, 7, og 9	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	160	160
	Nordre Hovedgårdsv 4	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	34	0	0	34
	Orelia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	6	6
	Vågsbygd bydelssenter, delområde SS3	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	20	0	40	40	100
	Vågsbygd Ringvei - Broveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	24	0	0	0	46	70
	Vågsbygd senterområde SS6 (BF-2, BFK-2, B-1)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	185	185
	Vågsbygd senterområde SS6 (S1)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	23	23
c. lokalsenter	Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	48	48
	Flekkerøy 1/4	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	0	2	0	0	36	38
	Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	16	0	0	0	0	16
	Gnr. 1, bnr. 14 og 656 Mæbø	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	2	2
	Jenteheia, Alsvisa	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	Lindebø brygge	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	10	14	11	11	0	46
	Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	2	2	2	24	30
	Lindebø/Skålevik B	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	2	2	2	2	9	17
	Myra / Kårholmsveien	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
	Mæbø Gnr 1 bnr 5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	5	13
	Sildenestangen - felt A	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0		9	9
	Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - endring	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	35	0	0	0	35
	Svanedamsveien/Fiskåtangen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	52	0	173	347	572
	Trekanten	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	84	84
	Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	3	1	0	10
	Bråvann del av B7, Rådyrveien	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	1	1	1	0	0	3
	Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	4	4	11	27
d. ikke tilknytter et senter	Hattesteinen	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	4	6	4	0	14
	Holta 9	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	1	0	0	0	0	1
	Hundeholta	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2		0	4
	Kilura - Flekkerøya	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	34	34
	Kjelddeviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	Kroodden	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	20	20	20	740	800
	Paulen gnr 2 bnr 8 - endring av reguleringsplan	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	5	5	5	5	5	25
	Revemyrveien 30 m.fl.	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2		0	6
	Sagmyrlia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	170	170
	Skylleviga	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
Vågsbygd totalt				79	218	144	264	2042	2747

7.3.4 Bydel: Torridal

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Mosby oppvekstsenter	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	1	1	2	1	1	6
d. ikke tilknytter et senter	Høietun felt E (2D)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	34	34
	Ravnåsveien 5	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	9	9
Torridal totalt				1	1	2	1	44	49

7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Bellevue 15	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4
	Bydalen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	10	0	0	0	10
	Grim torv	Under regulering	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	271	271
	Hellemyr E1 (BA3)	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	10	0	0	0	13	23
	Kobberveien 151/2473	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	132	132
	Skogen borettslag	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	45	0	0	0	45
	Tinnheiveien 15	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	5	5
Hellemyr / Tinnheia / Grim totalt				10	55	0	0	425	490

7.3.6 Bydel: Kvadraturen/Eg

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
a. kommunesenter	Fergefjellet	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	11	11
	Kongens gate 54 og Holbergs gate 4	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	30	30
	Kvartal 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	120	120
	Kvartal 15 - vestre del	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	30	30
	Kvartal 49 (Teaterkv)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	41	0	0	0	41
	Kvartal 57 - østre del	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	9	9
	Kvartal 62	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	35	35
	Kvartal 7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	20	20	0	71	111
	Kvartal 71	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	400	400
	Kvartal 8 - vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	50	50
	Setesdalsveien 24a - Frobusdalen	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	20	0	0	0	14	34
	Silokaia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	50	50	50	250
	Tangen 52 (NAV-bygget)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	75	0	0	0	0	75
	Tangen B1-del av - Tangen - 1-11 (Tangen torv)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	0	0	0	0	50
	Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	0	35	30	0	0	65
	Vestre Strandgt 49	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	100	100
d. ikke tilknytter et senter	Solbv.12/14-Sykeplskole	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	20	0	0	0	0	20
Kvadraturen / Eg totalt				215	146	100	50	920	1431

7.3.7 Bydel: Lund

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Blomsbukta	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	5	5	4	0	0	14
	Marviksletta BFT1 og V1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	35	0	0	0	55	90
	Marviksletta BKH6	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	106	106
	Marviksletta BKHF2+BKHF3	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	200	200
	Marviksletta KILH1 og KILH2	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	200	200
	Marviksletta senterområde	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	0	0	0	320	350
	Marviksletta områdeplan	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0		0	0	200	200
	Marviksveien 98	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	20	20	0	85	125
c. lokalsenter	Arenfeldts vei/Major Lauvdals vei - sør	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	1	0	0	0	1
	Bjørndalen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	0	0	0	115	145
	Klynga	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	2	2
	Lund torv	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	25	25	25	25	175	275
	Oddernes kirkevei/Arenfeldts vei	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	1	1	0	0	3
	Oddernes Tun	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	37	37	17	0	91
	Sigyns vei 3-5, 44/247	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
	St Olavsvei 45-49	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	24	24
d. ikke tilknytter et senter	Kalkveien/Ringlebekkveien	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	3	0	0	0	0	3
	Lindtjønn	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	16	16
	Torridalsveien - Bernt Holmsvei	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	6	6	0	12	24
	Torridalsveien 86A-C og Major Laudals vei 21	Under regulering		3	0	0	0	0	3
	Torridalsveien/Ringlebekkveien	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	97	99
Lund totalt				134	95	93	42	1614	1978

7.3.8 Bydel: Justvik

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Grostølveien øst	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	6	6
d. ikke tilknytter et senter	Justneshalvøya - B2	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	1	1	0	0	0	2
	Justneshalvøya - felt C4	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	5	0	0	0	10
	Ålefjær brygge	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
Justvik totalt				6	6	0	0	106	118

7.3.9 Bydel: Hånes/Tveit

Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	Hamresanden senterområde	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	10	0	0	0	25	35
	Hånes senter	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	150	150
	Solsletta (B37)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	50	50
d. ikke tilknytter et senter	Hamrevann (B 34)*	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3010	3010
	Hamrevann felt 1d*	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	500	500
	Hamrevann, felt 1A og 1B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	25	30	35	0	32	122
	Hånestangen - Eikeholtet - del av 63/1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	4	0	0	0	0	4
	Lauvåsen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	35	35	35	0	200	305
	Lauvåsen B7 og F1	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	130	130
	Randesund planteskole	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
	Tingveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	15	15
Hånes / Tveit totalt				74	65	70	0	4226	4435

7.3.10 Bydel: Randesund

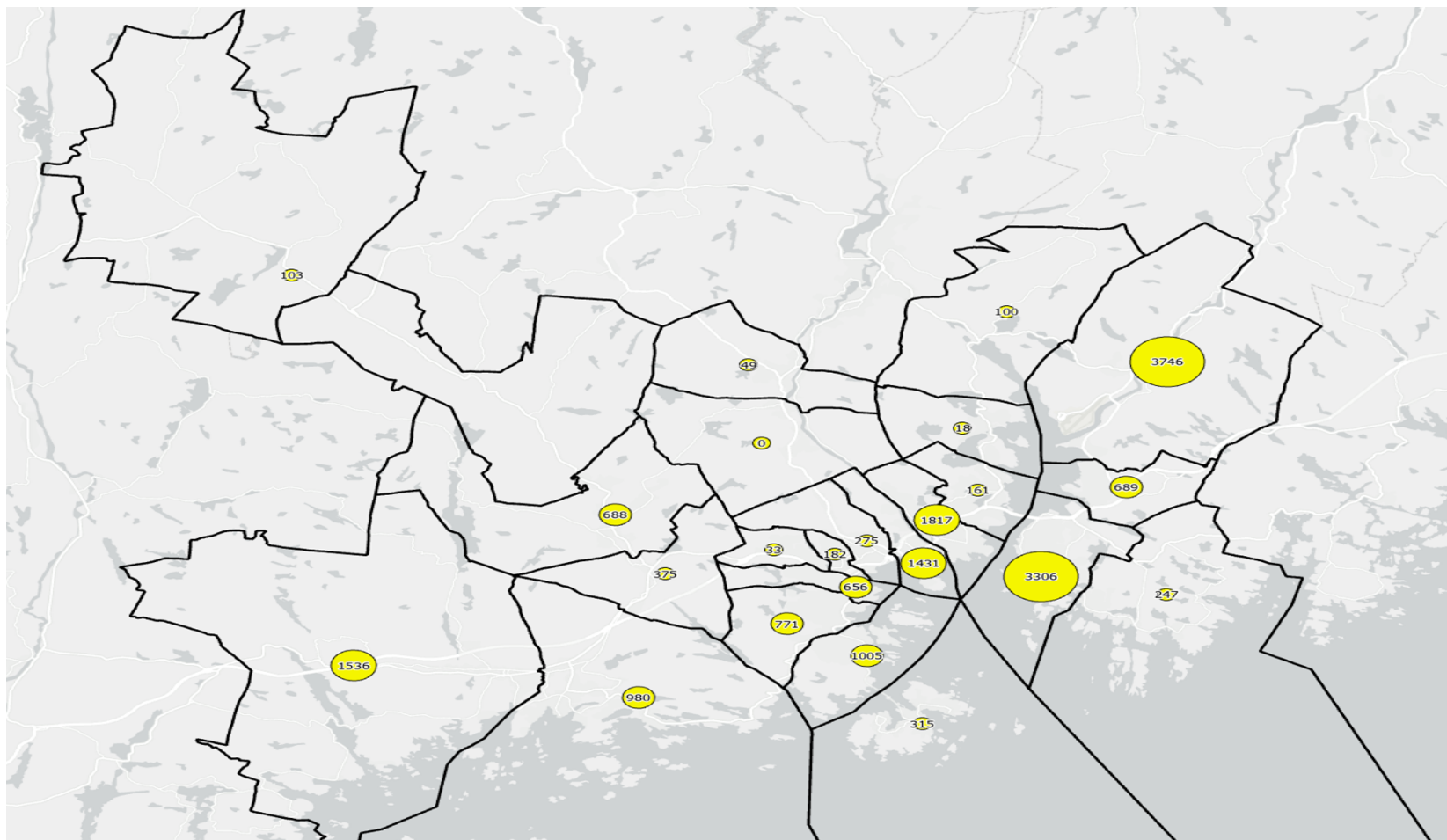
Senterstruktur	Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Benestad felt Ab1	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	50	30	20	0	0	100
	Norheim	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
	Rona senter delomr. 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	10	0	0	10	20
	Rona Torg	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	20	0	0	0	60	80
	Strømme felt N 9	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	15	20	0	0	35
	Strømme N1-N2 (skoletomt- Oasen)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	35	30	0	65	130
	Strømme/Korsvik felt O3-O7 (Randesund hageby)	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	25	25	25	0	185	260
c. lokalsenter	Strømsheia (BA13)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	17	10	20	20	199	266
	Vardåsveien 73 og 75	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	35	0	0	0	0	35
	Vardåsveien/Haumyrveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	6	0	0	6	12
	Veslegard 57/2 mfl.	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	7	0	0	0	7
d. ikke tilknytter et senter	Ødegård / Dvergsnes	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	25	25	25	0	75	150
	Benestad	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	120	140	129	0	1108	1497
	Benestad - felt Bev 4 og Bb4	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	28	28
	Benestad Bb1 og Bb5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	29	19	0	50	118
	Benestad felt Cb3, Cb5 og Cb6	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	50	90	90	0	20	250
	Benestad, delfelt CB1-CB2	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	0	0	0	0	19	19
	Stødden	Under regulering	Forhandlinger pågår	40	40	40	40	120	280
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	1	0	0	0	0	1
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 2	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	7	15	15	0	183	220
	Tømmerstø Fidje B8	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	25	25
	Vavikbakken 55	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	1	1
Randesund totalt				410	477	433	60	2173	3553

7.4 Forventet utbygging i perioden 2025-2028

I perioden 2026-2029 er det forventet en høy utbyggingstakt, spesielt i starten av perioden. Det er noen områder i kommunen hvor det er forventet en høyere utbygging enn andre, hvor Kvadraturen/Eg, Lund, Søgne og Randesund har et jevnt høyt tempo gjennom hele perioden. Bydel Torridal og Justvik skiller seg ut ved å ha lite utbygging forventet i perioden, noe som skyldes at disse områdene ikke har en stor boligreserve lenger.

Bydeler	2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
Hellemyr / Tinnheia / Grim	10	55	0	0	425	490
Hånes / Tveit	74	65	70	0	4226	4435
Justvik	6	6	0	0	106	118
Kvadraturen / Eg	215	146	100	50	920	1431
Lund	134	95	93	42	1614	1978
Randesund	410	477	433	60	2173	3553
Songdalen	21	10	10	0	1125	1166
Søgne	102	140	201	118	1955	2516
Torridal	1	1	2	1	44	49
Vågsbygd	79	218	144	264	2042	2747
Totalsum	1052	1213	1053	535	14630	18483

Tabell 9 Forventet utbygging i perioden 2026-2029



Figur 24 Oversikt over boligarealreserven i kommunen fordelt på delområder.

Figuren viser at det er boligarealreserve i hele kommunen, med noe variasjon i størrelsen på reserven. Figuren viser videre hvor det er forventet 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.

7.5 Utbyggingsområdene sortert på status

På bakgrunn av 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. Det er forventet en jevn utbyggingstakt i hele perioden.

