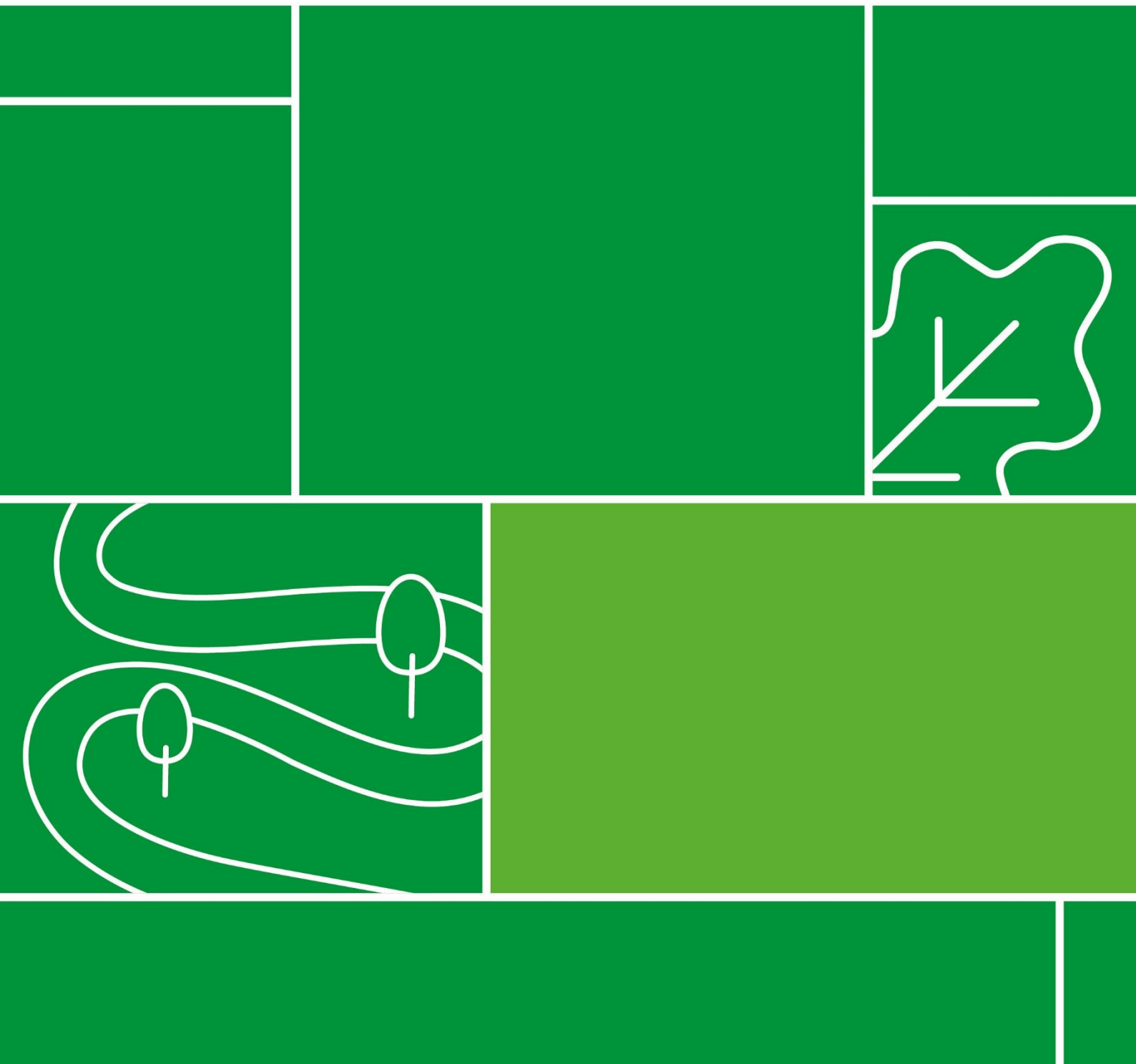




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2027-2030

Høringsutkast – våren/sommeren 2026



Oppsummering av utbyggingsprogrammet for 2027-2030

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2027 – 2030. 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 våren 2027.

Programmet viser at det forventes fortsatt høy boligaktivitet, særlig i begynnelsen av perioden. 2025 begynte lavere enn 2024 når det gjaldt fullførte og igangsatte boliger, men byggetakten tok seg opp i løpet av året og endte med 687 igangsettingstillatelser og nesten rekordhøyt antall fullførte boliger med 1 229. Boligprisene fortsetter å stige i Kristiansand, men lavere enn landet ellers. Sammenlignet med andre storbyer så er fremdeles Kristiansand rimeligere på både Sykepleierindeksen og Fagarbeiderindeksen.

Den største utfordringen for Kristiansand er forskjellen mellom bruktbolig og nybolig, hvor en bruktbolig ligger på omtrent halvparten av kvadratmeterprisen enn en ny. Dette gjør det vanskeligere å flytte fra bruktbolig til nybolig, noe som fører til færre bruktboliger på markedet og et overbud av nyboliger, da spesielt leiligheter. Dette kan føre til at flere utbyggere holder igjen oppstart av nye leilighetsprosjekter på sikt, noe som vil påvirke om vi dekker boligbehovet i årene fremover.

Nytt i årets program er ny metode for å vurdere områdenes plassering i forhold til kommunens senter, og om planlagt utbygging er i tråd med kommuneplanens arealdel og byvekstavtalen. Store deler av planlagte områder ligger innenfor senterområdene, men det legges fremdeles opp til utbygging utenfor etablerte senter. Dette fører til at rundt 61% av boligreserven ligger innenfor et senter og 39% ligger utenfor.

En annen nyhet i år er en digital løsning for innsyn i statistikk og data fra utbyggingsprogrammet som nå ligger på kommunens nettsider, under utbyggingsprogram. Denne løsningen er under utvikling, og det etterspørres innspill til denne digitale løsningen i høringen.

Innhold

1. UTBYGGINGSPROGRAMMET	8
2. POLITISKE FØRINGER	9
2.1 Nasjonale føringer	9
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og statlige planretningslinjer for klima og energi	9
Bustadsmeldinga (2023-2024)	9
Bærekraftig bruk og bevaring av natur. Norsk handlingsplan for naturmangfold (2023-2024)	10
Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi (2025)	10
2.2 Regionale føringer	11
Regionalplan Agder 2030 og Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2023-2050	11
Byvekstavtale for kristiansandsregionen	11
Fornybarregionen	11
Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003)	12
2.3 KOMMUNALE FØRINGER	12
Kommuneplanens samfunnsdel – Sterkere sammen	12
Overordnet arealstrategi.....	12
Kommuneplanens arealdel 2024-2035	14
Boligsosial handlingsplan (2024)	15
Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune (2024)	15
Klima, miljø og natur	16
3 GJELDENE UTBYGGINGSPOLITIKK I KRISTIANSAND	20
3.1 Kommunens rolle i utbyggingspolitikken	20
3.1.1 Utbyggingsavtaler (pbl § 17).....	21
3.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats	21
3.2.1 Tilrettelegging av infrastruktur.....	21
3.2.2 Teknisk infrastruktur tilknyttet planområder.....	22
3.2.3 Grønn infrastruktur tilknyttet planområder.....	22
3.2.4 Klimatiltak og klimatilpasning.....	23
4 BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND OG BOLIGBEHOV	25
4.1 Befolkningsmengde	25
4.1.1 Fødselsoverskudd og netto innflytting.....	26

4.2	Prognose for befolkning	28
4.2.1	Estimert boligbehov	32
4.3	Boligbygging.....	34
4.3.1	Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse	34
4.3.2	Oppfølging av Byvekstavtale og KPA.....	36
4.3.3	Boligtype	37
4.3.4	Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene	38
4.4	Prognose for befolkning og boligbehov	41
4.4.1	Kortsiktig reserve	41
4.4.2	Langsiktig boligbehov	41
5	DAGENS BOLIGMARKED	42
5.1	Tradisjon med å eie	42
5.2	Boligpriser	43
5.2.1	Sykepleierindeksen 2025	46
5.2.2	Fagarbeiderindeksen 2025	47
5.3	Utleiemarkedet.....	48
5.3.1	Boliger for studenter	49
5.3.2	Relocation Agder.....	50
6	NÆRINGSAREALER.....	51
6.1	En felles bo- og arbeidsregion	51
6.2	Dagens situasjon	53
6.2.1	ABC-prinsippet – rett virksomhet på rett sted.....	54
6.2.2	Kontor.....	56
6.2.3	Industri	57
6.2.4	Energinæringer	57
6.2.5	Lager, logistikk	57
6.2.6	Handel	58
6.2.7	Reiseliv.....	58
6.2.8	Sjørelatert næring	59
6.3	Infrastruktur.....	60
6.3.1	Tilknytning til veinett, jernbane, havn og flyplass	60
6.3.2	Vann og avløp	60
6.3.3	Elektrisk kraft.....	60
7	BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE.....	63
7.1	Fargekoding i tabell utbyggingsområder.....	63
	Grønn fargekoding	63
	Oransje fargekoding	63
	Rød fargekoding	64

7.2.1 Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034	64
7.3.2 Bydel: Songdalen.....	68
7.3.4 Bydel: Torridal	70
7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim	70
7.3.6 Bydel: Kvadraturen/Eg	71
7.3.8 Bydel: Justvik.....	73
7.3.9 Bydel: Hånes/Tveit.....	73
7.3.10 Bydel: Randesund.....	74
7.5 Utbyggingsområdene sortert på status.....	77
8 KOMMENTARER TIL BYDELENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR.....	78
Bydel Søgne.....	81
Tangvall Bydelssenter.....	85
Bydel Songdalen	88
Nodeland Bydelssenter	93
Bydel Vågsbygd.....	95
Vågsbygd Bydelssenter.....	101
Bydel Torridal.....	103
Bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim.....	106
Kommune- og regionsenter Kvadraturen og Bydel Kvadraturen/Eg.....	111
Bydel Lund.....	117
Lund Bydelssenter (Marviksletta)	123
Bydel Justvik	126
Bydel Hånes/Tveit	128
Bydel Randesund	132
Randesund Bydelssenter	137
VEDLEGG 1 NÆRINGSAKTØRER	140

Figur 1 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel	14
Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2024)	17
Figur 3 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)	18
Figur 4 Naturregnskap (NINA, 2024)	19
Figur 5 Treleddstrategien (hentet fra Direktoratet for byggkvalitet)	24
Figur 6 Befolkningsvekst - 1975-2025	26
Figur 7 Prosentvis befolkningsvekst 1975-2025	26
Figur 8 Innflytting og utflyttinger, utvikling fra 1980-2025	27
Figur 9 Levendefødte og døde, utvikling fra 1980-2025.....	27
Figur 10 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2015 – 2025 (SSB)	28
Figur 11 Befolkningsvekst - faktisk vekst og prognose 1981-2049.....	29
Figur 12 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)	29
Figur 13 Forventet befolkningsvekst, Kristiansand sammenlignet med Norge (SSB, 2026)	30
Figur 14 Forventet vekst i antall eldre sammenlignet med andre aldersgrupper	31
Figur 15 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ). Veksten for aldersgruppen 0-19 og 29-64 stabiliserer seg, samtidig som antall 65 eller eldre øker.....	31
Figur 16 Utvikling i husholdningskategorier i Kristiansand, 2014-2022 (SSB, 2022)	33
Figur 17 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024)	33
Figur 19 Prosentvis fordeling av boligreserven på beliggenhet i forhold til et senter. Boligreserven ligger 61% innenfor et senter og 39 % utenfor.	36
Figur 20 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2026)	37
Figur 21 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2027-2030 (SSB og Kristiansand kommune)	41
Figur 22 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB)	44
Figur 23 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike byer 2020-2025 (SSB, 2026)	45
Figur 24 Sykepleierindeksen 2025, Eiendomsverdi (2025).....	46
Figur 25 Fagarbeiderindeksen 2025, Samfunnsøkonomisk analyse (2026)	47
Figur 26 Utvikling i kjøpekraft fra 2024 til 2025, Samfunnsøkonomisk analyse (2025)	48
Figur 27 Arbeidsplasser i Kristiansand 2009-2025, (SSB, 2026)	51
Figur 28 Antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB-Rutenettstatistikk (2025 og 2026)	52
Figur 29 Antall arbeidsplasser fordelt på områder, 2016 og 2026 (SSB, 2026) .	52
Figur 30 Oversikt over næringsarealer og næringsarealreserver, Kristiansand kommune (2024)	54

Figur 31 Behovsveileder DataArena: Behovsveilederen viser typisk effektbehov (i MW) for ulike typer virksomheter og utbygginger, og hvilken nettilknytning de vanligvis krever – fra lavspennnett til transmisjonsnett.	62
Figur 32 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder. Kommunesenter er vist med grønn prikk, bydelscenter med rød prikk og lokalsenter med lilla prikk.....	79

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB) *fjerde kvartal 2025.....	25
Tabell 2 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune .	32
Tabell 3 Igangsettingstillatelser til bolig og fullførte boliger 2025 og 2026 (K1)	35
Tabell 4 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB) * Tall fra kvartal 1, 2026	36
Tabell 5 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger 2025, de 6 største byene (SSB, 2026)	36
Tabell 6 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2016 og 2026 (SSB, 2026)	38
Tabell 7 Reguleringsstatus og forventet utbyggingstakt (2027-2030).....	43
Tabell 8 Endring i boligpris (Eiendom Norge, 2026)	45
Tabell 9 Gjennomsnittspriser på leiligheter i Kristiansand. Hentet fra hybel.no (2025)	49
Tabell 10 Antall aktive søkere, SiA 2026	49
Tabell 11 Oversikt over ledige boenheter på Finn, SiA 2026.....	50
Tabell 12 Antall sysselsatte i Kristiansand 2025 (SSB, 2026)	51

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).

Utbyggingsprogrammet har følgende prinsipper som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2027-2030 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 arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan 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.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og statlige planretningslinjer for klima og energi

Nasjonale forventninger for 2023–2027 (vedtatt 20. juni 2023) vektlegger bærekraftig utvikling. Viktige utfordringer for planlegging framover er klimaendringer, utslippskutt, naturtap, ressurs- og overforbruk, en aldrende befolkning og økende internasjonal uro. 20. desember 2024 ble det i tillegg vedtatt nye planretningslinjer for klima og energi samt for arealbruk og mobilitet.

Retningslinjene for klima og energi understreker behovet for utslippsfrie, areal-, energi- og ressurseffektive løsninger, spesielt gjennom god transportplanlegging.

Retningslinjene for arealbruk og mobilitet skiller nå mellom større byregioner og distrikter for å sikre mer stedstilpasset utvikling.

Planretningslinjene gir følgende føringer:

- Minimere transportbehov og prioritere kollektivtransport, sykkel og gange, samt sikre gode overganger i knutepunkter.
- Redusere nedbygging av viktige naturområder og kartlegge sentrale karbonlagre. Natur og økosystemer skal ivaretas, blant annet gjennom naturbaserte løsninger for overvann.
- Gjenbruke og ta vare på bygg og infrastruktur gjennom rehabilitering og transformasjon, samtidig som kulturmiljø og stedskvaliteter ivaretas.
- Sikre arealer for næringsliv, industri og samfunnets verdiskaping.

Kommuneplanen følger opp de nasjonale forventningene ved å satse på stedsutvikling i senterområdene. Utbyggingsprogrammet bruker senterstrukturen som grunnlag for å vurdere utbyggingsområder.

Gjennom prioritering av utbyggingsområder legger programmet til rette for helhetlig utvikling av sosial, teknisk og grønn infrastruktur, noe som kan styre kommunens budsjett mot større områdesatsinger. Det gir også oppdatert informasjon på bydels- og bydelssenternivå, som kan bidra til mer variert boligsammensetning i bydelene.

Bustadsmeldinga (2023-2024)

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 bygg 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.

Bærekraftig bruk og bevaring av natur. Norsk handlingsplan for naturmangfold (2023-2024)

Stortingsmeldingen legger fram Norges nye handlingsplan for natur, som skal sikre bærekraftig bruk og bevaring av naturmangfoldet. Den beskriver status for norsk natur og viser hvordan regjeringen vil følge opp de nasjonale målene og de globale målene i naturavtalen fra Montreal. Meldingen presenterer tiltak som skal sørge for at all bruk av natur skjer innenfor naturens tålegrenser, samtidig som mennesker over hele landet fortsatt skal kunne leve gode liv. Den bygger videre på eksisterende lover og tidligere planer, og legger opp til nasjonale bidrag for hvert av de 23 globale naturmålene. Regjeringen foreslår grep for bedre arealforvaltning, styrket kunnskapsgrunnlag og en mer effektiv gjennomføring av tiltak for å hindre naturtap.

Utbyggingsprogrammet følger opp naturmeldingen ved å utvikle bedre oversikter over hvor utbygging vil skje fremover i kommunen som gir mulighet for å vurdere om vi bygger i tråd med kommuneplanens føringer.

Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi (2025)

Den nasjonale arkitekturstrategien «Rom for kvalitet» legger rammene for hvordan Norge skal utvikle og forvalte arkitektur som styrker livskvalitet, fellesskap og bærekraft. Strategien bygger på fire hovedmål: varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter, og skal bidra til gode bomiljøer, redusert klima- og naturbelastning, samt robuste bygde omgivelser som står seg over tid. Den vektlegger gjenbruk av bygg, kvalitet i byfortetting, grønne og blå strukturer, og bedre samordning av virkemidler nasjonalt.

Utbyggingsprogrammet gir oversikt over infrastruktur i bydelene og bydelssentrene, som gir viktig informasjon til både kommunen og private utbyggere om hvor det er behov for å gjøre oppgraderinger i de bygde omgivelsene fremover. I tillegg er kommunen i gang med å utvikle sin egen arkitekturstrategi som vil gi nærmere føringer for Kristiansand på dette området.

2.2 Regionale føringer

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

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.

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.

Utbyggingsprogrammet følger opp byvekstavtalen ved å lage oversikter over hvor boligbygging finner sted. På sikt skal denne oversikten inkludere næringsområder, for å gi en oversikt over hvor fremtidige arbeidsplasser er plassert i forhold til senterstrukturen.

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 energinæring. Det må arbeides for å øke tilgangen til fornybar kraft, og øke kapasiteten i strømmettet. 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.

Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003)

Agder fylkeskommune er i prosess med å lage en ny plan for senterstruktur og handel i Agder. Inntil denne planen er på plass gjelder de eldre planene for vest-agder og aust-agder.

Fylkesdelplanen for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003) er et styringsdokument som skal sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av handel og tjenesteyting i fylket. Planen legger til grunn en senterstruktur med fire nivåer, basert på fylkets inndeling i økonomiske regioner, og formaliserer eksisterende mønstre for bosetting, handel og tilgjengelighet. Den fastsetter sentrumsavgrensinger og gir retningslinjer for videre kjøpesenterutvikling, med mål om å styrke etablerte by- og tettstedssentre, motvirke byspredning og redusere bilavhengighet.

2.3 Kommunale føringer

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

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 satsingsområder 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.