		2026	2027	2028	2029	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt		615	645	497	314	3 710	5 781
Regulert, utbygging ikke igangsatt		290	416	389	131	3 878	5 104
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	148	148
Under regulering		147	152	167	90	3 273	3 829
	Ikke gjennomførbar pt. pga. rekkefølgekrav	0	0	0	0	271	271
	Ikke realiserbar p.t.	0	0	0	0	0	0
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan		0	0	0	0	3 350	3 350
Totalsum Kristiansand kommune		1 052	1 213	1 053	535	14 630	18 483

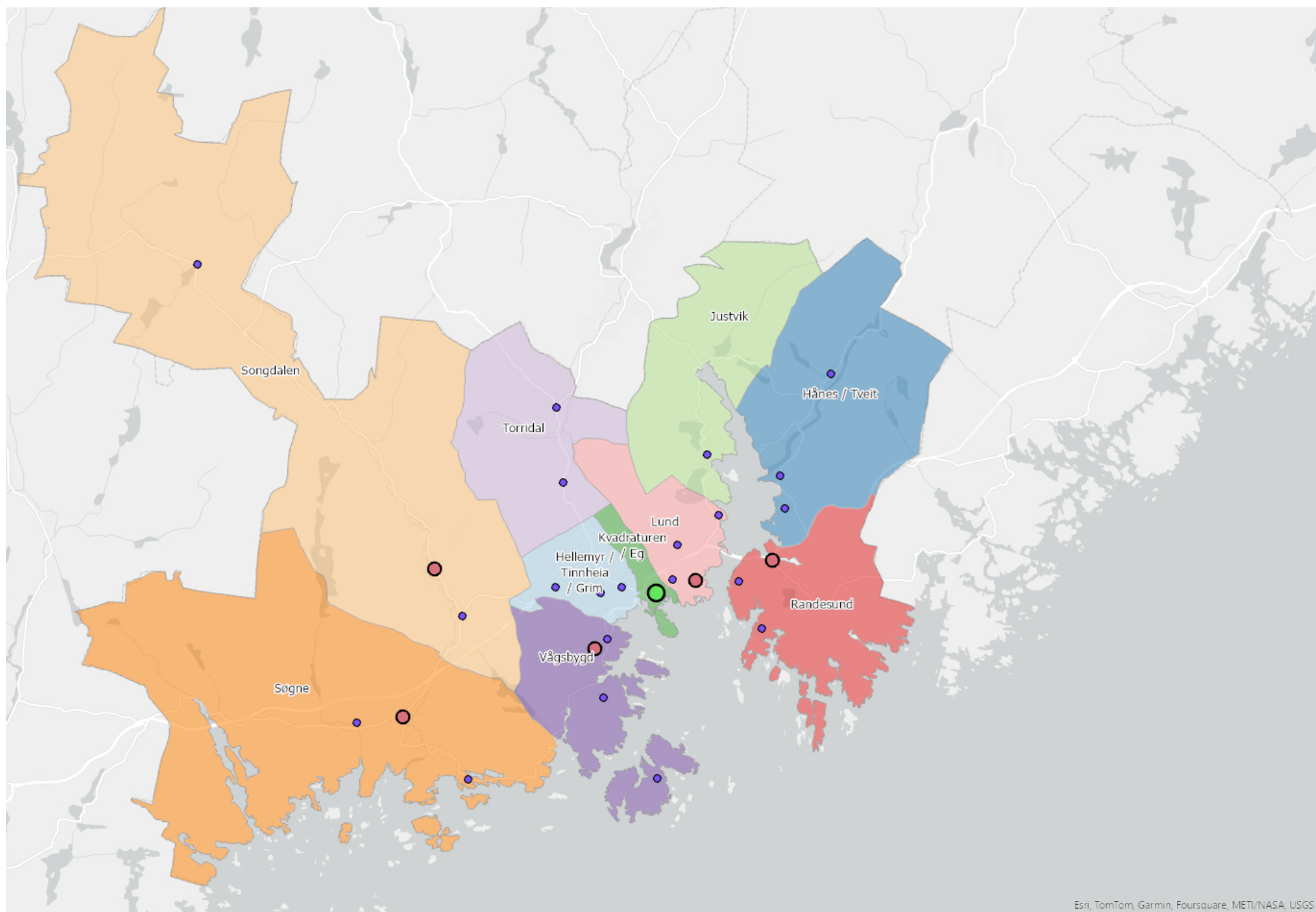
Tabell 10 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune)

8. Kommentarer til bydelene og status på infrastruktur

Statustabell over infrastruktur i bydelene gir et bilde av situasjonen i bydelen i dag, og hva som er planlagt fremover. Rekkefølgen på bydelene er som følger:

1. Søgne
2. Songdalen
3. Vågsbygd
4. Torridal
5. Hellemyr/Tinnheia/Grim
6. Kvadraturen/Eg
7. Lund
8. Justvik
9. Hånes/Tveit
10. Randesund

Nytt i årets program er en samling av delområdene i en bydelstabell og en bydelssentertabell (om det er et bydelssenter i bydelen). Bydelstabellen gir en kort introduksjon av bydelen, en oversikt over befolkning og boligmasse, samt senterstrukturen i bydelen og en status på infrastruktur for bydelen. I bydelssentertabellen gir en oversikt over status på infrastruktur i bydelssenteret, næring og bolig, samt en kort beskrivelse av senterområdet. Tabellen har fått to nye temaer i årets program, boligreserve og overvann (kun bydelssenter). Boligreserve viser en oversikt over boligreserven i bydel/bydelssenter. Overvann brukes der det er spesielt problemer knyttet til overvann i et senterområde.



Figur 25 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder. Kommunesenter er vist med grønn prikk, bydelssenter med rød prikk og lokalsenter med lilla prikk.

Bydel Søgne

Bydel Søgne omfatter det som tidligere var Søgne kommune. Bydelen har et bydelssenter, Tangvall, og to lokalsentre, Lunde og Langenes. Bydelen har hatt høy aktivitet de siste årene med bolig- og næringsutbygging i Tangvall bydelssenter. Bydelen er preget av en stor andel eneboliger, men har hatt en stor utbygging av leiligheter i tilknytning til senterområdene de siste årene for å tilby en større variasjon av boliger.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
5 892	561		6 453		1 955	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
12 833	443	1 574	1 225	2 365	4 909	2 317
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Tangvall		Lunde Langenes			
Sosial infrastruktur	Skole	Barneskolene i området vil ha et forventet jevnt elevtall i perioden med rundt 260 (70% kapasitetsutnyttelse) elever på Langenes skole, 310 (75%) elever på Nygård skole, og 385 elever på Lunde skole (60%). Fra skoleåret 2025-26 vil alle ungdommene på Langenes gå til Tangvall skole. Tangvall skole har også hatt tilfang av elever som bor i området til Tinntjønn skole. Det er forventet at Tangvall fyller opp sin kapasitet i perioden, og at Tinntjønn vil ha rundt 170 elever (55%).				
	Barnehage	Bydelen har teoretisk overdekning med 53 plasser. Prognosen sier en vekst på 39 barn (5%) frem til 2028 og ca. 155 barn (21 %) frem til 2034. Barnetallsprognosene har endret seg mye fra fjoråret ved at det nå forventes høyere vekst i antall barn. Spiren forventes å ha klar en ny barnehage fra 2027 som øker kapasiteten med 30 plasser i forhold til det antall plasser de tilbyr per i dag. Det er lagt til grunn en ny barnehage etter økonomiplanperioden.				
	Kultur	Spesialrom for kulturskole-undervisning og fritidsklubb i det nye skole- og idrettssenteret på Tangvall. Bydelsbibliotek og innbyggertorg. Kultursenteret Søgne gamle prestegård.				
	Helse og Mestring	God kapasitet på heldøgns omsorgsplasser – Søgne omsorgssenter og Kleplandstunet. Dag- og aktivitetssenter, kontorer for hjemmetjenesten. Arena aktivitetssenter ligger i nær tilknytning til Tangvall bydelssenter. Kristiansand legevakt avd. Tangvall ligger også sentralt i senteret.				

		Energiverket aktivitetssenter Søgne på plassert på lokalsenteret Lunde. Utvidelse av avlastningstilbudet knyttet til Lundeveien – innenfor eksisterende bebyggelse. Planlagt gjennomført i 2026. Det skal gjennomføres en mulighetsstudie for tidligere Langenes omsorgssenter med tanke på varig bruk av bygningsmassen.
Grønn infrastruktur	Idrett	Søgne har et godt og bredt tilbud for aktivitet i bydelen, hvor store deler av anleggene er plassert sentralt i bydelen, på Tangvall, samt ved sjøen, i Høllen. Det planlegges, i et samarbeid med kommunen, anleggelsen av en innendørsarena med kunstgress. Det planlegges, i klubbregi, anleggelse av en innendørsarena med kunstgress (Gamle høgskolevei). Søgne har behov for en svømmehall.
	Park	I Søgne er det 26 badeplasser fordelt på sjø og ferskvann, 1 lysløype (3,1 km) og 123 km merka turløyper. Arealene rundt Kvernhusvann er utbedret med turløype og badeplass. Det er store områder i skjærgården som er sikret allmenhetens bruk gjennom skjærgårdsparkavtale eller offentlig eierskap. Det er flere regulerte friområder som er i privat eie, noe som er en utfordring i forhold til allmennhetens bruk.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det planlegges ny vannledning fra Rosse vann over til Tangvall. Denne vannledningen vil sannsynligvis etableres i løpet av perioden 2027-2029. Dette tiltaket kommer til å gi både bedre kapasitet og tosidig vannforsyning til bydelen som igjen sikrer videre utbygging av bolig og næring for hele bydelen. Dette prosjektet finansieres av Kristiansand kommune. I forbindelse med utbygging av flere større boligområder vest i Søgne (Kjellandsheia og Leireheia) er det behov for å øke eller forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. Kristiansand kommune ferdigstiller en overordnet VA-plan for området Kiellands-, Leire- og Ausvigsheia i 2025. Næringsområdet Høllen Vest har kapasitet til videre utbygging. Den eksisterende delen av Lohnelie næringsområde har kapasitet for noe utbygging. Dersom Kommunal- og distriktsdepartementet godtar videre utvidelse av næringsområdet, må det gjennomføres tiltak for å gi vannforsyning til utvidelsen.
	Avløp	November 2024 vedtok bystyret å etablere sjøledning som skal pumpe avløpet fra Høllen avløpsrenseanlegg inn til Odderøya avløpsrenseanlegg for behandling. Forprosjektet er startet opp og ledning og pumpestasjon vil bli etablert innen utgangen av 2029. Dette prosjektet finansieres av Kristiansand kommune. I forbindelse med utbygging av flere større boligområder vest i Søgne (Kjellandsheia og Leireheia) er det behov for å øke eller forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. Kristiansand kommune ferdigstiller en overordnet VA-plan for området Kiellands-, Leire- og Ausvigsheia i 2025.

		Næringsområdet Høllen Vest har kapasitet til videre utbygging. Den eksisterende delen av Lohnelier næringsområde har noe begrenset kapasitet for videre utbygging. Videre utbygging i eksisterende del er avhengig av hvor mye avløp virksomheten har behov for. Behovene til virksomheten vil dermed muligens medføre tiltak. Dersom Kommunal- og distriktsdepartementet godtar videre utvidelse av næringsområdet, må det gjennomføres tiltak for å gi kapasitet for håndtering av avløp for utvidelsen.
	Vei	Arbeid med å se på veiløsning for Kjellandsheia Nord og ved Lunde, Vedderheia pågår. Utbyggingsområdene har betalt inn bidrag til regulert løsning, det er behov for betydelig finansiering utover dette. Planarbeidet omfatter i hovedsak fylkesveinettet. Det er behov for bedre sykkelveiforbindelse mellom Tangvall og Brennåsen (fylkesvei). I kommunens trafiksikkerhetsplan er det angitt flere strekninger med behov for utbedring av eller ny gang og sykkelvei langs fylkesveier, blant annet Hølleveien ved / Linnegrøvan, Lundeveien, deler av Langenesveien, Tangvallveien mellom Rådhusveien og Hølleveien, Søgneveien mellom Stauslandsveien og Søgne gamle prestegård og Lohneveien mellom Ormelia og Lohnelier.
Næring		Høllen vest er et attraktivt næringsområde med dypvannskai. Områdets beliggenhet ved sjøen gjør det ideelt for sjørelaterte næringer, logistikk, og tyngre produksjonsvirksomhet. Her finnes det gode muligheter for etablering av både lager, produksjonsanlegg og kontorarealer. Dypvannskaie sikrer effektiv håndtering av større skipsanløp, noe som gir et fortrinn for transportintensive bedrifter. Høllen vest er tilrettelagt for videreutvikling og er en viktig del av den kystbaserte næringsstrukturen i Søgne. Linnegrøvan er et etablert næringsområde med et variert spekter av virksomheter, inkludert en rekke håndverksbedrifter. Området har en robust infrastruktur og er spesielt godt tilrettelagt for næring og lettindustri. Bedrifter innen bygg, anlegg, mekaniske tjenester og andre håndverksfag utgjør en sentral del av næringslivet her. Lunde er et lokalsenter med et bredt tilbud av private og offentlige tjenester. Blant næringsaktørene finner man dagligvareforretning, slakter, klesbutikk, frisør, velværetilbud, bensinstasjon, bilverksted og håndverksbedrifter som Mur i Sør. Senteret er tilrettelagt for både handel og servicevirksomhet.

		Lohnelier er regulert for industri, håndverk og lager og ligger strategisk ved E39, noe som gjør det attraktivt for større etableringer. Området har en arealreserve på 500 dekar, med ytterligere 500 dekar planlagt for utvidelse. Flere aktører innen plasskrevende handel, som trelast, byggevarer og motorkjøretøy, er etablert her. Lohnelier er også godt tilrettelagt for logistikk- og industribedrifter. Avløp er en utfordring for enkelte typer virksomheter (se punkt om avløp over). Videre utbygging avventer en avklaring i Kommunal- og distriktsdepartementet.
Boligreserve		Bydelen har en boligreserve på rundt 1 955 boliger etter endt periode, fordelt på 46 reguleringsplaner. Reserven er i stor grad tilknyttet bydelssenter og lokalsenter, med en boligreserve på 838 boliger fordelt på 18 reguleringsplaner. Det legges opp til både transformasjon og fortetting i bydelssenteret og lokalsentrene med en stor andel leiligheter. Det er i tillegg avsatt større områder til feltutbygging, som Leireheia, Kjellandsheia og Ausviga, som har en boligreserve på rundt 700 boliger.

Tangvall Bydelssenter

Tangvall var tidligere kommunesenter i Søgne kommune, og er nå bydelssenter i bydel Søgne. Tangvall er et senterområde i vekst, med en stor andel offentlige tjenester og en god del private tilbud. De siste årene har det vært en stor utbygging av leiligheter i sentrum av Tangvall, noe som balanserer boligmassen som har i stor grad bestått av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
2 845	85		2 930		659	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
5 963	173	607	550	981	2 263	1 389
Sosial infrastruktur	Skole	Barneskolene i området vil ha et forventet jevnt elevtall i perioden med rundt 310 elever på Nygård skole. Fra skoleåret 2025-26 vil alle ungdommene på Langenes gå til Tangvall skole. Tangvall skole har også hatt tilfang av elever som bor i området til Tinntjønn skole. Det er forventet at Tangvall fyller opp sin kapasitet i perioden, men skolen kan regulere inntaket så alle i Tangvall bysentere vil få plass på skolen.				
	Barnehage	God barnehagekapasitet per nå. Spiren barnehage etableres ved Tangvall sentrum i 2027. Dette vil ivareta det økt behov i området i de neste årene.				
	Kultur	Spesialrom for kulturskole-undervisning og fritidsklubb i det nye skole- og idrettssenteret. Bydelsbibliotek og innbyggertorg.				
	Helse og Mestring	Søgne omsorgssenter er sentralt plassert i senterområdet i kort avstand til Kleplandstunet, som har dag- og aktivitetssenter samt kontorer for hjemmetjenesten i Søgne og Songdalen. Kristiansand legevakt avd. Tangvall ligger sentralt i bydelssenteret.				
	Idrett	Tangvall har et stort nytt idrettssenter tilknyttet Tangvall videregående skole, som ligger midt i Tangvall sentrum.				