Overordnet arealstrategi

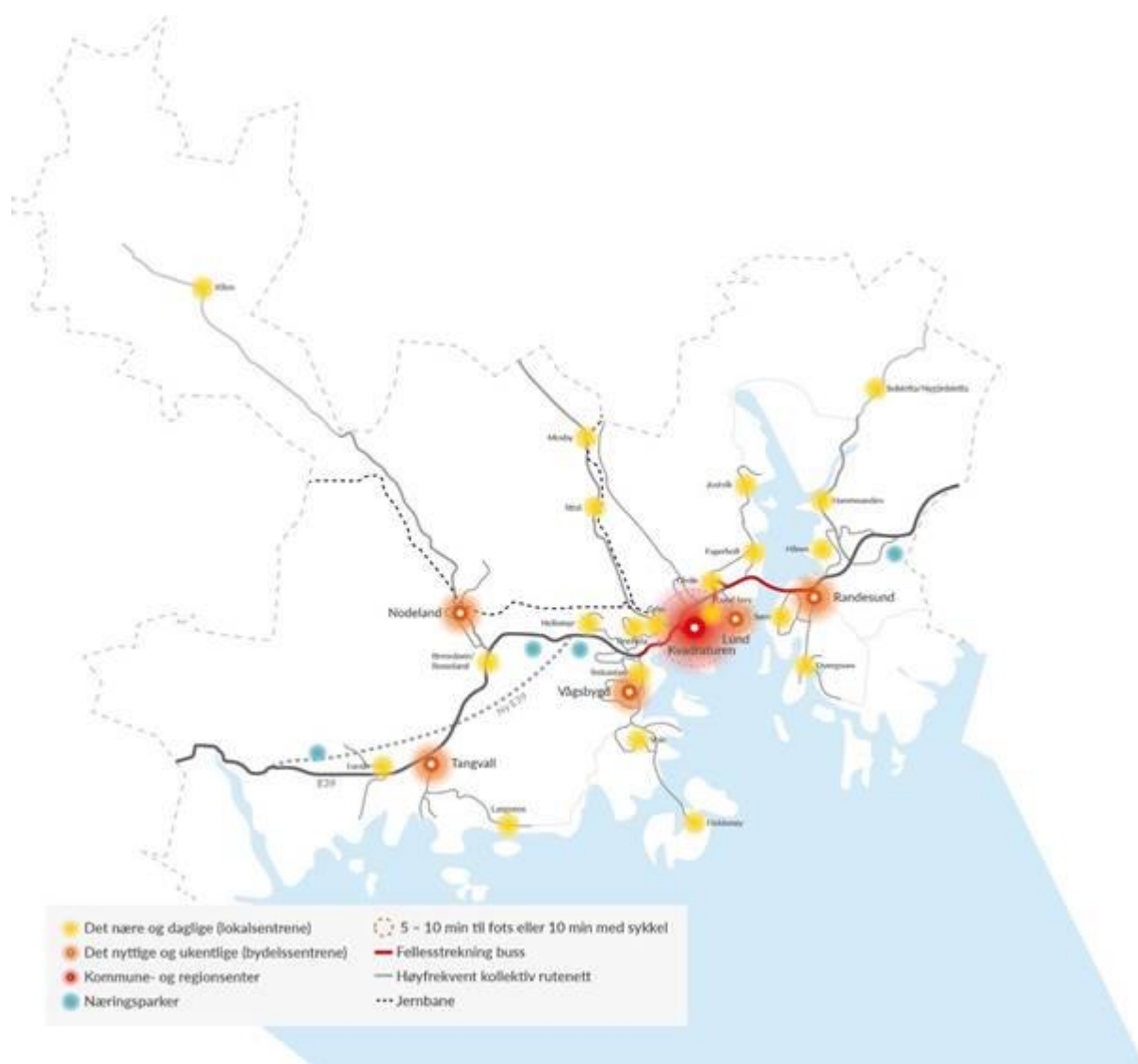
Arealstrategien bygger opp under samfunnsdelens mål og strategier. Den gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv.

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 stedskvaliteter 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 foretting og transformasjon, i og rundt eksisterende senterområder i hele kommunen, og i områder med høyfrekvent busstilbud.

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.

Boligsosial handlingsplan (2024)

Boligsosial handlingsplan samler kommunens innsats for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Den beskriver mål, strategier og tiltak der hovedvirkemidlene er boliger og tjenester som skal hjelpe flere med å skaffe og beholde et stabilt boforhold. Et tett samarbeid mellom Helse og mestring og By- og stedsutvikling er avgjørende både operativt og strategisk.

For å sikre gode behovsvurderinger og framskrivninger må kommunen ha:

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 å videreføre systematisk arbeid med langsiktige behovsvurderinger og sikre tilstrekkelig areal til tjenesteyting. Utviklingen av boligmassen forutsetter økonomiske midler til vedlikehold og kjøp av boliger og tomter. Handlingsplanen ses i sammenheng med Eiendomsstrategien (2024), som gir retning for helhetlig prioritering og styring av kommunens eiendommer.

Ved utbyggingsavtaler skal kommunen vurdere behov for boliger i området og eventuelt sikre dette gjennom forkjøpsrett til tomter eller boliger, forutsatt at det finnes budsjettmidler til kjøp.

Eiendomsstrategi for Kristiansand kommune (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.

Klima, miljø og natur

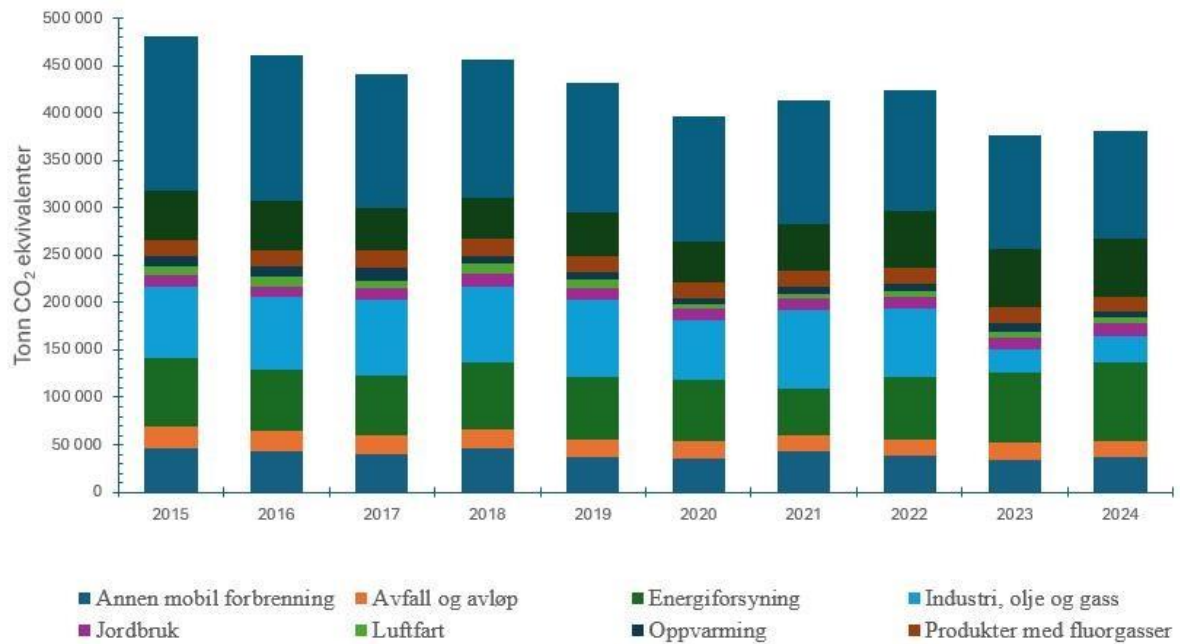
Norge er gjennom internasjonale avtaler og nasjonalt regelverk forpliktet til å redusere klimagassutslipp og til å bevare naturen.

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 kulturmangfoldet.

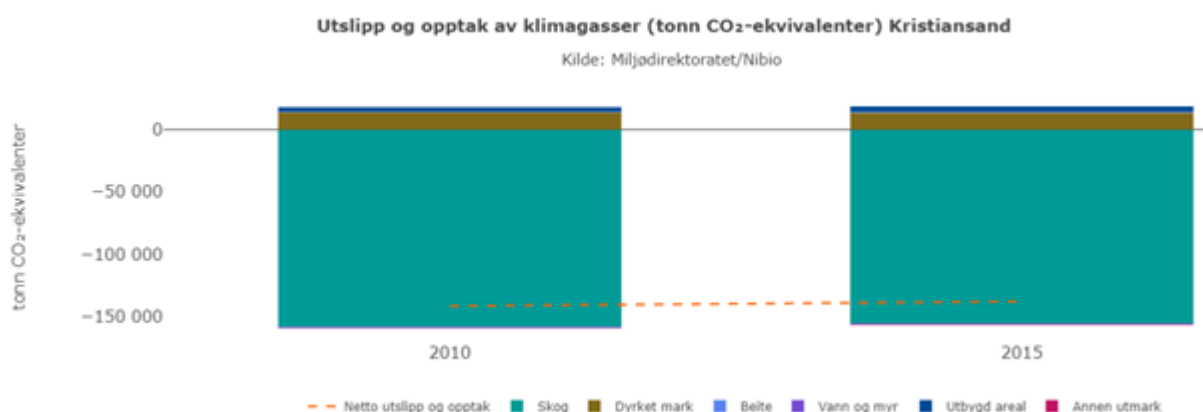


Figur 2 Fordelte klimagassutslipp for Kristiansand kommune, tall fra Miljødirektoratet (2024)

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.

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.

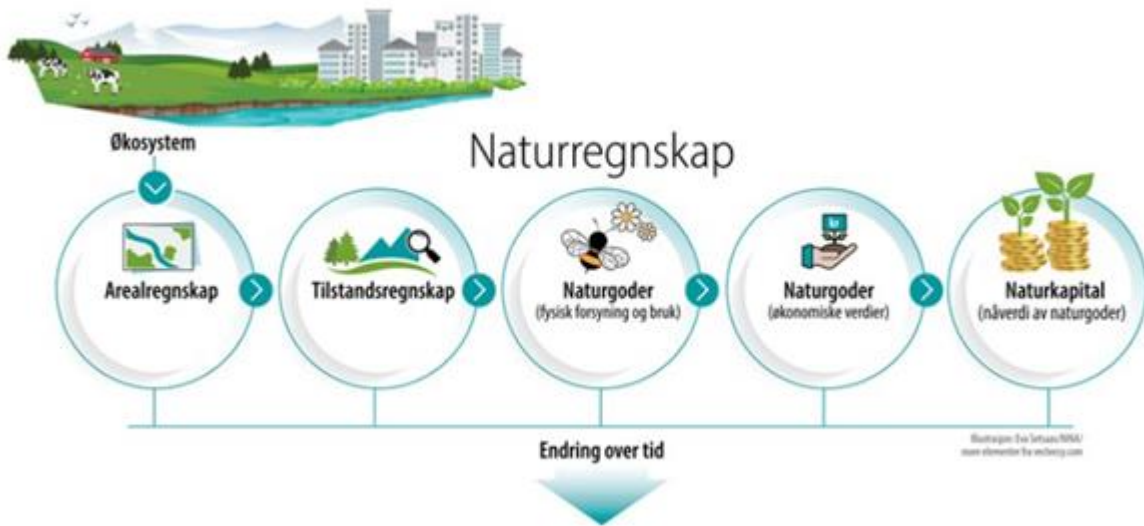


Figur 3 Utslipp og opptak av klimagasser i Kristiansand, Miljødirektoratet (2022)

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 4 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 skal det tas stilling til revidering av kommunens utbyggingspolitikk. Det kommer en egen sak på dette våren 2027. 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. 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.

Kommunen legger til rette for raske og effektive behandlingsprosesser av plan- og byggesaker, tekniske planer og landskapsplaner, og avtaler som må på plass for å realisere utbyggingsområder. I tillegg skaper kommunen forutsigbarhet for ønsket utvikling av prioriterte områder i kommuneplanens arealstrategi gjennom områdereguleringer. Blant annet er kommunen i prosess med å regulere både Tinnheia, Lagmannsholmen og Randesund bydelssenter, planprosesser som forventes å være på plass i løpet av dette programmets periode.

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 prioriterer tilrettelegging av infrastruktur i

bydelssentrene. Her kan oppgradering av vann og avløp i Kvadraturen, Lund og Randesund trekkes frem som viktige bidrag til utviklingen av bydelssentrene.

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.

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.

3.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats

Kommuneplanen legger opp til en tydelig prioritering mellom utbyggingsområder, der senterområdene gis høyere prioritet enn områder utenfor sentrene. Senterområdene er delt inn i kommunesenter/regionsenter, bydelssentre og lokalsentre. Kommunesenteret og bydelssentrene skal prioriteres for økt kommunal innsats, særlig knyttet til tilrettelegging og investering i hovedinfrastruktur.

Ved utbygging i eller i tilknytning til prioriterte utbyggingsområder og/eller kommunal hovedinfrastruktur, der det oppstår behov for ny tilrettelegging eller oppgradering, skal kommunen vurdere om tiltakene gjennomføres med forholdsmessig kommunalt bidrag, i samarbeid med berørte utbyggere, eller gjennom full kommunal finansiering.

Hovedplan for VA og landskapsnormen, samt andre overordnede planer, legger føringer for kommunens budsjett og hvilke bidrag som forventes fra utbyggere eller kommunen. Planene må brukes aktivt av kommunen for å lage gjennomførbare og realistiske reguleringsplaner, hvor det på et tidlig tidspunkt fastsettes hva kommunal innsats og bidrag for gjennomføring av planen skal være. Kommunens budsjetter vil påvirke hvilke prosjekter som prioriteres i årene fremover. Dette kan føre til at enkelte tiltak settes på vent til fordel for tiltak som har høyere prioritet for kommunen.

3.2.1 Tilrettelegging av infrastruktur

Utbygging av nye områder og fortetting forutsetter etablering og oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur. Ansvar og finansiering av slike tiltak avhenger av utbyggingsområdets plassering i senterstrukturen. Utbyggere skal som hovedregel selv bekoste og etablere nødvendig intern teknisk og grønn infrastruktur innenfor eget utbyggingsområde. Dette omfatter blant annet veier, vann- og avløpsanlegg, overvannsløsninger og grønnstruktur.

Kommunen vil prioritere kommunal innsats og investeringer i teknisk og grønn infrastruktur innenfor senterområdene. I disse områdene kan utbygging utløse behov for investeringer i overordnet infrastruktur, og kommunen vil vurdere å bidra til gjennomføring av tiltak som er nødvendige for helhetlig utvikling av senterområdet.

Utbygging som skjer utenfor senterstrukturen, vil som hovedregel ikke bli prioritert for kommunale investeringer i infrastruktur. Utbyggere i slike områder må forvente å bekoste og opparbeide nødvendig teknisk og grønn infrastruktur i sin helhet, både intern infrastruktur og eventuelle tiltak som er nødvendige for tilknytning til eksisterende anlegg.

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 ledningsnettets samtidig, noe som er ressurs- og kostnadskrevenne. Utbyggere må derfor 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.

I forbindelse med fortettingsplaner 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.

Kristiansand kommune har egen hovedplan for vann og avløp. Denne inneholder hovedmålene for utvikling av byens vann- og avløpsanlegg. I tillegg skisserer denne de hovedtiltakene som må gjøres på vann- og avløpsanleggene de nærmeste årene. Dette er tiltak som må gjennomføres for å opprettholde drikkevannsforsyning og avløpshåndtering innenfor de kravene som gjelder i lovverket. Planen omhandler de tiltak som må gjennomføres for å sikre bolig- og næringsutviklingen som er hjemlet i kommuneplanens arealdel. Det vedtas ny hovedplan for vann og avløp i 2026. I Kommunens økonomiplan er det en årlig rullering/revisjon av nødvendige tiltak for vann og avløp.

3.2.3 Grønn infrastruktur tilknyttet planområder

I forbindelse med reguleringsplaner må utbyggingsprosjektene påregne å opparbeide/bidra til små og store grøntarealer som lekeplasser, nærmiljøpark, bademuligheter, turveier og stier, slik at kommuneplanbestemmelser til tilgjengelig lek- og rekreasjonsarealer ivaretas. Den grønne infrastrukturen er viktig for folkehelse, trivsel og gode bomiljøer. Utbygger forventes å følge landskapsnormen for Kristiansand

kommune (2023). Opparbeidelse av grønn infrastruktur sikres gjennomført gjennom rekkefølgekrav. Eventuelle kommunale bidrag avklares i utbyggingsavtale.

Kommuneplanen har vektlagt forbindelser fra kyst til bakenforliggende større utfartsområder. Dette er vist i kommuneplanen med «grønne fingre» som gir gode forbindelser fra hav til hei. Korridorene ligger mellom utbyggingsområder, slik at disse sikrer god kontakt både med strandarealer og markaområdene. 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 eller utbygger 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 treleddsstrategien (som er i tråd med endringer i plan- og bygningsloven § 28-10 og TEK17):

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

Treleddsstrategien 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.



Figur 5 Treleddstrategien (hentet fra Direktoratet for byggkvalitet)

4 Befolkningsutvikling i Kristiansand og boligbehov

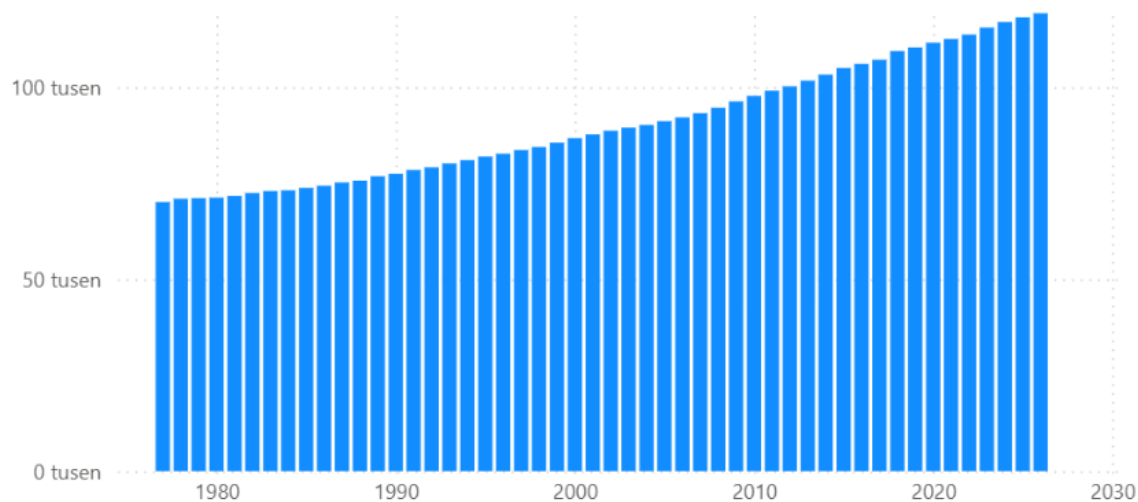
4.1 Befolkningsmengde

Registrert befolkningsmengde pr. 01. januar 2026 i Kristiansand var på 119 287 personer. Dette er en vekst på 1 066 personer fra 2025. I løpet av 2026 vil kommunen få innbygger 120 000.

År	Befolkning	Befolkningsvekst (prosent)	Befolkningsvekst (antall)
2014	103 291	1,7 %	
2015	105 017	1,1 %	1 726
2016	106 126	1,0 %	1 109
2017	107 157	2,1 %	1 031
2018	109 438	0,9 %	2 281
2019	110 391	1,1 %	953
2020	111 633	0,9 %	1 242
2021	112 588	1,0 %	955
2022	113 737	1,6 %	1 149
2023	115 569	1,9 %	1 832
2024	117 237	1,4 %	1 668
2025	118 221	1,06%	984
2026*	119 287	0,9%	1 066

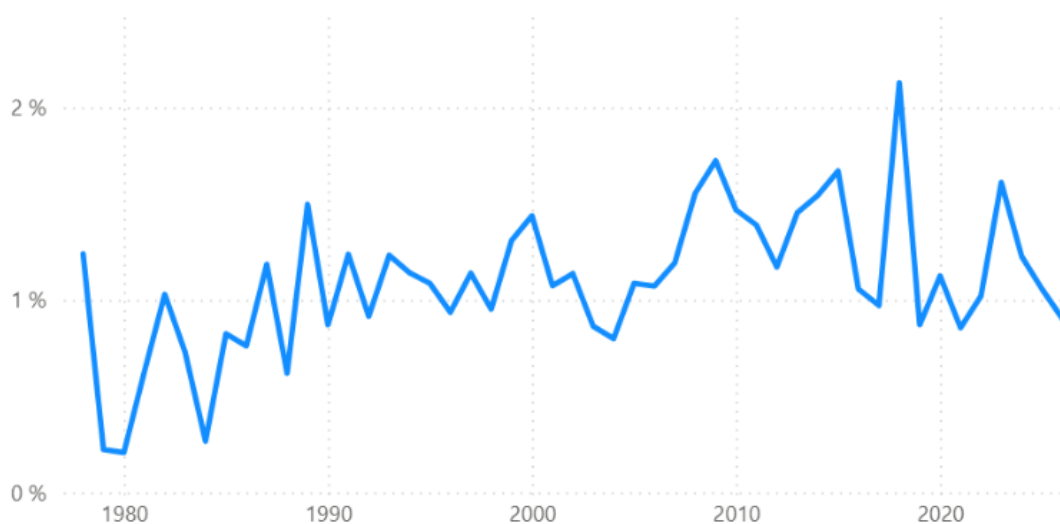
Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB) *fjerde kvartal 2025

Befolkning per 1.jan.