Grønn infrastruktur	Park	I området Tangvall er det forutsetning om bidrag fra utbygginger til torg med lekeområde. Behov for å renovere gjenværende del av gågate og torg.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	Tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbygging for perioden. På sikt skal det etableres et overføringsanlegg fra Rosse vannbehandlingsanlegg til Tangvall. Det vil øke forsyningssikkerheten og kapasiteten for vann. I dag forsynes Tangvall fra Tronstadvann vannbehandlingsanlegg.
	Vei	Veisystemet gjennom Tangvall sentrum er nylig oppgradert i forbindelse med byggearbeider med ny skole og handlesenter. Mindre arbeid gjenstår og skal ferdigstilles i forbindelse med pågående byggearbeider. Utbyggingsområdene bidrar med midler til oppgradering av gågate og torv. Ny kollektivterminal bygges våren 2025. Kryss Tangvall veien/ Hølleveien er bygget som lyskryss (midlertidig). Fylket har ikke konkludert om de ønsker å regulere bort rundkjøring. Det er behov for tilbud for gående/syklende langs Tangvallveien mellom Rådhusveien og Hølleveien og langs deler av Toftelandsveien. Begge veiene er fylkesveier.
Næring		Tangvall er et moderne og dynamisk bydelssenter som dekker både lokale og regionale behov for handel, tjenester og næringsvirksomhet. Bydelssenteret har et bredt utvalg av butikker, inkludert matvareforretninger, vinmonopol og spesialforretninger. Utviklingen av Tangvall Arena er godt i gang. I første og andre byggetrinn, ferdigstilt i 2024, er det reist moderne kontorlokaler, boliger og et kjøpesenter med 22 butikker og flere serveringssteder. Senteret har også en bowlinghall som bidrar til et levende sentrumsmiljø. Antallet butikker og spisesteder vil øke ytterligere når byggetrinn tre og fire av Tangvall Arena fullføres innen 2026.
Boligreserve		Tangvall bydelssenter har hatt høy boligbyggingsaktivitet de siste årene, med en rekke leilighetsprosjekt som er fullført og under bygging, som Kleplandsveien 4, 6 og 9 mfl., Nymoen og Tangvall sentrum nord . Av regulerte boliger gjenstår det rundt 400 i eller i tilknytning til

		senterområdet etter endt periode, fordelt på 5 reguleringsplaner. I tillegg ligger Tangvallheia i nær tilknytning til bydelssenteret, et område som er under regulering og anses som å ha en utbyggingspotensial på 250 boliger.
--	--	---

Bydel Songdalen

Bydel Songdalen omfatter det som tidligere var Songdalen kommune. Bydelen har et bydelssenter, Nodeland, og to lokalsentre, Rosseland/Brennåsen og Kilen, samt et etablert næringsområde på Mjåvann. Songdalen har en lite variert boligmasse, som består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus. For å få en bedre variasjon i boligmassen er det lagt opp til fortetting og transformasjon i bydelssenteret med hovedsakelig høy utnyttelse i form av leiligheter.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
3 020	41		3 061		1 125	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
7 013	233	892	688	1 376	2 726	1 098
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Nodeland		Rosseland/Brennåsen Kilen			
Sosial infrastruktur	Skole	Tunballen og Rosseland skole slås sammen til en skole på Tunballen fra skolestart 2026-27. Skolen vil da ha en kapasitetsutnyttelse på 80%. Songdalen ungdomsskole (86%) forventer en nedgang av elever i de neste årene, og har god kapasitet. Finsland skole (64%) har god kapasitet både på barne- og ungdomstrinnet.				
	Barnehage	Det ser ut til å bli god kapasitet i Songdalen i overskuelig fremtid. Det forventes en nedgang på 14 barn frem til 2028 (4 prosent nedgang) I 2034 forventes det 13 færre barn i barnehagealder. (3 prosent nedgang). Barnehagene ligger noe dårlig plassert i forhold til beboelsen i området, så Oppvekst har spilt inn behov for at det settes av tomt til barnehage i sentrum av Nodeland.				
	Kultur	Sygna kultursenter (utleie og kulturskoleundervisning). Fritidsklubb-lokaler/-tilbud og kulturskoleundervisning i «Noden». Bibliotek og innbyggertorg. Kombinasjonsbibliotek som holder til på Finsland skole.				
	Helse og Mestring	5 utleieleiligheter for rus-/psykisk helsefeltet skal etableres på Midtheilia. Songdalstunet er plassert sentralt i bydelssenteret, og tilbyr både dag- og aktivitetssenter. Det kan være aktuelt å vurdere utvidelse av Songdalstunet i et langsiktig perspektiv. Nodeland har i tillegg Nodeland aktivitetshus og Energiverket aktivitetssenter Nodeland.				

Grønn infrastruktur	Idrett	Songdalen som helhet har en god dekning i forhold til idretts- og friluftsanlegg, og scorer høyest på indeksen av bydelene i Kristiansand, men lider noe av store avstander innad i bydelen. Etableringen av innendørshallen med kunstgress på Hortemo (ferdigstilt i 2023), styrker ytterligere kapasiteten til fysisk aktivitet i bydelen. Birkelid gressbane bør opprettholdes til Idrett. Finsland idrettspark er rehabilitert og ferdigstilt (11'er fotballbane, flerbrukshall og skole/nærmiljøanlegg) i 2022. Finsland har ellers god dekning, men lider noe av store avstander innad i bydelen.
	Park	Songdalen har 5 badeplasser, 1 lysløype (2,5 km) og 103 km merka turløyper. Det er etablert badeplass, friområde og friluftstolett ved Stemtjønn (statlig sikret friluftsområde). Presteneset friluftsområde har status som statlig sikret friluftsområde og er opparbeidet med turløyper og anlegg for lek og rekreasjon. Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder. Det er etablert nye friluftskorridorer ut i marka etter omlegging av E-39. Kilen naturpark er under opparbeidelse i spleiselag med Miljødirektoratet og kommunen. Det er god oppslutning om prosjektet lokalt og lokalbefolkningen deltar i dugnadsarbeid, både i planlegging og gjennomføring. Det er gode friluftstilbud på Stokkeland. Det er flere regulerte friområder som er i privat eie, noe som er en utfordring i forhold til allmennhetens bruk.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er stort sett tilfredsstillende vannforsyning for bydelen, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring. For Brennåsen vil kapasitet for videre utbygging og ombygging av eksisterende næringsbygg avhenge av vannforbruket til den type næring som skal etableres. Området har begrenset kapasitet og kravet til brannvann i næringsområder er ikke tilfredsstilt. De siste årene er det gjort betydelige oppgraderinger og forbedringer av vannforsyningen til Mjåvann næringsområde. Dette gir god kapasitet til nye etableringer. Det er kapasitet til utbygging av flere boliger på Finsland, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet. Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget.
	Avløp	For Mjåvann industriområde er det lite kapasitet på avløpsnettet. Det må gjennomføres tiltak på avløpssystemene for å sikre kapasitet for videre utbygging av Mjåvann industriområde. Ettersom Borheia næringsområde er vedtatt i kommuneplanen og skal utvikles vil det være hensiktsmessig og kostnadseffektivt å vurdere avløpssystemene for Mjåvann næringsområde som en del av aksene fra Nodeland (Lysgård pumpestasjon) via Mjåvann til Borheia og videre til Hannevika (Hannevika

		pumpestasjon). Denne utredningen vil starte opp høsten 2025 eller våren 2026. Det er derfor pr nå ingen nært forestående konkrete tiltak for å forbedre kapasitet for avløp på Mjåvann. Deler av Rosseland ligger i flomsone. Dette må tas hensyn til ved utbygginger. Det er god kapasitet for videre utbygging på Finsland, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid. Det er ikke kommunalt avløp på Stokkeland.
	Vei	Det er gang og sykkelvei langs Rosselandsvegen frem til Volleberg og langs Songdalsveien. Undergang som krysser tidligere E39 (nå FV 439) Farvannsbakken står tidvis under vann. Agder fylkeskommune vurderer hvordan dette kan løses. Det er behov for planfri krysning av Songdalsvegen. Behov for utbedringer av øvrige veier må avklares i planprosess. Ny fylkesvei fra E39 til Mjåvann er etablert. Det er bygget gang og sykkelvei langs Fylkesveien fra Vatneli til Kilen (Songdalsvegen 749) Gang og sykkelveg er regulert frem til barnehagen (Songdalsvegen 788) men det er ikke opparbeidet.
Næring		Brennåsen er et lokalsenter med næringsetableringer på begge sider av E39, inkludert dagligvarebutikk, byggevarehandel, apotek og servicetilbud. Området er preget av økende boligbygging og har potensial for videre fortetting og utvikling som et lokalt tyngdepunkt med utvidet tjenestetilbud og styrket handelsvirksomhet. Rosseland næringspark har endret arealformål fra industri til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kilen er et lokalsenter uten sentrumsformål, med etablert næringsvirksomhet som dagligvarehandel, bensinstasjon og mindre servicebedrifter. Området har potensial for videre utvikling av næringslivet, spesielt innen tjenester rettet mot befolkningen i nærområdet. Det er også muligheter for å etablere flere mindre kontorer eller handelsvirksomheter som betjener lokalbefolkningens daglige behov. Realisering av boligreserven i området kan bidra til å øke etterspørselen etter både varer og tjenester. Mjåvann er et av Kristiansands største næringsområder med rundt 1700 sysselsatte fordelt på ca. 100 bedrifter. Området har en tydelig profil innen industri, lager og logistikk, og det er allerede etablert en rekke produksjonsbedrifter, speditører og entreprenører.

		Mjøvann har et nåværende næringsareal på 1400 dekar og har mulighet for å utvide med ytterligere 45 dekar. Området ligger strategisk nær E39, med enkel tilgang til hovedveinettet. Potensialet for videre utvikling inkluderer både tradisjonelle og nye industri- og logistikkaktører, som kan dra nytte av den oppgraderte infrastrukturen. Området er viktig for den grønne omstillingen i regionen, og det er fokus på bærekraftige løsninger som støtter det lokale transport- og energinettverket.
Boligreserve		Bydelen har en boligreserve på 1 125 boliger etter endt periode, som er fordelt på 14 reguleringsplaner tilknyttet både bydelssenter, lokalsenter og områder utenfor senterområdene. Songdalen har hatt noe mindre aktivitet enn andre bydeler de siste årene, og det er ikke planlagt høy aktivitet i denne perioden.

Nodeland Bydelssenter

Nodeland bydelssenter var tidligere kommunesenter i Songdalen kommune. Bydelssenteret har ikke hatt stor aktivitet de senere årene, men områdeplanen legger opp til at fortetting og transformasjon.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026- 2029		Boligreserve etter 2026-2029	
1 985	10		1995		140	
Befolkning	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
4 600	162	580	432	901	1 763	762
Sosial infrastruktur	Skole	Tunballen skole har nå god kapasitet med 61% kapasitetustunyttelse, om vil med sammenslåing med Rosseland i august 2026 ha 80% kap. utnyttelse. Songdalen ungdomsskole har en kapasitetutnyttelse på 86%, men det forventes en nedgang i elevtallet de neste årene.				
	Barnehage	God barnehagekapasitet. Barnehagene ligger noe dårlig plassert i forhold til beboelsen i området, så Oppvekst har spilt inn behov for at det settes av tomt til barnehage i sentrum av Nodeland.				
	Kultur	Kultur- og fritidstilbud i Sygna og Noden. Innbyggertorg og bibliotek.				
	Helse og Mestring	Songdalstunet omsorgssenter er sentralt plassert i senterområdet og tilbyr sykehjem, omsorgsboliger i leilighet, dag- og aktivitetssenter og kafe. Nodeland aktivitetshus Energiverket aktivitetssenter Nodeland				
Grønn infrastruktur	Idrett	Songdalen har en god dekning i forhold til idretts- og friluftsanlegg, og scorer høyest på indeksen av bydelene i Kristiansand, men lider noe av store avstander innad i bydelen. Etableringen av innendørshallen med kunstgress på Hortemo, styrker ytterligere kapasiteten til fysisk aktivitet i bydelen.				
	Park	Haugenparken ligger som en sentral møteplass for bydelen, og ble opparbeidet som park- og lekeareal for en tid tilbake. Parken ligger tett opp til det store, statlig sikrede friluftsområdet Presteneset.				

		Det pågår reguleringsplanarbeid for utvikling av torg og lekeplasser i tilknytning til sentrumsområdet.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	Det er god kapasitet for videre utbygging av bolig og næring.
	Vei	Det er gang og sykkelvei langs Fylkesveiene som går gjennom området. De kommunale veiene er smale og har dårlig kapasitet. Behov for utbedring av veier må ses på i forbindelse med reguleringsplaner.
Næring		Nodeland bydelssenter er et sentralt knutepunkt med dagligvarehandel, café, apotek og andre servicetilbud. Senteret har også offentlige tjenester som bibliotek, skole og helsevirksomhet. Nærheten til jernbanestasjonen gir området en strategisk fordel som stasjonsby med gode pendlermuligheter. Området har potensial for å utvikles med flere kontorarbeidsplasser og utvidet handelsvirksomhet. Områdeplanen legger til rette for fortetting og videreutvikling for å møte økende etterspørsel etter både næring og tjenester.
Boligreserve		Nodeland bydelssenter har en områdeplan som legger opp til fortetting og transformasjon i senteret. Områdeplanen for Nodeland sentrum har en reserve på 140 boliger etter endt periode, noe som gir et stort potensial for høyere utnyttelse og transformasjon i senterområdet. Det er ikke planlagt noen større utbygginger i bydelssenteret i denne perioden.

Bydel Vågsbygd

Bydel Vågsbygd er den mest befolkede bydelen i Kristiansand, med rundt 24 000 personer bosatt i bydelen. Bydelen har et bydelssenter, Vågsbygd, og tre lokalsentre, Voie, Trekanten og Flekkerøy, samt flere etablerte næringsområder som Lumber, Holskogen, Sagmyra, Andøya industripark, Hattesteinen og Geiderøya og Fiskå.