Figur 6 Befolkningsvekst - 1975-2025

Prosentvis befolkningsvekst



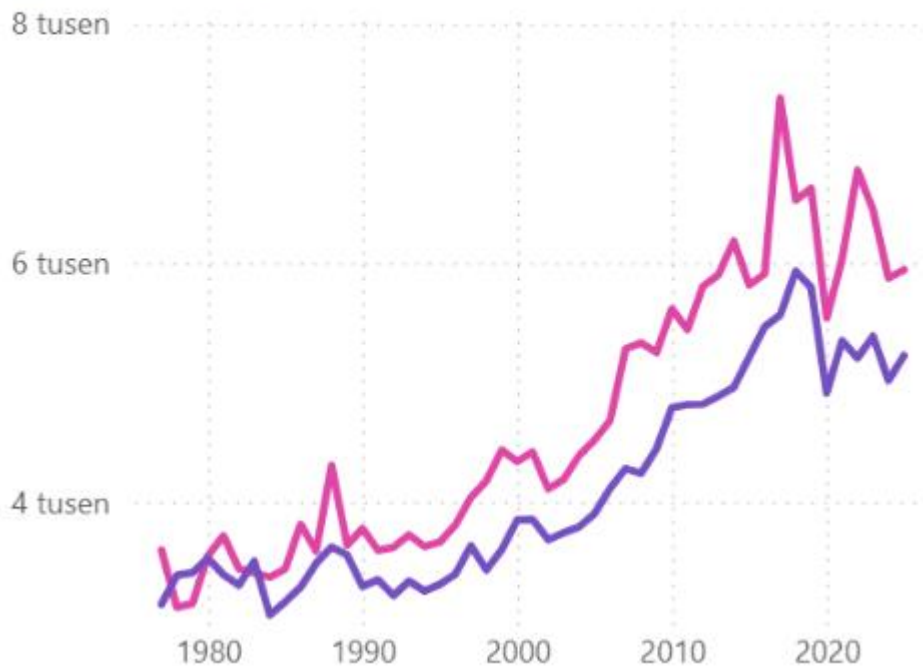
Figur 7 Prosentvis befolkningsvekst 1975-2025

4.1.1 Fødselsoverskudd og netto innflytting

Innflyttingen har i perioden vært den viktigste faktor i befolkningsøkningen i Kristiansand. 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. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1 090 personer pr år i perioden 2015-2024. Til utlandet flyttet i gjennomsnitt 552 personer. Netto utenlandsk flytting for Kristiansand er i gjennomsnitt 538 personer.

Flytting

● Innflyttinger ● Utflyttinger

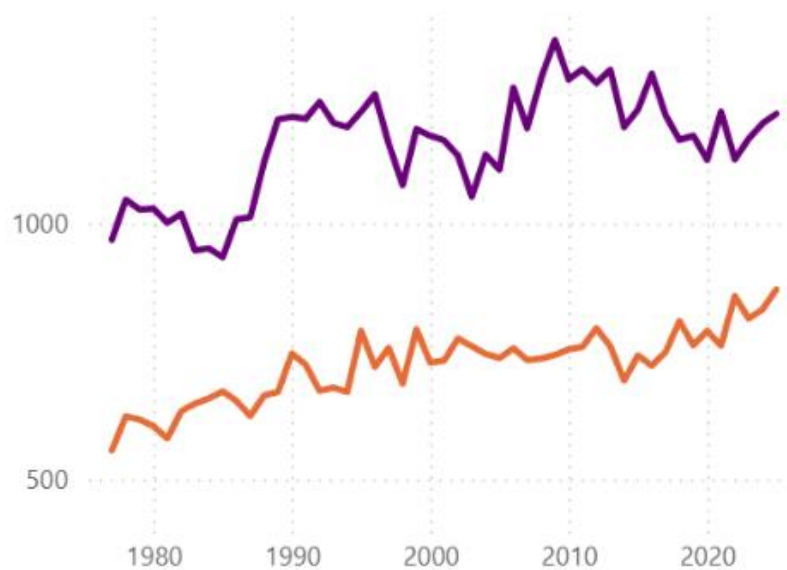


Figur 8 Innflytting og utflyttinger, utvikling fra 1980-2025

Fødselsoverskuddet har vært stabilt med mellom 300 og 600 barn i perioden 2015 – 2024. Det siste året var fødselsoverskuddet 343 barn.

Naturlig vekst

● Døde ● Levendefødte

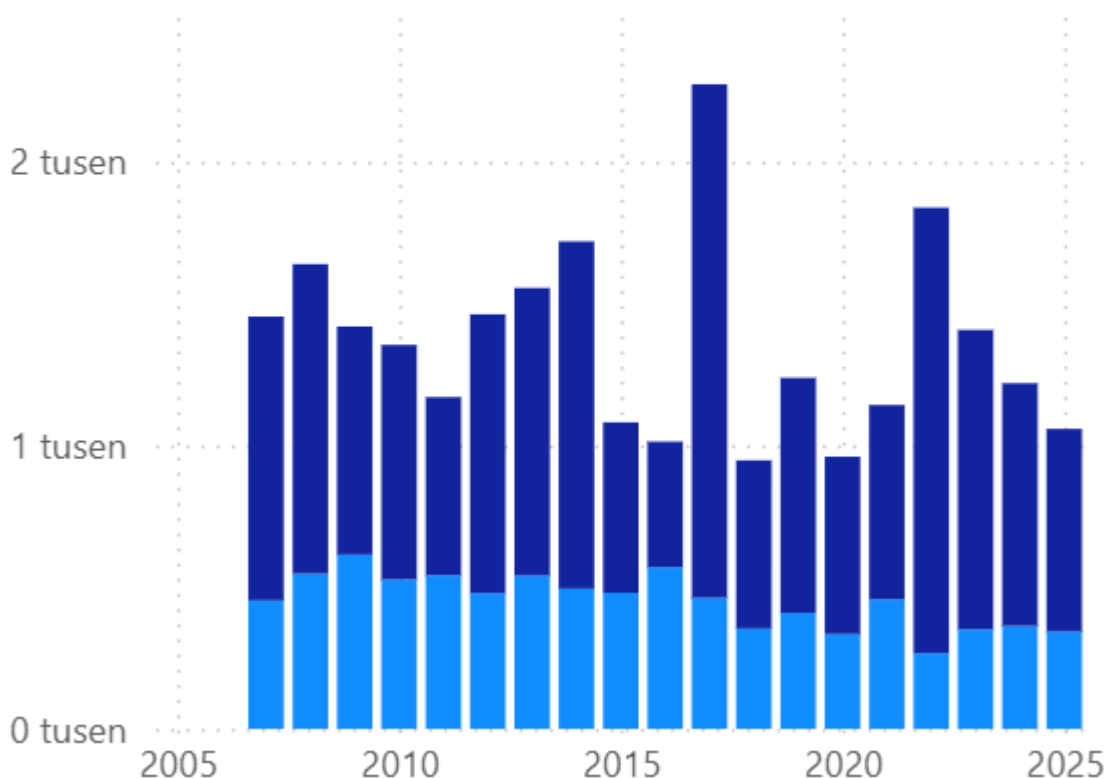


Figur 9 Levendefødte og døde, utvikling fra 1980-2025

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.

Befolkningsvekst

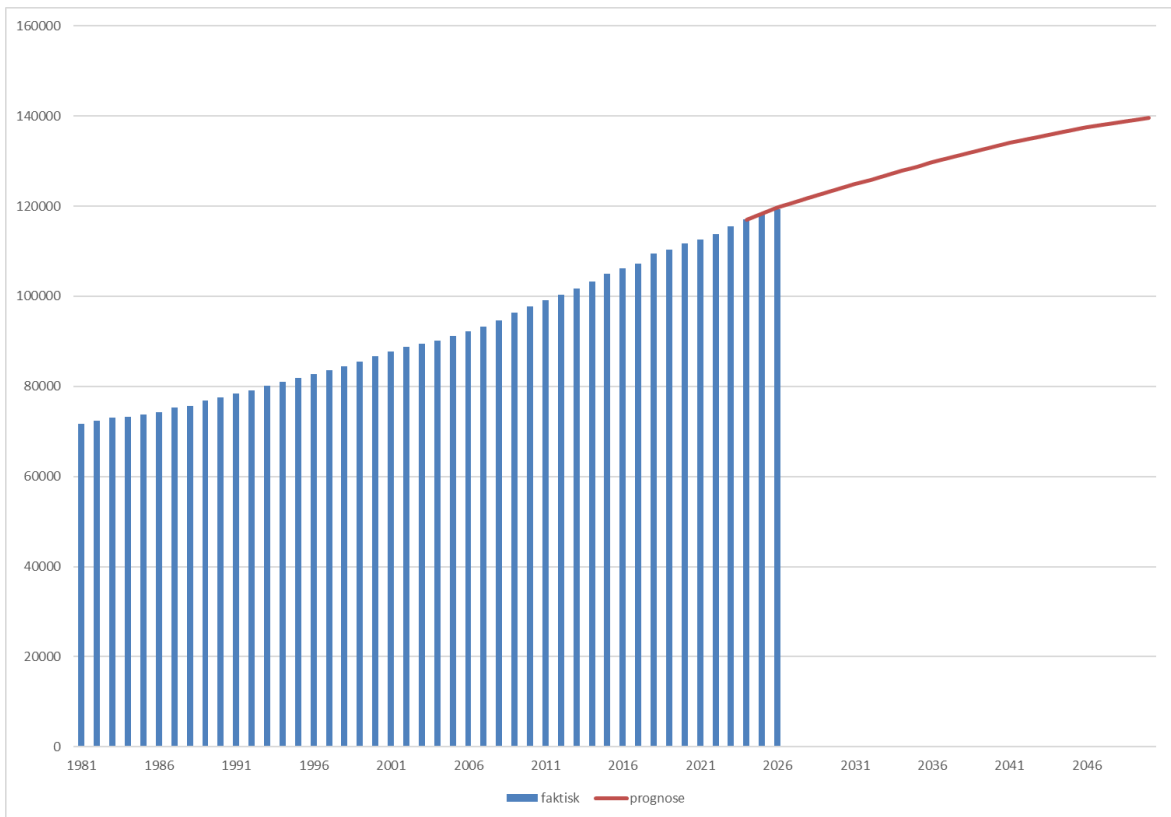
● Fødselsoverskudd ● Nettoinnflytting



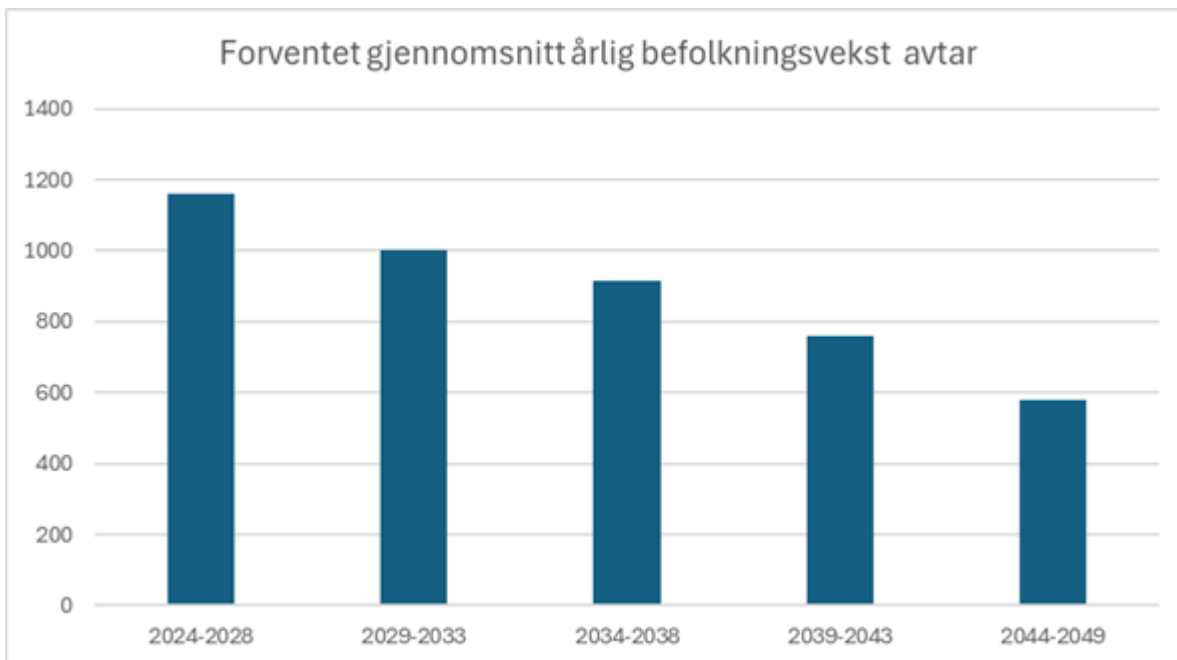
Figur 10 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 2015 – 2025 (SSB)

4.2 Prognose for befolkning

Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst for Kristiansand på 14 %. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 9,6 %, noe som viser en høyere vekst i Kristiansand enn landet ellers. Figuren under viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom sommeren 2024. Nye prognoser kommer sommeren 2026.

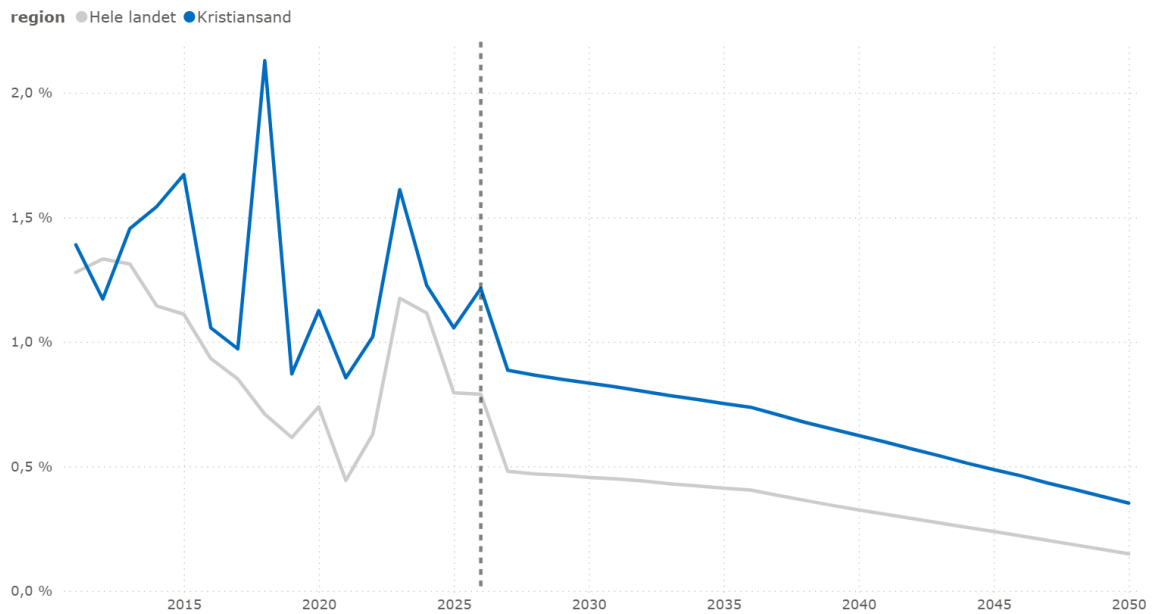


Figur 11 Befolkningsvekst - faktisk vekst og prognose 1981-2049



Figur 12 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)

Prosentvis befolkningsvekst (statistikk og framskrevet) - Sammenligning Kristiansand og Norge

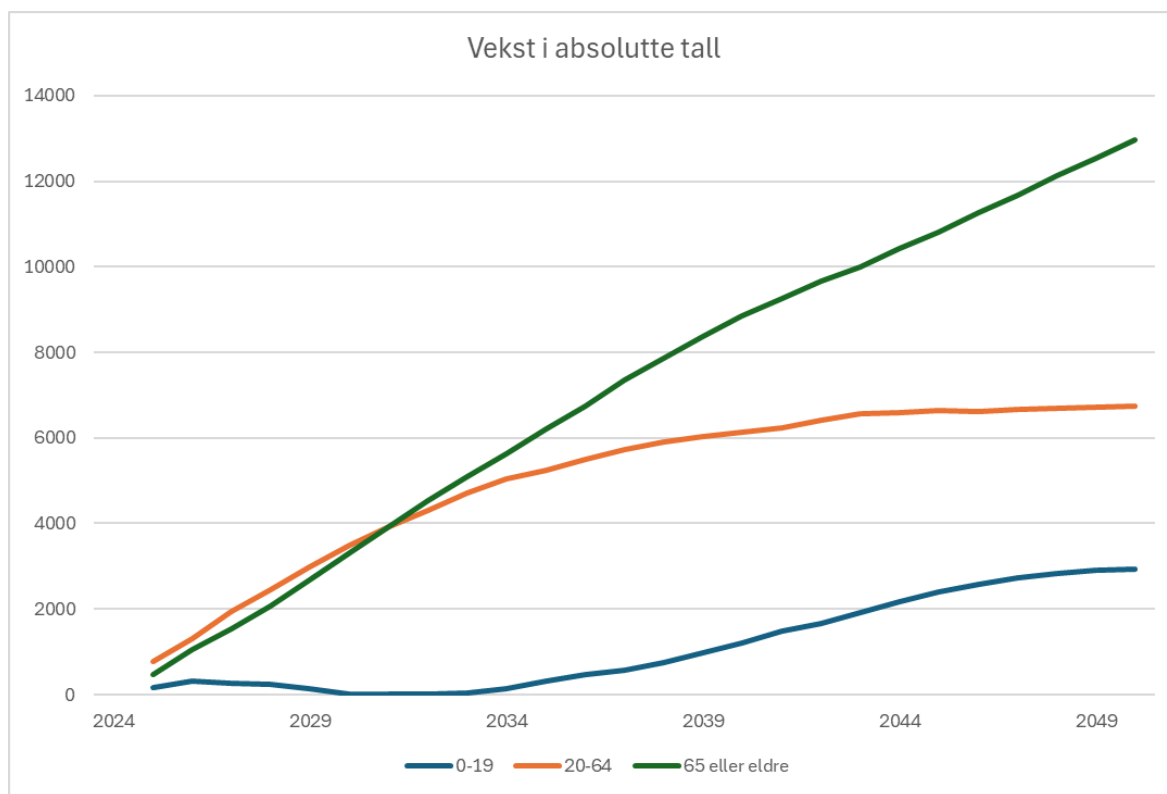


Figur 13 Forventet befolkningsvekst, Kristiansand sammenlignet med Norge (SSB, 2026)

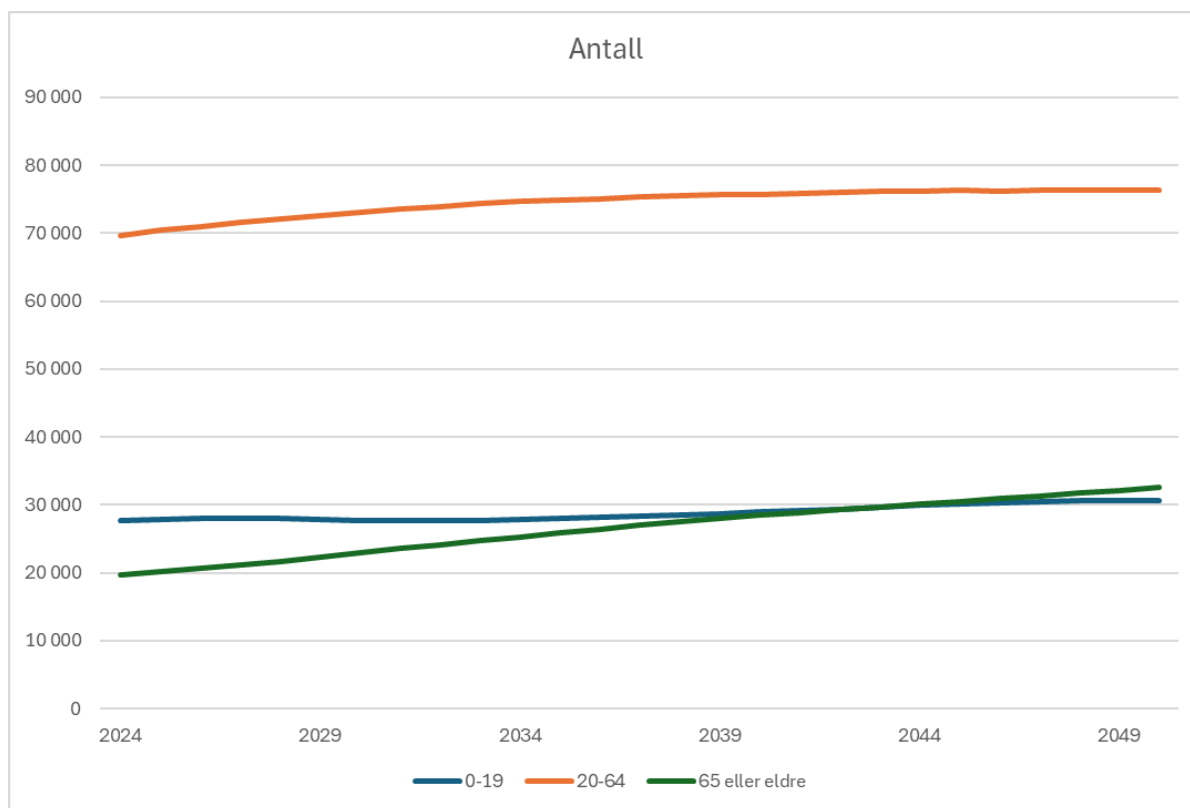
Den årlige veksten går ned til 0,4 % i perioden 2047-2049. Kristiansand følger her nasjonal trend, men ligger litt over det nasjonale gjennomsnittet. Nedgangen i prognosene for befolkningsveksten skyldes blant annet lavere innvandring, lavere fødselstall og store kull i de eldre aldersgruppene som gir forventet økning i antall døde, tross økt levealder.

Befolkningssammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alderssammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren under viser økningen per alderskategori for årene 2030, 2040 og 2050. Fram til 2050 øker antall som er 65

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 %.



Figur 14 Forventet vekst i antall eldre sammenlignet med andre aldersgrupper



Figur 15 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2024, MMMM alternativ). Veksten for aldersgruppen 0-19 og 29-64 stabiliserer seg, samtidig som antall 65 eller eldre øker.

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:

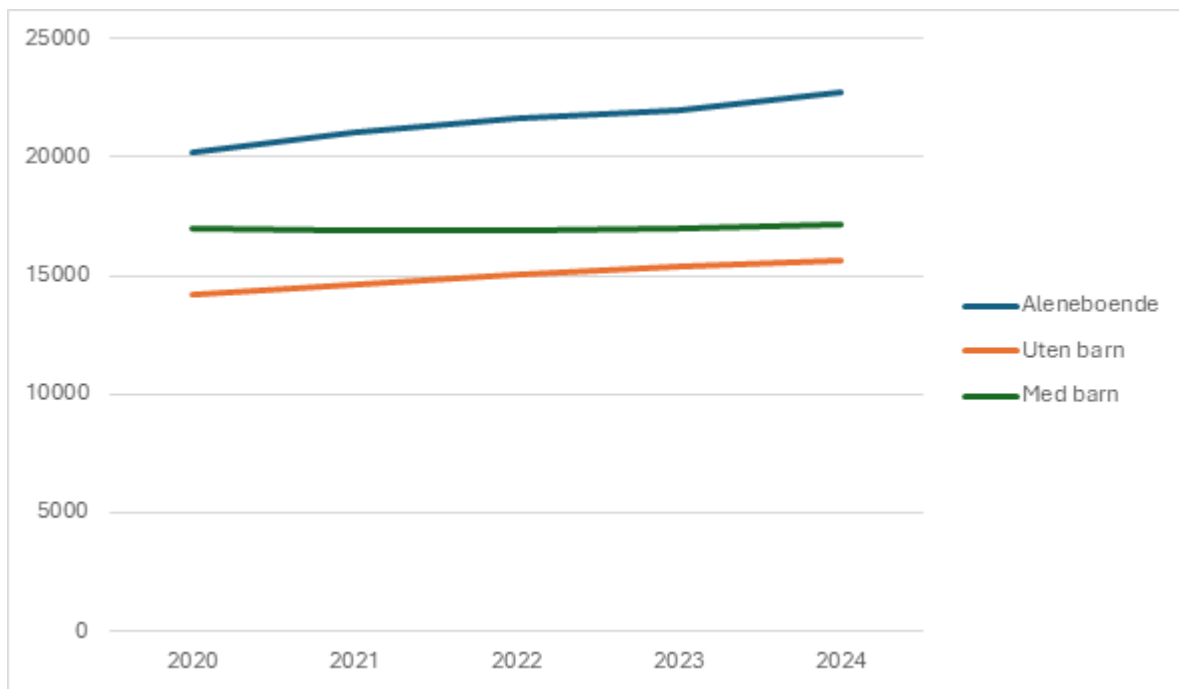
År	Personer pr. bolig
2025	2,13
2040	2,08
2050	2,03

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

Prognosene fra SSB (2024) viser at befolkningen i Kristiansand vil øke med 19 350 personer frem til 2050, fra 119 287 til 138 637 innbyggere. Ser vi for oss at gjennomsnittlig personer per bolig ligger på samme nivå som i 2022 i 2050, altså 2,13 personer, vil dette tilsvare et behov for å bygge 9 084 boliger frem mot 2050.

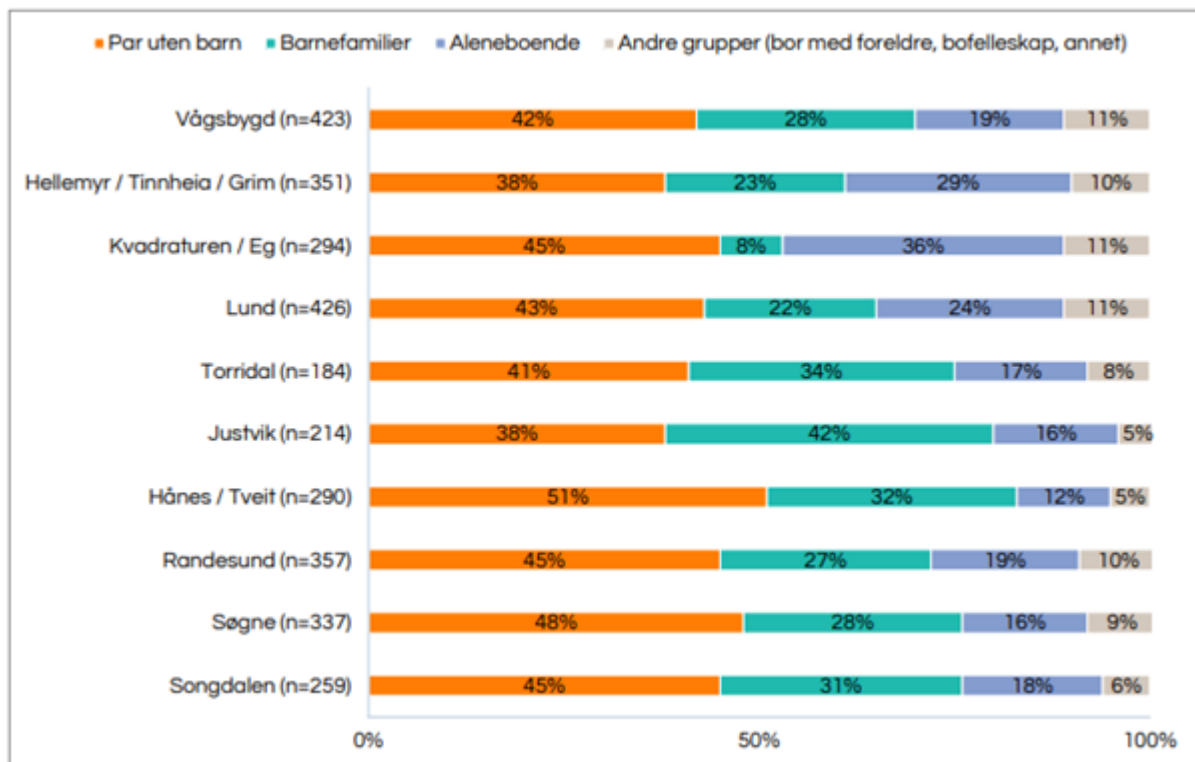
Legger vi til grunn en nedadgående trend med færre antall personer per bolig, 2,08 i 2040 og 2,03 i 2050, vil boligbehovet være om lag 10 000 boliger frem mot 2050. Behovet for bolig vil være høyere de første tiårene på grunn av en sterkere befolkningsvekst, deretter vil dette falle i takt med befolkningsveksten.

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. Det kommer nye prognoser i 2026, noe som kan endre på forventet befolkningsvekst og boligbehov frem til 2050.



Figur 16 Utvikling i husholdningskategorier i Kristiansand, 2014-2022 (SSB, 2022)

I dag er det 40 % aleneboende husholdninger i Kristiansand. Boligundersøkelsen for Kristiansand (2024) viser at Kvadraturen/Eg er bydelen med størst andel aleneboende (36%), i motsetning til Justvik som har mest barnefamilier (42 %). Også Randesund har en sterk vekst i antall barnefamilier.



Figur 17 Boligsituasjon etter bydel, Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024)

4.3 Boligbygging

På grunn av et voksende behov for boliger i Norge, da spesielt i sentrale områder, 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. Dette skyldes i stor grad et høyt utbyggingstempo i kommunen, med rundt 750-800 boliger igangsatt og fullført årlig de siste ti årene. Dette dekker mer enn boligbehovet som kommer av befolkningsveksten, noe som gir et godt utbud av nyboliger på markedet.

Boligprisene i Kristiansand fortsetter å øke, som resten av landet, men svakere enn tidligere år. Kristiansand ligger fremdeles lavere enn landsgjennomsnittet og lavere enn andre storbyer. Kristiansand skiller seg ut med at nyboliger er langt dyrere enn bruktboliger, noe som fører til at man i større grad må ta på seg høyere lån for å kunne kjøpe seg en ny bolig, samtidig som boligformuen i en bruktbolig dekker stadig mindre av en nybolig.

4.3.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

2025 begynte lavere enn 2024 når det gjaldt fullførte og igangsatte boliger, men byggetakten har tatt seg opp i løpet av året. Året endte med 687 boliger igangsatt og 1 229 fullførte, som er langt høyere enn 2024. Antall fullførte boliger inkluderer studentboliger, hvor det ble fullført 374 enheter på Lund torv i 2025. Uten studentboligene ble det fullført 855 boliger, som er godt over målet på 750 boliger. Antall igangsatte boliger ligger også godt over boligbehovet i kommunen, som i 2025 lå på rundt 500 boliger, noe som kan vise til at boligmarkedet fremdeles har relativt god aktivitet.