Bydelen har opplevd høy aktivitet innen boligbygging de siste ti årene, hvor det er bygget en høy andel leiligheter i tilknytning til bydelssenteret og lokalsentrene. Dette har gitt bydelen en større variasjon i boligmassen, som tidligere har stort sett bestått av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026- 2029		Boligreserve etter 2026-2029	
10 507	705		11 212		2 707	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
24 276	751	2 808	2 349	4 441	9 702	4 225
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Vågsbygd		Voie, Trekanten og Flekkerøy			
Sosial infrastruktur	Skole	Vågsbygd skole med plass til 500 elever ble ferdigstilt i 2024, med 90% kapasitetsutnyttelse. Karuss barnetrinn utnytter sin kapasitet. Slettheia skole har nå brakker for å dekke opp etter sammenslåing med Øvre Slettheia. Det legges inn midler i perioden for en oppstart av utbygging for å dekke kapasitetsbehov i området. Karuss ungdomstrinn og Fiskå skole har god kapasitet. I tillegg er det forventet en nedgang i elevtall i området i de neste årene. Flekkerøy skole har tilfredsstillende skolekapasitet (nå 71%) ved jevn utbyggingstakt. Lindebøskauen skole trenger en mindre ombygging for å ha tilfredsstillende kapasitet de neste årene.				
	Barnehage	Bydelen har i 2024 overkapasitet av barnehageplasser og ser ut til å komme til få overdekning av barnehageplasser i mange år fremover. Det forventes at antall barn går ned med 10 barn frem til 2028 (1% nedgang) og øker med 150 barn frem til 2034 (12% økning).				
	Kultur	Bydelen har kultursenter, plassert i bydelssenteret, med bibliotek. Bydelen mangler fritidsklubb-tilbud, og samarbeidsprosjekt i lokalene til Karuss skole videreføres i 2025. Frittstående grendehus i Voiebyen, med fritidsklubber. God kapasitet. Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Lindebøskauen skole. Kombinasjonsbibliotek som holder til på Flekkerøy skole.				

		Frittstående grendehus ved Slettheia skole, med fritidsklubber
	Helse og Mestring	Avsatt areal til bemannet bolig med 6 enheter i Voielia. I mulighetsstudie for området Voie skole er det pekt på mulig areal til avlastning/habilitering. Bydelen har flere omsorgssenter: Vågsbygd tunet omsorgssenter og Ternevig omsorgssenter. Bydelen har to aktivitetssentre, Energiverket aktivitetssenter Vågsbygd og Gislemyrveien aktivitetshus. Aktivitetshuset i Gislemyrveien er nedslitt og har for lite kapasitet. Senteret må erstattes med et nytt bygg et annet egnet sted vest i byen.
Grønn infrastruktur	Idrett	Vågsbygd som helhet har et bredt utvalg av aktivitetsarenaer i bydelen, men scorer dårligst av bydelene i Kristiansand. Vågsbygd er den mest folkerike bydelen, og har behov for å styrkes på idretts- og friluftsmulighetene. Det er et stort behov for større svømmeanlegg, og det arbeides med etablering av kampsportlokaler. Bydelen har videre behov for å styrke fleridrettshallkapasiteten, og utvidelse av eksisterende kunstgressflater er prioritert.
	Park	I Vågsbygd er det 36 badeplasser, 2 lysløyper (4,7 km) og 86 km merka turløyper. Bydelen har god tilgang til marka, men det er behov for å utbedre enkelte korridorer, f.eks. Auglandskorridoren og adkomsten fra Øvre Slettheia, ned til Rigatedalen og Fiskåvann. Det er mange gode friluftsområder, badeplasser og turløyper i bydelen. Trase for kyststi er avklart i kommuneplanen og realiseres i etapper etter hvert som det inngås avtaler med grunneiere. Parkvesenet har utarbeidet skiltplan for kyststi som gjennomføres når det foreligger finansiering. Deler av ny bydelspark ved Vågsbygd kirke er opparbeidet samtidig med Vågsbygd skole og skolegård. Parken er delvis finansiert av kommunen og delvis av private utbyggere. På Lumber er det etablert badeplass og park i forbindelse med ny boligbebyggelse. Det er mange flotte friluftsområder som er opparbeidet for allmennheten. Særlig de tidligere forsvarsområdene er viktige friluftsområder for bydelen og for hele kommunen. Kommunen jobber med å etablere p-plasser i tilknytning til noen friluftsområder på Flekkerøy. Den store parkeringsplassen på Høyfjellet er nylig utvidet, parkeringsplass i Beltevikka gjenstår. Det pågår arbeid med Bydelsmelding for Slettheia der park- og lekeområder blir omtalt. Plan for utvikling av Myren gård vil bli gjennomført i løpet av 2025.
Teknisk infrastruktur	Vann	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 overføringsledning gjennom området. Når dette er på plass, vil det være god forsyningskapasitet på Kroodden til fremtidig utbygging. Det er pågående arbeid for å forbedre kapasiteten i Voiebyen. Dette er et systematisk arbeid som vil pågå over flere år. Lumberområdet har god kapasitet på vannforsyning.

		Det har de siste årene vært utført utbedring på vestre del av Flekkerøya. Dette gir god forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging. Det er satt i gang arbeid med en egen saneringsplan for Vågsbygd. Denne vil peke på tiltak for vann, spillvann og overvann i bydelen (gjelder også for avløp).
	Avløp	Utbygging på Kroodden vil kreve ny spillvannsløsning fra dette området. Det må avklares i reguleringsplanprosessen hvem som skal etablere denne. En del av løsningen er at det etableres ny pumpestasjon på Kroodden og legges sjøledning for avløp fra Kroodden til Bredalsholmen pumpestasjon. Det vil bli betydelig belastningsøkning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Utbyggingene vil kreve tiltak på Lumber pumpestasjon. I 2023 ble det lagt ny sjøledning for avløp fra Lumber til Odderøya renseanlegg. Denne er ikke satt i drift. 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. Ved utbygginger på Flekkerøy må det forventes enkelte tiltak på lokale deler av systemet. Ved utbygginger på store deler av øya vil det være utfordrende å få til tilstrekkelig gode løsninger for håndtering av overvann.
	Vei	Arbeid med nytt kryss i Kjos starter opp i 2025 i regi av Agder Fylkeskommune, nytt kryss vil gi bedre løsninger for gående og syklende samt føre til bedre avvikling av trafikken i området. Nytt kryss til Kroodden og regulert veisystem er forutsatt finansiert av utbyggingsområdet. Finansiering for gang- og sykkelvei langs Fylkesveien ved Vesterøya er sikret. Grunnerverv og detaljprosjektering gjenstår.
Næring		Lumber er i transformasjon, med næringsarealer for kombinerte formål som kontor, lager, lettindustri og forretning. Lumber Næringspark består av omlag 30 000 kvm bygningsmasse på et 140 mål stort område. Området rommer en rekke bedrifter innen kontor, lager, produksjon og publikumsrettede virksomheter. De siste årene har området vært gjennom en transformasjon, med etablering av flere selskaper innen energi og teknologi. Det er bygget moderne, prisbelønte kontorbygg, og området tiltrekker seg stadig nye virksomheter. Det jobbes aktivt med å legge til rette for videre vekst gjennom transformasjon av området og bygging av fremtidsrettede næringsbygg.

		Holskogen industriområde består av 165 dekar, hvor 50 dekar er regulert til industri. Området ble ferdig regulert i 2009, opprinnelig tiltenkt båtoppplag og småindustri. I tillegg er 20 dekar uregulert, men avsatt til næring i kommuneplanens arealdel (KPA 2024–2035). Området er klart for videre utvikling ved interesse. Voie er definert som et lokalsenter med sentrumsformål og har i dag et godt utvalg av dagligvarebutikker og enkelte tjenestetilbud. Området er preget av en blanding av boligbebyggelse og næringsvirksomhet, med potensial for videre utvikling innen både handel og tjenester. Sagmyra er et etablert næringsområde med variert virksomhet, inkludert plasskrevende handel og produksjonsrelatert næring. Området er i stor grad utbygd, men har enkelte utviklingsmuligheter innenfor eksisterende arealformål. Andøya Industripark er et etablert industriområde med en kombinasjon av industriell produksjon, kai- og dokkanlegg samt kontorlokaler. Området har en sterk tilknytning til maritim og energirelatert næring, og spiller en viktig rolle i Kristiansands satsing på bærekraftig verdiskaping. Flere teknologibedrifter med nasjonal og internasjonal virksomhet er etablert her. Det foreligger planer for videre modernisering og tilpasning av infrastrukturen for å møte nye industrielle behov. Hattesteinen og Geiderøya er viktige næringsområder med sjøtilknytning på Flekkerøya. Hattesteinen har variert næringsaktivitet, inkludert maritim industri og logistikk. Geiderøya er regulert som fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lagerfasiliteter, og har utviklingsmuligheter for sjøbasert næring og infrastrukturtilpasninger. Trekanten er lokalsenter med sentrumsformål, og har god beliggenhet for kontor- og annen virksomhet. Fiskå industriområde er et viktig næringsområde med tilgang til kraft og kaifront. Elkem, en kommunens største bedrifter innen prosessindustri holder til på Fiskå. I 2024 startet Greenstat byggingen av en hydrogenfabrikk på Kjeholmen ytterst på Fiskå. Det er viktig at virksomhetene på Fiskå får utvikle seg, og at det ikke etableres tiltak som kan komme i konflikt med den etablerte industrivirksomheten i området. Rige/Kartheia har en blanding av virksomheter innen lager, logistikk, kontor og plasskrevende handel. Området har en sentral beliggenhet tett på hovedveiene og god tilgjengelighet, noe som er med å bidra til å gjøre området attraktivt for videre utvikling innenfor eksisterende næringsformål.
--	--	---

		Borheia er et fremtidig næringsområde på 250 dekar som er klar for oppstart av regulering. Området blir en forlengelse av Rige/Kartheia og kan bygges ut med høy utnyttelse, og er egnet for småindustri. Området har en god beliggenhet for virksomheter som ønsker å være tett på hovedveien og Kristiansand sentrum.
Boligreserve		Bydelen har en stor boligreserve etter endt periode på 2 042 boliger, og store deler av denne er i tilknytning til et bydelssenter eller lokalsenter. Det er i tillegg avsatt noen større områder utenfor senterområdene, som Kroodden, med rundt 740 boliger, og Sagmyrlia, med rundt 170 boliger.

Vågsbygd Bydelssenter

Vågsbygd er et senterområde i sterk utvikling, spesielt når det gjelder boligbygging. De siste årene har det vært en stor utbygging av leiligheter i bydelssenteret, noe som balanserer boligmassen som har i stor grad bestått av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
3 802	225		4 027		543	
Befolkning	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
8 192	209	863	705	1 423	3 225	1 767
Sosial infrastruktur	Skole	Skolestrukturen i Midtre Vågsbygd forblir uendret, og Fiskå skole vil derfor komme inn i økonomiplanen for å kunne oppgradere bygget til å tilfredsstille teknisk standard og krav til universell utforming. Barnetrinnene har liten kapasitet, men en forventet nedgang i de neste årene gjør at behovet vil bli dekket. Ungdomsskolene har god kapasitet.				
	Barnehage	Kapasitet samsvarer med behov for barnehageplasser.				
	Kultur	Vågsbygd kultursenter på 7000 m2 har god beliggenhet i bydelen og kan utvikles innholdsmessig. Bibliotek i kultursenter. Vågsbygd bydelssenter mangler fritidsklubb-tilbud, pågående samarbeidsprosjekt i lokalene til Karuss skole videreføres i 2025.				
	Helse og Mestring	Vågsbygdtunet omsorgssenter er sentralt plassert i senterområdet. Aktiv senior benytter lokaler i Vågsbygdtunet omsorgssenter. Det er potensial for utvidelse av omsorgssenteret. Kontorer til hjemmetjenester i Kirsten park. Energiverket aktivitetssenter Vågsbygd er lokalisert i Vågsbygd torv.				
	Idrett					

Grønn infrastruktur	Park	Senterområdet ligger sentralt i forhold til tilgang til grønn infrastruktur ut i marka og til strandsone. Nærmiljøparken ved Vågsbygd skole, del 1 er ferdig opparbeidet. Del 2 kommer senere.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	Nødvendige tiltak for å dekke behovene for vann og avløp for de planlagte utbygginger i bydelssenteret håndteres i samarbeid med utbyggerne. Det er satt i gang arbeid med en egen saneringsplan for Vågsbygd. Denne vil peke på tiltak for vann, spillvann og overvann i bydelssenteret.
	Vei	Kirsten Flagstads vei har sammenhengende sykkelvei på en side og delvis tosidig løsning for gående - tosidig løsning for gående må etableres sammenhengende. Det samme gjelder for Vågsbygd Ringvei.
Næring		Vågsbygd bydelssenter har gjennomgått betydelig utvikling de siste årene, med styrking av både det offentlige og private tjenestetilbudet. Bydelssenteret har en noe spredt struktur, der Vågsbygd senter utgjør et tyngdepunkt, mens øvrige næringsaktiviteter er lokalisert i nærliggende områder. Dette gir senterområdet et variert næringsgrunnlag, med handel, service og kontorarbeidsplasser i tilknytning til hverandre. Fremover bør det legges vekt på næringsetablering med kontor og virksomheter som skaper mange arbeidsplasser.
Boligreserve		Vågsbygd bydelssenter har til sammen en planlagt boligreserve på rundt 600 boliger etter endt periode, fordelt på 10 reguleringsplaner. Utbygging i senterområdet skjer først og fremst i form av transformasjon, som Lumber og Amalienborg Brygge , og fortetting, som Kirsten Flagstad vei 43 . Det er hovedsakelig leiligheter som bygges i senterområdet, som gir en bedre variasjon av boliger i bydelen.

Bydel Torridal

Bydel Torridal har to lokalsentre, Mosby og Strai, og et etablert næringsområde på Støleheia. Bydelen har en lav boligreserve, og boligmassen består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
1 636	5		1 641		44	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
4 129	124	547	449	703	1 725	585
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Mosby og Strai					
Sosial infrastruktur	Skole	God kapasitet med 70-80% kapasitetsutnyttelse på skolene. Det er ventet en nedgang i elevtallet de neste ti årene.				
	Barnehage	Tilfredsstillende barnehagekapasitet.				
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Torridal skole				
	Helse og Mestring	Straitunet omsorgssenter er lokalisert i lokalsenteret Strai.				
Grønn infrastruktur	Idrett	Hommeren kunstgress bane rehabiliteres i 2026.Området knyttet til idrettsanlegget bør utvides med tribune. Ellers god idrettsdekning, men lider noe av store avstander.				
	Park	I Torridal er det 2 badeplasser, 1 lysløype (2,8 km) og 36 km merka turløyper. Bydelen har god tilgang til marka. Bydelens beste lysløype ligger her og knytter bydelen sammen med hovedturløypa som strekker seg fra Hellemyr til Stemmen. Friluftsområdene på begge sider av Torridalen (Bymarka og Torridalsmarka gir gode friluftstilbud i området. Det er flere gode friluftsområder ned mot Otra. Det er behov for å utbedre enkelte av områdene, dette blir gjort i kommunal regi.				
	Vann	God kapasitet for den forventede utbygging i perioden. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.				

Teknisk infrastruktur		For Støleheia næringsområde har kommunen 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.
	Avløp	God kapasitet for den forventede utbygging i perioden. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status. For Støleheia næringsområde har kommunen gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området
	Vei	RV 9 går gjennom Torridal, langs riksveien er det tilfredsstillende gang og sykkelveinett og det er det også inne i boligfeltene. Reguleringsarbeid for ny gang og sykkelvei bro fra Haus til Mosby pågår, ny bro er ikke fullfinansiert. Eksisterende gangbro fra Hommeren til Hagen må om kort tid saneres, det er ikke satt av midler til ny bro. I kommunens trafiksikkerhetsplan er det angitt behov for gang og sykkelvei fra Høietun til Mosby senter (snarvei) som kan ha helårsdrift.
Næring		Strai er et lokalsenter langs rv9 uten spesifikke sentrumsformål. Området har en butikk, omsorgssenter og en industribedrift. Strai Kjøkken er en hjørnesteinsbedrift som har planer om utvidelse, noe som kan bidra til videre utvikling i området. Mosby er et lokalsenter uten sentrumsformål som tilbyr butikk, bensinstasjon, oppvekstsenter og Moseid Bakeri, som har blitt utvidet de senere år. Støleheia næringsområde ligger i både Vennesla og Kristiansand kommune, og rommer ett av landets viktigste kraftknutepunkter – noe som gir gode forutsetninger for etablering av industri med høyt energibehov og lavt klimafotavtrykk. På Vennesla-siden ligger Bulk Infrastructure med datalagringssenter som har mulighet for betydelig utvidelse. Også Avfall Sør har virksomhet i området. I Kristiansand kommune er det regulert om lag 1400 dekar for energiforedlende virksomhet med behov for større arealer. Det er også mulighet for å etablere virksomheter som kan benytte overskuddsvarmen til virksomheter i området. Tilkomstvei er regulert, men tomtene er foreløpig ikke ferdig tilrettelagt. Høie næringspark er etablert for virksomheter innen lager, kontor og lagersalg. Området er regulert for både forretning og industri.
Boligreserve		Bydelen har lite aktivitet innen boligbygging, og det er heller ikke lagt opp til at det skal skje noe større utbygginger.

Bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim

Bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim har ikke et eget bydelssenter, men tre lokalsenter som er sentralt plassert i hvert område.

Hellemyr har hatt noe mindre aktivitet når det gjelder boligbygging de siste årene, og det er heller ikke lagt opp til mye transformasjon/fortetting. Området er preget av en høyere andel eneboliger enn Tinnheia og Grim.

Tinnheia har en god boligvariasjon, med både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det er noe behov for flere tilrettelagte leilighetsbygg i bydelen, siden flere av leilighetsbyggene mangler heis.

Grim ligger i kort avstand til kommunesenteret Kvadraturen, og har både eneboliger, flermannsboliger og leiligheter. Videre utvikling er avhengig av ferdigstillelse av Gartnerløkka.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026- 2029		Boligreserve etter 2026-2029	
5 609	65		5 674		425	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
12 336	349	1 417	1 162	2 521	5 029	1 858
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Hellemyr, Tinnheia og Grim					
Sosial infrastruktur	Skole	Solholmen skole har opp imot full kapasitetsutnyttelse, mens Krossen nærscole bare har 50% kapasitetsutnyttelse, med trinn ned i 8 elever. Hellemyr skole har litt kapasitet (kapasitetsutnyttelse på 84%), mens Karl Johans Minne skole har god kapasitet (59%). Grim skole er eneste ungdomsskole i området, og dekker alle de fire barneskolene. Skolen har liten ledig kapasitet, men kapasiteten vil bedre seg utover i perioden p.g.a. nedgang i elevtall i området.				
	Barnehage	Hellemyr og Tinnheia har balanse på barnehageplasser. Grim har god nok kapasitet til å dekke behovet i de neste årene.				
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud i flerbrukshuset ved Hellemyr skole. Kombinasjonsbibliotek på Hellemyr skole. Frittstående fritidssenter ved Karl Johans minne skole, med fritidsklubber Samsen kulturhus (6000 m2), målgruppe: 15-25 år. Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Krossen skole.				

	Helse og Mestring	Grimtunet omsorgssenter er lokalisert i Grim lokalsenter. Hjemmetjenesten for Grim, Strai, Tinnheia holder til på Grimtunet og vil ha behov for større kontorarealer
Grønn infrastruktur	Idrett	Hellemyr (inkl. Tinnheia og Grim) har et stort behov for utvikling for idretten. Områder på Tinnheia rundt Karl Johan minne skole, dagens grusbane nord for Porsveien og vest for Nikkelveien, har potensiale som må prioriteres i kommende periode.
	Park	I bydelen er det 3 badeplasser, 1 lysløype (2,8 km) og 40 km merka turløyper. Bydelen har god tilgang til marka. Grimsbekken og mulig forlengelse vurderes i forbindelse med utvikling av CB-tomta og Grim Torv, samt gangvei videre opp langs Møllebekken. Mulighetsstudiet på Tinnheia ble gjennomført for et par år siden. I etterkant av dette er det besluttet å utarbeide planer for Tinnheia torg, men det er ikke finansiering for dette pr. d.d. Ny boligbebyggelse på Skogen borettslag har rekkefølgekrav til Grønndalen park. I Stålveien pågår reguleringsplanarbeid som endrer næringsareal til boligområde med tilhørende grønnstruktur. Området kan knyttes opp mot senterområdet og tilhørende friluftsområder. Og vil være med på å styrke disse
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er god kapasitet for de planlagte utbygginger i perioden. Næringsområdene Kolsdalen/Hannevika og Langemyr/Dalane ligger svært nær hovedledninger som gir god kapasitet for videre utvikling.
	Avløp	Kapasiteten på avløp varierer innenfor bydelen. Det er å anta at kapasiteten vil kunne dekke den forventede utbygging i perioden. Utbygging som medfører økte overvannsmengder ned mot Møllevannsveien vil føre til et behov for betydelige tiltak. Næringsområdene Kolsdalen/Hannevika og Langemyr/Dalane ligger svært nær hovedledninger som gir god kapasitet for videre utvikling.
	Vei	Etablering av kryssløsning E39/ Breimyrveien er avhengig av statlig finansiering. Bedre forhold for syklende langs Fidjemoen som regulert i reguleringsplan for E39/ Breimyrveien bør kunne gjennomføres uavhengig av kryssløsning. Gang og sykkelveibro til Tinnheia torv har behov for utvidelse, utover dette har Hellemyr, Tinnheia og Grim et godt utbygd sykkelveinett.
Næring		Hellemyr er et lokalsenter med sentrumsformål, fordelt på to steder. Området har et variert servicetilbud og fungerer som et viktig knutepunkt for nærområdet. Det er potensial for videre utvikling av senterfunksjonene, særlig gjennom fortetting og styrking av tilbud innen handel og tjenesteyting.

		Tinnheia er definert som et lokalsenter med sentrumsformål, men har uutnyttet potensial for bedre arealutnyttelse og fornying. Det skal gjennomføres en områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling, med fokus på å styrke næring, boliger og servicefunksjoner. Grim er et lokalsenter med sentrumsformål og er under en omfattende transformasjon. Området har en sentral beliggenhet med nærhet til Kvadraturen, noe som gjør det attraktivt for videre utvikling. Transformasjonen på den gamle bryggeritomta er i gang og gir muligheter for nye spennende næringsetableringer og byutviklingstiltak. Det er også potensial for etablering av kontorareal, som kan bidra til å styrke Grim som en utvidelse av sentrum og skape arbeidsplasser i nærområdet. Kolsdalen/Hannevika er et etablert industriområde med store industribedrifter og høy aktivitet. Området er i stor grad utbygd, men det finnes utviklingsmuligheter for eksisterende virksomheter, særlig innen modernisering og effektivisering av industri- og logistikkfunksjoner. Infrastrukturtiltak og bedre koblinger til hovedveinettet vil være viktige for videre utvikling. Langemyr/Dalane er et etablert industriområde preget av industri og lettindustri, med Returkraft og Sørlandets godsterminal liggende nord i området. Området har en strategisk plassering med nærhet til riksvei 9, ny E18 Ytre ringvei og havna i Kongsgård-Vige. Dette gir gode forutsetninger for videre utvikling innen logistikk, transport og teknologi.
Boligreserve		Bydelen har en boligreserve på rundt 460 boliger etter endt periode. Reserven er tilknyttet lokalsentrene, og er fordelt på 8 reguleringsplaner. På Grim er det noen mindre fortettinger som er planlagt, som Møllevannsveien 16 med 13 enheter, og noen større transformasjonsområder. Grim Torv legger opp til et potensial for fortetting med 270 boliger, men disse kan ikke realiseres før Gartnerløkka er på plass. Det er tillegg et potensial for fortetting og transformasjon på Bryggeritomta. Tinnheia har hatt noen mindre fortettinger de siste årene, med Skogen Borettslag som den største av disse med rundt 100 boliger. Det er i tillegg under regulering en fortetting i Kobberveien med 100 boliger. Det er potensial for noe høyere utnyttelse og fortetting rundt Tinnheia torv, og det er en områdeplan under utarbeidelse. Her trekkes frem Malmveien 6,8 og 10 med potensial for fortetting med 12 rekkehusenheter, Tinnheiveien 15 er regulert med 15 boenheter, samt noen arealer med uavklart status som Malmveien 11 og Koboltveien. Stålveien er et transformasjonsareal med stort potensial som er under regulering.

		Hellemyr har noe mindre aktivitet enn Grim og Tinnheia. Det er lagt opp til en høyere utnyttelse rundt lokalsenteret på Hellemyr, men det foreligger ikke nyere reguleringsplaner for fortetting/transformasjon. I perioden er det ikke planlagt noe aktivitet på Hellemyr.
--	--	---

Kommune- og regionsenter Kvadraturen og Bydel Kvadraturen/Eg

Kvadraturen er landsdelssenter, regionsenter og kommunesenter, og har derfor et stort tilbud av funksjoner og tjenester som skal betjene mer enn bydelen Kvadraturen/Eg. Bydelen har også det som kalles for Helsebyen Eg, med Sørlandet sykehus og flere andre helsefunksjoner.

I de senere årene har det vært høy aktivitet på boligbygging i Kvadraturen for å imøtekomme den store etterspørselen etter bolig i, og i tilknytning til, senterområdet. Kvadraturen er preget av liten boligvariasjon, hvor tilbudet av leiligheter er høyt. Dette gjør kommunesenteret spesielt attraktivt for par og enslige. Kvadraturen er et attraktivt sted å bo og arbeide, noe som betyr at man må vekte mellom boligbygging og næringsarealer i den videre utviklingen.

Kvadraturen er preget av store sosioøkonomiske forskjeller innad i bydelen. For å utjevne sosiale forskjeller og gjøre bydelen mer attraktiv er det satt i gang et områdeløft for Posebyen/Eg.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
6 662	511		1 173		920	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
9 253	121	294	280	3 283	2 931	2 344
Sosial infrastruktur	Skole	Tordenskjolds gate skole har i dag brakker for å dekke kapasitet. Prosjektering av utvidelse og ombygging av skolen er igangsatt. Skolen skal stå klar til skolestart 2028. Ungdomsskoleelevene går til Grim skole, som har en 80% kapasitetstnyttelse. Prognosene for skolene som leverer til Grim skole, har en samlet elevtallsnedgang de neste årene.				
	Barnehage	God kapasitet. Det er lagt til grunn utvidelse av Trollhaugen barnehage mot slutten av 10 årsperioden.				
	Kultur	Kulturskolen KNUDEN på Silokaia. Hovedbiblioteket, her jobbes det med planer om oppgradering av ventilasjonsanlegg og generell oppgradering av bygg. Innbyggertorg i Rådhuskvartalet. Her er det også muligheter for kulturaktiviteter/utstillinger. Det pågår arbeid med å videreutvikle Odderøya for aktører innen kunst- og kulturnæring. Det er planlagt oppstart av juniorklubb-tilbud på Tordenskjolds gate skole, dette er et samarbeidprosjekt med Områdesatsing Kvadraturen og Eg. I første omgang skal dette gjennomføres våren 2025.				
	Helse og Mestring	Kommunen bygger et helsehus i tilknytning til nytt akuttbygg på sykehusområdet på Eg. Helsehuset skal inneholde legevakt, en pasientetasje med Øyeblikkelig hjelp døgnplasser (ØHD) og spesialiserte korttidsplasser, responscenter og legevaktsentral, samt et legesenter for fastlegetjenester. Ferdigstilles 2028.				

		Kommunesenteret og bydelen har to omsorgssentre, Elvegata og Stener Heyerdahl omsorgssenter. Kommunen har en arealreserve for mulig utvidelse av Elvegata omsorgssenter på nabotomten. Helse og mestring har ulike adresser med fasiliteter for diverse tjenester, deriblant: Drop-in tilbud, ungdomstjenesten, Helsestasjon for ungdom, Tandem værested. Mange arealer leies. Stiftelsen Kongens senter arbeider med utvikling av et nytt konsept for boliger og aktivitetsarealer. Aktiv Senior sentrum holder til i Kongens senter. Bydelsenteret har i tillegg kontorer for hjemmetjenesten, Posebyen aktivitetshus og Energiverket aktivitetssenter Lømslandsvei.
Grønn infrastruktur	Idrett	Kvadraturen - Eg har et stort behov for utvikling for idretten. Tiltak bør sees i sammenheng med områdesatsningen. Områdene rundt idrettsplassen på Odderøya og Odderøyhallen har blitt oppgradert i forbindelse med utbyggingen på Silokaia. Behov for videreutvikling av området må vurderes i sammenheng med utvikling av Lagmannsholmen
	Park	I bydelen er det 6 badeplasser, 1 lysløype (2,9 km) og 31 km merka turløyper. Med Odderøya i sør og Baneheia i nord er det god tilgang på friluftsområder i bydelen. Det vurderes om Baneheia kan få status som statlig sikret friluftsområde. Dette vil gi kommunen økonomisk mulighet til å oppgradere friluftsområdet, samtidig som Baneheia bevares for fremtiden. Dette kan sees i sammenheng med tidligere politisk ønske om å verne Baneheia etter naturmangfoldloven. Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen. Kommunen jobber med et byromsprogram som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen. I forbindelse med utbygging av Silokaia er det åpnet nærmiljøpark på Odderøya. Forbindelse fra Sjølystveien til parken åpnes våren 2025 samtidig med ny badeplass. Utbyggingen har tilført byen en forlenget havnepromenade. Kvartalslek Solbergveien ferdigstilles i forbindelse med utbyggingen i området. Elveparken vil bli utviklet videre. Rådhusgata oppgraderes under og over bakken, inkl. nye trær. Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og vil bli delvis realisert i løpet av 2025. Det planlegges oppstart av treplantingsplan i løpet av høsten 2025. Det pågår omregulering innenfor området til Eg sykehus. Dette vil påvirke eksisterende park- og grønnstruktur i området. Viktig å sikre tilstrekkelig arealer for flomsikring.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
	Vann	Det er god kapasitet for de planlagte utbygginger i perioden.

Teknisk infrastruktur		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. Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund. I årene 2024-2026 forsterkes nettet mellom Dueknipen høydebasseng og Kvadraturen i to prosjekter. Det er satt i gang utredning for å oppgradere Eg høydebasseng.
	Avløp	Det er god kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig. Ved fortetting kan det være utfordrende å finne god løsning for overvann dersom overvannet skal inn på fellesnettet. Flere store separeringsprosjekter innenfor området er initiert av utbyggingsplaner. Flere kvartaler i vestre del av Kvadraturen er utført eller 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 ledningsnettet i hele Kvadraturen. Målet er at eksisterende septiktanker skal kunne fjernes etter gjennomførte tiltak på hovedledningene. I enkelte områder vil det fremdeles være krav om septiktank fordi det er påkobling til fellesnett.
	Vei	Arbeid med Gartnerløkka-prosjektet vil påvirke trafikken i Kvadraturen de neste årene. Arbeid med nytt gateprofil i Rådhusgata fra og med Elvegata til Festningsgata for å legge bedre til rette gående og syklistene pågår. Det må påregnes rekkefølgekrav til opparbeidelse av gatesnitt i forbindelse med fortettingsprosjekter i Kvadraturen der det er behov for det. Ny bro til Eg samt ny bussvei i deler av Andreas Kjærs vei er forutsatt finansiert gjennom byvekstavtalen.
Næring		Kvadraturen er landsdelssenter, regionsenter og kommunesenter, noe som forutsetter en god sammensetning av funksjoner. Det er derfor viktig å tilrettelegge for en god sammensetning av funksjoner med arbeidsplasser, handel-, tjeneste-, og opplevelsestilbud. Området har en sentral rolle for hovedkontorvirksomhet, kunnskapsbasert næringsliv og det er viktig å tilrettelegge for utvikling av arbeidsplasser i sentrum. De siste årene har vi sett en positiv utvikling i Kvadraturen, med etableringen av moderne kontorbygg som Quadrum, nytt fylkeshus og Kvartal 14, som har hevet kvaliteten og styrket attraktiviteten for kontorarbeidsplasser. Disse prosjektene har bidratt til å øke kapasiteten for kontorarbeidsplasser, men det er fortsatt begrensede arealreserver tilgjengelig. Fremtidig utvikling i området bør ta høyde for behovet for fleksible næringsarealer, tilrettelegging for nye arbeidsplasser og videreutvikling av Kvadraturen som et attraktivt forretnings- og innovasjonsområde. I tilknytning til Kvadraturen ligger Helsebyen Eg, et område som skal utvikles for helserelaterte virksomheter som kan ha nytte av å ligge i tilknytting til sykehuset. Det er igangsatt regulering av ny ambulansestasjon,

		hvor det også blir mulighet for etablering av andre virksomheter. Området spiller en viktig rolle i å styrke Kristiansands posisjon som regional helseklynge.
Boligreserve		Kommunesenteret har et potensial etter endt periode på rundt 1 100 boliger fordelt på 16 reguleringsplaner. Kvadraturen har hatt høy aktivitet på boligbygging de siste ti årene, med flere store transformasjonsområder, som Tangen og Silokaia, og flere mindre fortetninger/transformasjoner. Det er fremdeles stort potensial for større transformasjoner, som Kvartal 71 og Lagmannsholmen, og mindre fortetninger.

Bydel Lund

Bydel Lund er, i likhet med Kvadraturen/Eg, et svært ettertraktet sted å bo i Kristiansand. Bydelen har et bydelssenter, Lund (også kjent som Marvikssletta), og to lokalsentre, Lund Torv og Gimle. Universitet i Agder ligger i bydel Lund, som er en viktig del av næring og innovasjon for kommunen.

Bydelen er preget av eneboliger og rekkehus/tomannsboliger, og en mangel på leiligheter. For å svare på dette behovet er det lagt opp til transformasjon og fortetting med leilighetsbygg i bydelen, spesielt i Lund bydelssenter.

Boligmasse (april 2025)		Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026- 2029		Boligreserve etter 2026-2029	
10 546		364		10 910		1 614	
Befolkning (april 2025)		00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
19 911		510	1 946	1 628	5 325	6 768	3 734
Senterstruktur		Bydelssenter		Lokalsenter			
		Lund		Lund Torv og Gimle			
Sosial infrastruktur	Skole	Det er god kapasitet i bydelen på barnetrinnet selv om Fagerholt har liten kapasitet, med en kapasitetsutnyttelse på 90%. Presteheia (73%), Lovisenlund (74%) og Wilds Minne (76%). Begge ungdomsskolene er oppi i 90% kapasitetsutnyttelse, men vil ha kapasitet til å dekke behovet de neste årene.					
	Barnehage	Det er god balanse i kapasiteten i området.					
	Kultur	Bydelshusfunksjoner på Roligheden gård, med fritidsklubb. Kulturskolen har tilbud på Wilds Minne skole og Oddernes skolemusikkorps har øvingslokaler samme sted.					
	Helse og Mestring	Mulighetsstudie for Gimle-området peker på mulighet for plassering av Frisklivssentralen i denne sammenhengen. Frisklivssentralen holder i dag til på Kjøita. Rask psykisk helsehjelp (RPH) er samlokalisert med Frisklivssentralen. Energiverket aktivitetssenter Kjøita, og Energiverket Kafé Påfyll Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter har i dag 26 plasser og planlegger på sikt utvidelse til totalt 100 plasser i en stegvis utbygging. Fremdriften for utvidelse er p.t. ikke spesifisert.					

		Valhalla helsesenter har korttidsplasser, Øyeblikkelig hjelp døgnplasser (ØHD), responscenter og legevakttelefoni, samt kafe med middagsservering som drives av kommunen. Aktiv Senior Lund i Berges hus ved siden av Valhalla helsesenter. Bydelen har to omsorgssentre, Presteheia og Bispegra omsorgssenter. Bispegra og Ringåsen avlastning samt Prestebekken aktivitetshus holder til på Bispegra. Kontorer til hjemmetjenesten i Sør Arena.
Grønn infrastruktur	Idrett	Pressområde for de fleste idretter. Flerbrukshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wilds Minne skole ferdigstilt i 2024. Med økende utbygging av Marvikssletta må Kristiansand stadion beholdes til idrettsformål. Kongsgårdbane 2 (11'er kunstgressbane) er det avsatt midler til i økonomiplan, og antas ferdigstilt i 2025/2026. Ny reguleringsplan for området ble vedtatt i bystyret i juni 2024, men er til klagebehandling hos statsforvalter. Planen inkluderer flere nye idrettsanlegg (haller, baner, mm). Prosjektet blir viktig for hele kommunen da en ønsker å transformere Gimleområdet til idrettsbydel. Rehabilitering av Presteheia 11'er kunstgressbane ferdigstilles i 2024. Oppgradering av kunstgressbanen på Fagerholt ligger i perioden.
	Park	På Lund/Justvik er 20 badeplasser, 3 lysløyper (9,2 km) og 60 km merka turløyper. Wilds minne skole med tilhørende skolegård ble realisert i 2024. Marvikssletta er under utvikling, og vil styrke stedets visuelle kvaliteter herunder bebyggelse, grå og grønn infrastruktur. Grønnstrukturen langs Prestebekken er under utvikling, der flere delpartier i samarbeid med utbyggingsprosjekter er under realisering. Bertesbukta og Marvika gir gode friluftsmuligheter i bydelen. Videreutvikling av Marviga i tråd med tidligere planer vil sikre bydelen ytterligere tilgang til kystnære friluftsområder. Kyststien fra Kuholmsbukta – Kongsgårdbukta er ferdig bygd og skiltet. I forbindelse med reguleringsplan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark. Ny havn i Kongsgård/Vige legger nye premisser for den lokale grønnstrukturen. Bjørndalssletta er under utbygging og vil gi gode bidrag til bydelens grønnstruktur. Det skal etableres offentlig park som blant annet inneholder overvannshåndtering for området. Ferdigstilles i 2025.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er god kapasitet for de planlagte utbygginger i perioden. Kommunen har i flere år arbeidet med å oppgradere vann- og avløpssystemet i Kvadraturen og på Lund. Dette arbeidet gjennomføres systematisk og vil pågå i mange år framover, anslagsvis 15-20 år. Hovedsystemet på Lund er på bakgrunn av fortetting og utbygging under kontinuerlig forsterking. Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund.

		I 2024 ble ny vannledning over Otra mellom Sykehuset og Sødal satt i drift. Denne gir bedre kapasitet på Sødal. I forbindelse med arbeid i havneområdet på Vige etableres ny forsyningsledning som styrker kapasiteten på Lund og i Kvadraturen.
	Avløp	Det er god kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig. Arbeidet for separering er pågående. De siste årene har det vært økt satsing på arbeidet med separering av fellesnett i bydel Lund. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Lund bydel om ca 5-10 år. Omtrent 50 % av tidligere fellesnett i Kvadraturen og på Lund er nå ferdig separert. Separeringsprosjekter rundt Marvikssletta er initiert av utbyggingsplaner. Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kokleheia og Ringlebekkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes. Det er pågående arbeid med separering som vil avhjelpe dette. Det er begrenset kapasitet på spillvann til videre utbygging i Sødals-området og Skaugo. På Lund er det svært lite infiltrasjonskapasitet i massene. Dette medfører at tiltak for lokal overvannshåndtering i stor grad må baseres på fordøyning, enten på tak, på bakkenivå eller i nedgravde magasin.
	Vei	Agder fylkeskommune har startet arbeid med detaljregulering for Østre Ringvei. Områdeplan for Marvikssletta angir snitt for veiene innenfor området, ved utbygging må det sikres et sammenhengende trygt tilbud for gående og syklende om behov ved midlertidige løsninger.
Næring		Lund (Marvika) er et bydelssenter i transformasjon fra industri til senterområde med boliger og forretningsbygg. Området har betydelige utviklingsmuligheter, og representerer den største arealreserven for kontorformål i A-områder. Området ligger sentralt og tett på Kongsgård-Vige/Havna, og en havneflytting vil også bidra til å øke attraktiviteten til området, særlig for virksomheter som ønsker tilknytning til havneområdet. Det tar tid å transformere et område, det er dermed viktig å være tro mot planene, og ikke fortrenge næringsareal til fordel for boligformål. Lund torv er et lokalsenter med sentrumsformål, og utviklingen her legger vekt på gode byrom og økt aktivitet. Etableringen av nye studentboliger ved Lund torv er en viktig del av satsingen på universitetsaksen i <i>Universitetsbyen Kristiansand utviklingsplan 2040</i>. I tilknytning til boligene etableres også butikk, kafé, spisesteder og treningssenter. Dette bidrar til å skape nye møteplasser og gir området et

		bredere tilbud – både for studenter og øvrige innbyggere. Utbyggingen gir økt urbanitet og aktivitet i bydelen og styrker koblingen mellom universitetet og bylivet på Lund. Fagerholt er et lokalsenter uten formelt sentrumsformål, men har et viktig handelstilbud og tjenesteyting for nærområdet. Med forventet befolkningsvekst i området kan det være aktuelt å vurdere tiltak som styrker lokale funksjoner over tid. Kongsgård-Vige/Havna blir videreutviklet som et strategisk område for lager og logistikk, særlig i tilknytning til havnevirksomheten. Området er også avsatt til næringsformål og har stor betydning for industriell vekst. I tillegg er det et aktuelt område for etablering av en driftsbasis og basestasjon for havvind, noe som vil kunne styrke regionens posisjon innen fornybar energi. Kjøita er et sentralt plassert område langs Otra, i umiddelbar nærhet til både Kvadraturen og Lund. Området er etablert som et kontor- og næringsområde, med en tydelig profil innenfor kunnskapsintensive virksomheter. Det finnes fortsatt noe rom for utvikling, særlig for kontorformål og tjenesteyting, og området kan styrkes ytterligere som del av universitetsaksen. Kjøita har en attraktiv beliggenhet med gode gang- og sykkelforbindelser, nærhet til kollektivtilbud og kort vei til universitetet.
Boligreserve		Bydel Lund har hatt mye aktivitet de siste årene, spesielt på Lund bydelssenter, men også på Lund Torv, hvor det snart ferdigstilles rundt 250 studentboliger. Det er tillegg en del mindre fortettinger/transformasjoner rundt i bydelen, spesielt rundt lokalsentrene og bydelssenteret. Etter endt periode er det et utbyggingspotensial på rundt 1500 boliger fordelt på 21 reguleringsplaner. De fleste av disse er plassert i tilknytning til et senterområde.

Lund Bydelssenter						
Lund bydelssenter ligger i det tidligere industriområdet på Marviksletta. Området er i dag preget av transformasjon fra industri til sentrumsområde, med en rekke store prosjekter som enten er nylig fullført eller under utbygging. Lund bydelssenter er et attraktivt område å bo i, og det vil være viktig å balansere boligbygging mot arealer avsatt til næring og kontor for å sikre et levende bydelssenter.						
Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
1 034	119		1 153		1 166	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
2 314	73	267	225	414	951	308
Sosial infrastruktur	Skole	Wilds Minne skole er nybygd i 2024, og har kapasitet på 100 nye barn. Dette skal være nok for å dekke utbyggingen i området. Elever på Lund har fortrinnsrett til Oddemarka, og skolen vi ha kapasitet til å ta imot alle elever fra området i årene fremover.				
	Barnehage	Det er god balanse i kapasiteten i området.				
	Kultur	Bydelshusfunksjoner på Roligheden gård, med fritidsklubb. Kulturskolen har tilbud på Wilds Minne skole og Oddernes skolemusikkorps har øvingslokaler samme sted.				
	Helse og Mestring	Helse og mestring har per i dag ikke funksjoner i dette bydelssenteret. Det er kort vei til funksjoner på Bispegra og ved Valhalla/Aktiv senior (Berges hus), se beskrivelse for Lund Bydel.				
Grønn infrastruktur	Idrett	Lund har en hovedvekt av hallkapasitet og kunstgressflatekapasitet. Bydelen favner Gimle-området, som i løpet av de kommende årene er planlagt utviklet til en "Idrettsby". Dette vil bedre kapasiteten og mulighetene i bydelen. Bruksslitasjen og alder på eksisterende anlegg i bydelen har gjort forholdene krevende for idretten, og rehabilitering og utvikling av disse anleggene vil				

		være en prioritet den kommende perioden. Planen er ny 11`er bane ved Gimle området hvor Sia og studentidretten vil få prioritert i og med UIA er utbygger. Kongsgård 2 bane etableres høsten 2025/2026.
	Park	Marviksletta er definert som sentrumsområde i kommuneplanen og er under utbygging. Området får også få en grønn utvikling. Enkelte møteplasser er etablert og det planlegges oppgradering av eksisterende møteplass ved Urdsvei til lokalpark. Denne vil inngå i områdets grønnsstruktur. Prestebekken er under utvikling med åpning av lukkede partier og etablering av turløype langs vassdraget fra kyst til Jegersbergmarka.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	Lund bydelssenter har god kapasitet på vann og avløp for de planlagte utbygginger i perioden. Det har gjennom de siste årene vært gjennomført flere VA-tiltak i bydelssenteret. Disse har blant annet gitt økt kapasitet og sikkerhet for forsyning av vann og håndtering av avløp. Flere tiltak er pågående og planlagt for perioden. Separeringsprosjekter rundt Marvikssletta er initiert av utbyggingsplaner. Det gjenstår noe fellesnett i nordre del av bydelssenteret. De siste årene har det vært økt satsing på arbeidet med separering av fellesnett i bydel Lund. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Lund bydel om ca 5-10 år.
	Vei	Med unntak av Østre Ringvei er hovedstruktur for vei regulert i områdeplanen. Ved etappevisutbygging er det viktig å sikre sammenhengende trygge gang og sykkeløsninger. Fylkeskommunen skal planlegge/detaljregulere Østre Ringvei. Rekkefølgekrav til Østre Ringvei løses ved bidrag.

Næring		Lund bydelssenter (Marvikssletta) er midt i en transformasjonsprosess, flere større bolig- og næringsprosjekter nylig ferdigsstilt, eller under utvikling. Det er planlagt en videre utbygging med høy arealutnyttelse og kombinerte funksjoner, hvor handel, kontor og tjenesteyting integreres med bolig. Området har høy attraktivitet grunnet beliggenhet nær Kvadraturen, ny havn, universitetet og tett på viktig infrastruktur. Det er samtidig viktig å sikre at næringsformål ikke fortrenses i den videre transformasjonen, og at det legges til rette for etablering av lokale arbeidsplasser og urbane servicetilbud for å utvikle et levende bydelssenter.
Boligreserve		Lund bydelssenter er et transformasjonsområde som har hatt jevn aktivitet de siste årene. Områdeplanen, Marviksletta, legger opp til en høy utnyttelse av senteret til boligformål. Senteret har et potensial på rundt 1 000 boliger etter endt periode, fordelt på 7 reguleringsplaner, både ferdig regulert og under regulering. Det er i tillegg noen mindre fortetninger og transformasjoner utenom områdeplanen.

Bydel Justvik

Bydel Justvik har hatt en stor utvikling de siste 20 årene. Bydelen har vært preget av en større utbygging av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus de siste 20 årene. Denne utbyggingen er i ferd med å ferdigstilles, og det er ikke planlagt noe større utbygginger etter dette. Bydelen har et lokalsenter, Justvik.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Reserve etter periode	
1 931	12		1 943		106	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
5 126	197	906	545	1 076	2 024	378
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Justvik					
Sosial infrastruktur	Skole	Justvik skole utnytter 87% av kapasiteten, men elevtallet i området forventes å dale de neste årene. Havlimyra ungdomsskole har ett jevnt høyt elevtall de neste fem årene, og vil etter det ha et fall i elevtallet.				
	Barnehage	Tilfredsstillende kapasitet totalt sett. Underkapasitet på Justvik, men barn får plass innover mot sentrum.				
	Kultur	Frittstående bydelshus med fritidsklubb. Stort behov for oppgradering/rehabilitering.				
	Helse og Mestring	Helse og mestring har ingen funksjoner i bydelen.				
Grønn infrastruktur	Idrett	Området vurderes til å ha god idrettsdekning totalt sett, men lider noe av store avstander på Justvik og Justneshalvøya. Rehabilitering av 11'er fotballbane ble ferdigstilt i 2023.				
	Park	I bydelen er det 8 badeplasser og 39 km merka turløyper. Det pågår arbeid med å utbedre Justvik torg, Postveien er nylig utbedret og er en viktig friluftskorridor i bydelen. Det er mange gode turløyper og badetilbud både i salt- og ferskvann. Det er etablert flere turveier og badeplasser i forbindelse med utbygging av Justneshalvøya. Disse inngår i bydelens offentlig grønne infrastruktur.				
	Vann	God kapasitet for den planlagte utbygging på Justvik. På Ålefjær er det ingen kommunale VA-anlegg i dag. Det er ingen planer om dette. Utbygginger må løses med private VA-anlegg.				

Teknisk infrastruktur	Avløp	God kapasitet for den planlagte utbyggingen på Justvik. Utbygginger på Ålefjær må løses ved private VA-anlegg.
	Vei	Det er behov for utbedring av fortau fra Ålefjærveien til Justvik skole via Grostølveien. Det er også behov for å utbedre gang og sykkelvei mellom Ålefjærveien og Fagerholt skole.
Næring		Justvik er et lokalsenter med sentrumsformål og en viktig møteplass for nærmiljøet. Området har en godt etablert dagligvarebutikk som spiller en sentral rolle.
Boligreserve		Bydel Justvik har hatt noen større utbygginger de siste ti årene som er i ferd med å ferdigstilles på Justvik og Justneshalvøya . Etter endt periode er det noen få enheter som gjenstår, rundt 6 stykk. Det er ikke avsatt større arealer til utbygging i dette området etter endt periode.

Bydel Hånes/Tveit

Bydel Hånes har hatt en sterk aktivitet innen boligbygging de siste ti årene, spesielt på Lauvåsen. Bydelen har tre lokalsentre, Hånes, Hamresanden og Solsletta/Nygårdssletta, samt næringsområdet Sørlandsparken, turistmålet Dyreparken og flyplassen Kjevik.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
3 756	209		3 965		4 226	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
8 583	290	1 093	797	1 569	3 286	1 548
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Hånes, Hamresanden og Solsletta/Nygårdssletta					
Sosial infrastruktur	Skole	Det pågår en strukturendring i området hvor Lauvåsen ungdomsskole står klar ved årsskifte 2026-27. Den nye ungdomsskolen vil samle ungdommene fra Vigvoll og Ve. Hånes skole og bydelshus vil stå klar i løpet av 2029. Skolen har kapasitet for 600 elever, og skal samle elevene fra Heståsen og Brattbakken på en skole.				
	Barnehage	Det er barnehagekapasitet i Tveit. Det er underdekning, og det vil bli behov for flere barnehageplasser på sikt på Hånes. Det pågår regulering av tomt til offentlig formål på Lauvåsen, som også innbefatter barnehagetomt. Ny barnehage på Lauvåsen er planlagt med oppstart i 2028.				
	Kultur	Fritidsklubb-lokaler/-tilbud i det gamle herredshuset i Tveit. Fritidsklubb-lokaler/tilbud i kjelleren på Brattbakken skole. Fullverdige bydelshusfunksjoner inngår i planene for ny skole.				
	Helse og Mestring	Bydelen har et omsorgssenter, Tveit Omsorgssenter. Kommunen har arealreserve for å etablere omsorgssenter langs Hånesveien.				
Grønnstruktur	Idrett	Området vurderes til å ha god idrettsdekning totalt sett, men lider noe av store avstander. Tveit feltrittklubb ønsker å få etablert seg i området. Lauvåsen idrettspark (flerbrukshall og 11'erbane) etableres i området, og antas ferdigstilt i 2027. Solvika kunstgressbane planlegges rehabilitert i 2025. Det er etablert trial-anlegg i søndre del av Sørlandsparken. I 2024 ble det vedtatt endring av plan for å legge til rette for Enduro.				

	Park	I bydelen er det 11 badeplasser, 1 lysløype (3.3 km) og 61 km merka turløyper. Bydelen ligger med attraktiv strandsone, men det er behov for å utbedre enkelte områder og korridorer til strandsonen. Dette kan skje i kommunal regi, eller i samarbeid med utbyggingsprosjekter i bydelen. Kyststien gjennom området må utbedres i tråd med trase fastlagt i kommuneplanen. Hamresanden er utviklet i tråd med overordnet landskapsplan. Utvikling av areal ved Hamresanden skjer ved hjelp av statlig tilskuddsordning. Lauvåsen skole med tilhørende uteanlegg er under planlegging og vil bli ferdig i løpet av 2026. Videre utvikling av Lauvåsen og Hamrevann pågår og vil gi nye turdrag og møteplasser.
Teknisk infrastruktur	Vann	Det er nylig etablert ny vannledning fra Håneskrysset til Liankrysset og fra Justvik til Kjevik. Disse sikrer tilstrekkelig forsyningskapasitet for planlagte utbygginger (ikke Hamrevann-området). For Hamrevann-området er det kapasitet i dag til noe utbygging. Dersom dette feltet bygges ut fullt vil den fremtidige løsningen med vannforsyning fra Lillesand dekke behovet for dette området. Sørlandsparken og Lauvåsen næringsområder har kapasitet for videre utbygging i perioden.
	Avløp	Det er kapasitet for de planlagte utbygginger i Tveit. På Solsletta er det utfordrende å få til gode løsninger for overvann. I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnettet er begrenset. Generelt er det svært begrenset kapasitet i hovedsystemene for avløp på østsiden av Topdalsfjorden, så det må forventes behov for flere avløpstiltak for dette området. For nye utbygginger vil det være avgjørende i hvilken retning spillvann ledes. Det er generelt utfordrende å få til gode løsninger for overvann. For Hamrevann-området er det i dag kapasitet til noe utbygging. Dersom dette feltet bygges ut fullt vil det kreve omfattende utbygginger av avløpssystemet. Sørlandsparken og Lauvåsen næringsområder har kapasitet for videre utbygging i perioden.
	Vei	Ytre deler av Tveit mangler gang og sykkelvei, bla strekninger på FV453 Småslettene mellom Ryensveien og Topdalsveien og langs RV41 Topdalsveien. Gang og sykkelvei langs RV 41 mellom E18 og Hamresanden er ferdigstilt og arbeider med å få sammenhengende gang og sykkelvei frem til Hamresanden senter pågår.
Næring		Hamresanden er et viktig område for reiseliv og turisme, med strand, overnattingstilbud og servicetilbud som gjør det attraktivt for både besøkende og fastboende. Området fungerer som et lokalsenter med sentrumsformål og er en sentral møteplass i bydelen. Kjevik lufthavn og Luftforsvarets skolesenter er viktige aktører i nærheten, og utviklingen av lufthavnen vil kunne styrke det lokale

		næringsgrunnlaget. Det ligger et potensial i å videreutvikle både servicetilbud og turistnæringen i området Hånes er et lokalsenter med sentrumsformål. Senterområdet har et begrenset omfang av handel og tjenestetilbud. Sørlandsparken er en regional industri- og handelspark med et stort utvalg av virksomheter innen handel, service, logistikk og industri. Området skal videreutvikles som en rendyrket næringspark med funksjoner rettet mot det regionale markedet. Store deler av arealene er allerede utbygd, og videre vekst må primært skje gjennom fortetting og transformasjon av eksisterende strukturer. Tveit Nygårdssletta er i kommuneplanen omtalt som et lokalsenter og har i dag en dagligvarebutikk. Lauvåsen er et næringsområde under utvikling ved E18. Området er strategisk plassert med god tilgjengelighet for transport og logistikkaktører. Det planlegges for etablering av virksomheter med behov for god infrastruktur og nærhet til hovedveinettet.
Boligreserve		Bydel Hånes har hatt høy aktivitet de siste årene, med utbygging av Lauvåsen og Hamrevann. Lauvåsen har en jevn utbyggingstakt planlagt i perioden, med rundt 35 boliger årlig. Hamrevann er noe mer usikkert, hvor store deler av området kan bli tatt ut av kommuneplanens arealdel. Det er i dag avsatt et område på 3000 boliger, men dette kan bli redusert betraktelig. Etter endt periode er det avsatt et potensial på rundt 4 250 boliger, men dette antallet kan reduseres når Hamrevann er avklart i departementet.

Bydel Randesund

Bydel Randesund er en bydel i sterk vekst. Bydelen har et bydelssenter, Randesund som er under regulering, og to lokalsentre, Søm og Dvergsnes. Bydelen har blitt svært populær for barnefamilier på grunn av den store utbyggingen av Benestad, som i stor grad består av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus, et populært valg for barnefamilier og par som planlegger å stifte familie. På grunn av den store pågangen av yngre barn er det behov for å revurdere både barnehagestruktur og skolestruktur i bydelen.

Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
5 902	1 380		7 282		2 173	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
14 613	555	2 060	1 588	2 681	5 683	2 046
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Randesund bydelssenter		Søm og Dvergsnes			
Sosial infrastruktur	Skole	Haumyrheia skole blir for liten innen kort tid. Strømme skole har god nok kapasitet nå, men vil p.g.a. utbygging i området bli full i løpet av noen år. Dvergsnes skole har liten kapasitet (86%), mens de andre skolene i området har god kapasitet for å dekke behovene de neste årene. Skole og idrettsanlegg på Kringsjø er nylig utbygd og har god kapasitet. I løpet av våren/høsten 2025 gjøres det en grundig utredning av behov og utnyttelse av skolekapasiteten i bydelen for de neste 30 årene. Dette vil være grunnlag for videre plan for skolestruktur i området.				
	Barnehage	Ny barnehage på Drangsvann stod klar høsten 2024. Det er planlagt et byggetrinn 2 for barnehagen som skal stå klar i 2028. Balanse på barnehager i Ytre Randesund på grunn av press på Søm.				
	Kultur	Frittstående bydelshus i Vardåsveien med fritidsklubber – stort behov for oppgradering/rehabilitering, noe som vil bli sett på i skolebehovsutredningen for Randesund. Kulturell møteplass med bibliotek og arrangementsfasiliteter er under planlegging på Rona Torg (privat utbygging under regulering). Demo Rona, pop-up bibliotek med mulighet for medvirkning åpner 15.3.2025. Kommunen eier frittstående grendehus på Tømmerstø. Drift og innhold i regi av lokalmiljøet.				
	Helse og Mestring	Randesund omsorgssenter er under utbygging, det skal bygges 58 nye sykehjemsplasser i tilknytning til 18 eksisterende omsorgsboliger i leilighet. I Randesund bydelssenter ligger Strømmehaven, et landsbykonsept for personer med demens som tilbyr heldøgns omsorgsplasser, samt dag- og aktivitetssenter og kontorer til hjemmetjenesten. Østbyen aktivitetshus				

		Aktiv Senior Rona
Grønnstruktur	Idrett	Randesund er den bydelen i Kristiansand med flest idretts- og friluftsanlegg i antall. Det er stor variasjon i type anlegg. Området som helhet vurderes til å ha god idrettsdekning, men lider noe av store avstander. Bydelen har et stort behov for svømmebasseng, da det er kritisk underkapasitet på fasilitetene som finnes i dag. Det er etablert 7'er bane og nærmiljøpark i forbindelse med delutbyggingen av Benestad. Det må reguleres inn flerbruksbane (størrelsen på banen avhenger av antall boenheter, over 800 11'er bane), flerbrukshall og bydelshus (i tilknytning til skole) på oppveksttomta. Utbygger vil i tillegg regulere inn egne idrettsanlegg sammen med Randesund Idrettslag. Sukkevann er en "mini-metropol" for idretten i området, og favner mange aktiviteter og muligheter. Ødegård-utbyggingen vil fremskynde et behov for areal til idrettsaktivitet i Dvergsnes-/Tømmerstø-området. Reguleringsbestemmelsene vil bestemme om anlegg/banekapasiteten må økes. Kringsjå skoleområde har moderne 11'er bane og flerbrukshall.
	Park	I Randesund er det 25 badeplasser, 1 lysløype (3,1 km) og 19 km merka turløyper. Det er utarbeidet planer for rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges ferdigstilt i 2025 i kommunal regi. Østre del gjennomføres på sikt, når det foreligger grunneieravtaler. Det foreligger planer om videreutvikling av turløypenettet i samarbeid mellom kommune, løypelag og utbyggere. Utviklingen av Benestadfeltet tilfører bydelen nye boliger med møteplasser og lokalparker. I tillegg er det etablert turvei langs Drangsvannene med tilhørende badeplasser og brygger for utsetting av kajakk/kano. I samarbeid med utbygger er det bygd et kajakkhotell for allmenn bruk. Det pågår planarbeid flere steder i bydelen bl.a. ved Korsvikfjorden. Kyststien må videreutvikles i tråd med trase fastlagt i kommuneplanen. Denne utviklingen skjer både i kommunal regi og i forbindelse med private utbyggingsprosjekter.
Teknisk infrastruktur	Vann	Forsyningskapasiteten for vann er tilfredsstillende for de planlagte utbygginger i perioden. Hovedutfordringen for området i dag er at vann til området må overføres fra vestsiden av kommunen, hvor vannbehandlingsanleggene ligger. Dermed vil økt uttak belaste større deler av distribusjonsnettet, noe som kan føre til dårligere kapasitet i bydelen. Overføringsledningen for vann fra Lillesand til Kristiansand er under utførelse. Denne vil sikre kapasitet for fremtidige utbygginger.

		Det er under planlegging ny hovedvannledning fra Korsvik til Fidjeåsen høydebasseng, ca. 3 km, som sikrer tilstrekkelig vannforsynings kapasitet for videre utbygging av Ytre Randesund. Prosjektet er i prosess med søknader. Prosjektet er ferdig prosjektert, men det er usikkert når vannledningen blir etablert.
	Avløp	I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnettets er begrenset. Generelt er det svært begrenset kapasitet i hovedsystemene for avløp på østsiden av Topdalsfjorden, så det må forventes behov for flere avløpstiltak for dette området. Det kan i deler av området være utfordrende å finne gode løsninger for behandling og avledning av overvann. Det er noe begrenset kapasitet for utbygginger, og det krever kostbare tiltak for å utvide kapasitet. Det er planlagt arbeid med oppgradering av avløpsledning fra Korsvik til Fidjeåsen. Prosjektet er i prosess med søknader. Prosjektet er ferdig prosjektert, men det er usikkert når avløpsledningen blir etablert. Dette vil også sikre mer kapasitet for videre utbygging i Ytre Randesund.
	Vei	Ronakrysset vil få kapasitetsutfordringer med planlagt utbygging. Mulighetsstudie for kryssområdet er igangsatt. Tiltak for å begrense biltrafikk og få flere til å benytte buss, sykle gange vil være viktig. Utbygging av kryss/rundkjøring med planfri kryssing for gående og syklende i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien pågår. Rekkefølgekrav til planfrikryssing i felt B er erstattet av rekkefølgekrav til gs vei frem til eks gangbro mot Rona senter. Etablering av sammenhengende gang og sykkelvei helt frem til Rona senter må sikres. Det er behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet på Sømsveien, Kystveien og Kongshavnveien. AKT vurderer ulike løsninger for å bedre kollektivtilbudet.
Næring		Søm lokalsenter har et etablert, men begrenset næringstilbud, der dagligvarebutikken utgjør den sentrale funksjonen. Dvergsnes: Lokalsenteret med sentrumsformål ligger nær store offshorevirksomheter i Korsvikfjorden, som historisk har vært og fortsatt er viktige arbeidsplasser i regionen. Kristiansand Havn har et mindre kaianlegg i tilknytning til virksomhetene. Området er i stor grad utviklet, og pågående reguleringsprosesser, inkludert endringen av Stødden fra næringsformål til boligområde, vil redusere mulighetene for fremtidige kontorarbeidsplasser i området. Dette kan endre næringsdynamikken i området og skape nye behov for tilpasninger i lokalsenteret.
Boligreserve		Bydel Randesund har stort aktivitet i perioden, hvor spesielt områdene i Benestad har en jevn utbyggingsaktivitet på rundt 25 boliger årlig. Benestad har til sammen en boligreserve etter endt periode på 1 225 boliger. Det er i tillegg regulert flere tomter rundt bydelssenteret og lokalsentrene, hvor det er avsatt et potensial på rundt 750 boliger etter endt periode.

Randesund Bydelssenter Bydelssenteret er ikke ferdig utbygd, og der foregår nå en områderegulering for bydelssenteret som vil sette føringer for fremtidig utvikling/fortetting. Området ligger som et utstrakt senter langs Strømmeveien, med butikk og enkle tilbud ved Rona og en stor andel offentlig tjenestetilbud ved Strømme. Randesund bydelssenter er et transportknutepunkt, som gjør senteret spesielt attraktivt for etablering av boliger, offentlig tilbud og næring. God kollektivdekning og sykkelekspressvei gir høy tilgjengelighet, og utviklingen vil kunne styrke senterets rolle som et levende og attraktivt bydelssenter for Randesunds befolkning. Bydel Randesund er preget av homogen boligmasse som består stort sett av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus. For å tilby en større variasjon i bydelen legger bydelssenteret opp til en høyere utnyttelse av tomtene, hvor det planlegges flere leilighetsbygg.						
Boligmasse (april 2025)	Forventet boligutbygging 2026-2029		Forventet boligmasse etter 2026-2029		Boligreserve etter 2026-2029	
1 472	372		1 844		538	
Befolkning (april 2025)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
3 260	144	428	290	644	1 129	625
Sosial infrastruktur	Skole	Haumyrheia skole blir for liten innen kort tid. Strømme skole har god nok kapasitet nå, men vil p.g.a. utbygging i området bli full i løpet av noen år. I løpet av våren/høsten 2025 gjøres det en grundig utredning av behov og utnyttelse av skolekapasiteten i bydelen for de neste 30 årene. Dette vil være grunnlag for videre plan for skolestruktur i området.				
	Barnehage	Ny barnehage på Drangsvann stod klar høsten 2024. Det er planlagt et byggetrinn 2 for barnehagen som skal stå klar i 2028. Dette vil være med på å dekke behovet frem til 2034.				
	Kultur	Kulturell møteplass med bibliotek og arrangementsfasiliteter er under planlegging på Rona Torg (privat utbygging under regulering). Demo Rona, pop-up bibliotek med mulighet for medvirkning åpner 15.3.2025.				

	Helse og Mestring	Strømmehaven – landsbykonsept for personer med demens. Sykehjemsbygget i Strømmehaven har 14 plasser. Sykehjemsbygget har en gammel bygningsmasse, og det planlegges riving og nybygg av 35 sykehjemsplasser på dette stedet. Det er også Dag- og aktivitetssenter og kontorer for hjemmetjenesten i Strømmehaven. Østbyen aktivitetshus Aktiv Senior Rona leier lokaler i Rona senter.
Grønn infrastruktur	Idrett	
	Park	I bydelssenteret inngår en stor bydelspark. Kultursti langs Ronakanalen ble åpnet i 2024. Det arbeides med rettigheter for offentlig bruk og drift av denne.
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	Forsyningskapasiteten for vann er tilfredsstillende for de planlagte utbygginger i perioden. Overføringsledningen for vann fra Lillesand til Kristiansand er under utførelse. Denne vil sikre kapasitet for fremtidige utbygginger. Det er de siste årene utført flere tiltak for å gi bedre kapasitet på avløp for Randesund bydelssenter. Generelt er det imidlertid svært begrenset kapasitet i hovedsystemene for avløp på østsiden av Topdalsfjorden, så det må forventes behov for flere avløpstiltak for dette området.
	Vei	Ronakrysset vil få kapasitetsutfordringer med planlagt utbygging. Mulighetsstudie for kryssområdet er igangsatt. Tiltak for å begrense biltrafikk og få flere til å benytte buss, sykle gange vil være viktig. Etablering av sammenhengende gang og sykkelvei langs Høvågveien fra gangbro helt frem til Rona senter må sikres.
Næring		Randesund bydelssenter har en strategisk beliggenhet nær E18 og fungerer som inngangsport til bydelen. Området har i dag noe handel og tjenesteyting, og det er igangsatt områderegulering med mål om videre utvikling. Med nærhet og god infrastruktur til både Kjevik, Sørlandsparken og Kvadraturen har

		bydelssenteret gode forutsetninger for etablering av kontorarbeidsplasser, små butikker, serveringssteder og sosiale møteplasser.
Boligreserve		Randesund bydelssenter har et stort potensial for fortetting og transformasjon i og rundt senterområdet. Området er i dag preget av eneboliger. Det er i dag 8 reguleringsplaner som til sammen utgjør et potensial på rundt 530 boliger i tilknytning til bydelssenteret.

Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.	10
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)	13
Figur 3 Utslipp fra veitrafikk i tonn for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2022)	14
Figur 4 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)	14
Figur 5 Naturregnskap (NINA, 2024)	15
Figur 6 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2015 – 2024 (SSB).....	21
Figur 7 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)	22
Figur 8 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ)	22
Figur 9 Utvikling i husholdningskategorier, 2014-2022 (SSB, 2022).....	24
Figur 10 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024)	24
Figur 11 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2024)	27
Figur 12 Prosentvis fordeling av boligtype pr. bydel/område i Kristiansand kommune.	28
Figur 13 Prosentvis fordeling av boligtype pr. delområde i Kristiansand kommune	29
Figur 14 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2026-2029 (SSB og Kristiansand kommune)	30
Figur 15 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB).....	33
Figur 16 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene fra 2020 tom andre kvartal 2023 (SSB).....	33
Figur 17 Sykepleierindeksen 2024, Eiendomsverdi (2025)	35
Figur 18 Fagarbeiderindeksen 2024, Samfunnsøkonomisk analyse (2024)	36
Figur 19 Utvikling i kjøpekraft fra 2023 til 2024, Samfunnsøkonomisk analyse (2025)	36
Figur 20 Arbeidsplasser i Kristiansand 2013-2023, SSB (2024)	42
Figur 21 antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB (2025).....	43
Figur 22 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024)	45
Figur 23 Behovsveileder DataArena: Behovsveilederen viser typisk effektbehov (i MW) for ulike typer virksomheter og utbygginger, og hvilken nettilknytning de vanligvis krever – fra lavspentnett til transmisjonsnett.	52
Figur 24 Oversikt over boligarealreserven i kommunen fordelt på delområder. .	11
Figur 25 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder. Kommunesenter er vist med grønn prikk, bydelssenter med rød prikk og lokalsenter med lilla prikk.....	14

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB) * første kvartal 2025.....	20
Tabell 2 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune..	23
Tabell 3 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB). *Første kvartal 2025	25
Tabell 4 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger, 2024 og 2025 (SSB, 2024)	26
Tabell 5 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2016 og 2025 (SSB, 2025).....	27
Tabell 6 Gjennomsnittspriser på leiligheter i Kristiansand. Hentet fra hybel.no (2025)	40
Tabell 7 Antall sysselsatte i Kristiansand 2024, SSB (2025)	42
Tabell 8 Oversikt over boligreserve i kommuneplanen/kommunedelplaner.....	0
Tabell 9 Forventet utbygging i perioden 2026-2029	10
Tabell 10 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status (Kristiansand kommune)	12

Vedlegg 1 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.

Arealutvikling og samferdsel

Klima og areal er et nytt kommunalsjefsområde under kommunalområdet By- og stedsutvikling. Området er delt i tre enheter; klima og miljø, prosjekt- og eiendomsutvikling og arealutvikling og samferdsel. Arealutvikling og samferdsel har ansvar for overordnet areal- og transportplanlegging, og 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. Tidligere utbyggingsstab har blitt en del av arealutvikling og samferdsel, og oppgaver som tidligere tilhørte staben er nå innenfor ansvarsområdet til enheten. Dette innebærer 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 også utarbeidet av arealutvikling og samferdsel.

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 Næringselskap

Kristiansand Næringselskap AS (KNAS) er 100 % eid av Kristiansand kommune og utvikler næringseiendom 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.

Kristiansand Havn

Kristiansand Havn IKS er et interkommunalt selskap som er eid av Kristiansand Kommune (80%) og Lindesnes Kommune (20%) og sikrer en effektiv infrastruktur for håndtering av gods, fiskeri, passasjertransport og turisme, samt infrastruktur til offshorenæring. Kristiansand Havn skal sikre forsyningssikkerhet, beredskapsformål og næringsutvikling regionalt og lokalt. Havnen har jobbet aktivt for å være en pådriver for en mer bærekraftig maritim industri ved å tilby landstrøm, en moderne

infrastruktur og være en pådriver for å flytte mer gods fra vei til sjø. Kristiansand Havn er et viktig verktøy for å sikre vekst i regionalt og lokalt næringsliv og vil være en pådriver for nye maritime markeder for fremtiden.