2026 registrerer et langt høyere antall igangsatte boliger enn 2025 i kvartal 1, med 326 boenheter, men et lavere antall fullførte boliger, kun 93 boenheter. Det gjenstår å se om antallet fullførte øker utover året, siden dette vil ha mye å si for antallet tilgjengelige nyboliger i markedet fremover.

	2025 K1	2025 K2	2025 K3	2025 K4	2026 K1	2026 K2	2026 K3	2026 K4
Igangsettingstillatelse til bolig	157	159	93	273	326			
Fullførte boliger	175	659	259	136	93			

Tabell 3 Igangsettingstillatelser til bolig og fullførte boliger 2025 og 2026 (K1)

År	Igangsatte boliger	Fullførte 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	549	699	54 617
2025	687	1 229	55 461
2026	326*	93*	56 692

Tabell 4 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB) * Tall fra kvartal 1, 2026

I gjennomsnitt de siste 10 årene ble det igangsatt litt under 850 boliger pr. år og fullført om lag 770 boliger pr. år. 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.

Sammenlignet med andre storbyer så holder Kristiansand byggetakten oppe ved langt flere igangsettingstillatelser og fullførte enn boligbehovet, som i 2025 lå på ca. 500 boliger med en befolkningsvekt på litt over 1 000. Til sammenligning vokste Oslo med 4 400 innbyggere, noe som tilsvarer at boligbehovet ikke dekkes med antallet fullførte eller igangsatte (Oslo har lavere antall personer pr bolig enn Kristiansand, under 2 personer pr bolig, noe som tilsvarer et høyere boligbehov).

	Igangsettingstillatelser boliger (2025)	Fullførte boliger (2025)
Kristiansand	687	1 229
Oslo	1 764	2 122
Stavanger	1 267	604
Bergen	1 107	721
Trondheim	1 869	1 119
Tromsø	260	251

Tabell 5 Igangsettingstillatelser og fullførte boliger 2025, de 6 største byene (SSB, 2026)

4.3.2 Oppfølging av Byvekstavtale og KPA

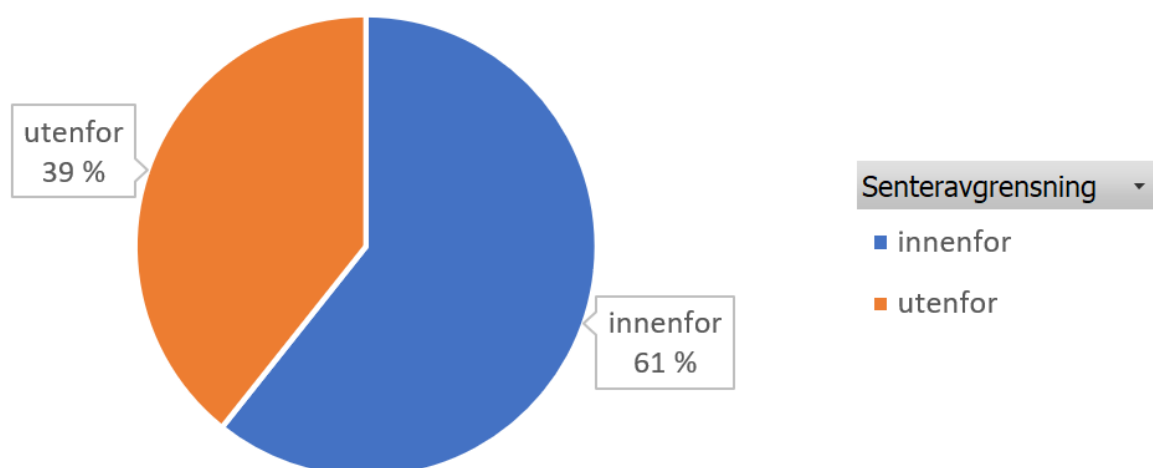
Førende prinsipp for senter- og stedsutvikling i Kristiansand kommune er 10-minutters byen. 10-minutters byen er knyttet til ideen om den kompakte byen, hvor viktige funksjoner i hverdagen ligger i kort avstand til hverandre for å minimere transportbehov. Dette er videre fulgt opp av Byvekstavtalen, hvor 80% av nye boliger og arbeidsplasser skal være tilknyttet et senter eller ligge ved transportknutepunkt.

For å kunne måle om boligreservene er i tråd med kommunens prioritering har det blitt utviklet en metode for å vurdere om utbyggingsområdene ligger innenfor eller utenfor senteravgrensningen. Senteravgrensningen er målt ulikt fra kommunesenter til lokalsenter, siden senteret sin utstrekning er ulik i forhold til hvilken funksjon det har. Distansen er målt i sykkel og gange, hvor distansen er målt fra ytterkanten av det definerte senterområdet i kommuneplanens arealdel. Kommunesenter er målt i 10 min sykkelavstand, bydelssentrene i 5 min sykkelavstand og lokalsentrene i 5 min gangavstand. Det er tillegg gjort vurderinger av områder som ligger både innenfor og utenfor en senteravgrensning, for å gi disse riktig plassering i forhold til senterstrukturen. Utbygging av vei og gang- og sykkelvei kan over tid endre på tilgjengeligheten til et område, og om det regnes som innenfor et senter eller ikke. Det vil derfor gjøres en vurdering årlig av områdenes plassering i forhold til senterstruktur.

Ved å bruke denne metodikken får vi en oversikt over boligreserven som ser slik ut:

Senteravgrensning	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Innenfor senteravgrensning	864	888	573	396	7581	10 302
Utenfor senteravgrensning	266	291	323	197	5608	6 685
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

Tabell 6 Forventet boligbygging og reserver fordelt på beliggenhet i forhold til et senter



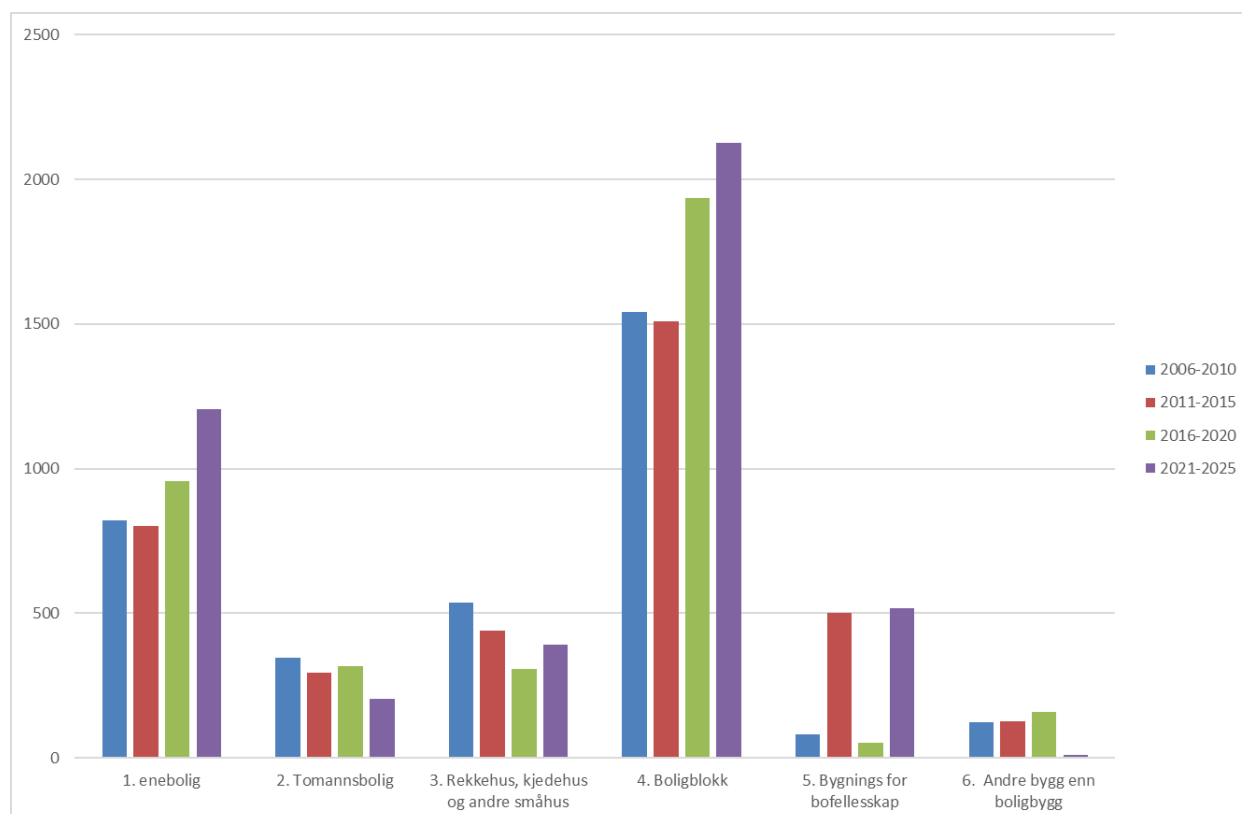
Figur 19 Prosentvis fordeling av boligreserven på beliggenhet i forhold til et senter. Boligreserven ligger 61% innenfor et senter og 39 % utenfor.

Store deler av boligreservene ligger innenfor et senter, og mesteparten av boligbyggingen i perioden er innenfor et senter. Likevel kan vi se at planlagt utbygging ikke er innenfor målet på 80%, som Byvekstavtalen legger opp til. Det er også varierende år fra år om boligbyggingen forventes innenfor eller utenfor et senter.

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. Boligundersøkelsen Kristiansand kommune (2024) viser at 49% av respondentene som har flytteplaner ønsker å flytte til en frittstående enebolig. 33 % av respondentene 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 ofte en lettstelt leilighet tilknyttet et senter i nærområdet sitt eller kommunesenteret. Utviklingen i leilighetsmarkedet er dermed en utvikling som er i tråd med ønsket om variert boligstruktur, befolkningens egne ønsker, den generelle utviklingen (som blant annet flere enpersons husholdninger) og et aldrende samfunn.



Figur 20 Antall fullførte boliger pr. femårsperiode, fordelt på boligtyper (SSB, 2026)

2016		2025	
Antall	Andel	Antall	Andel

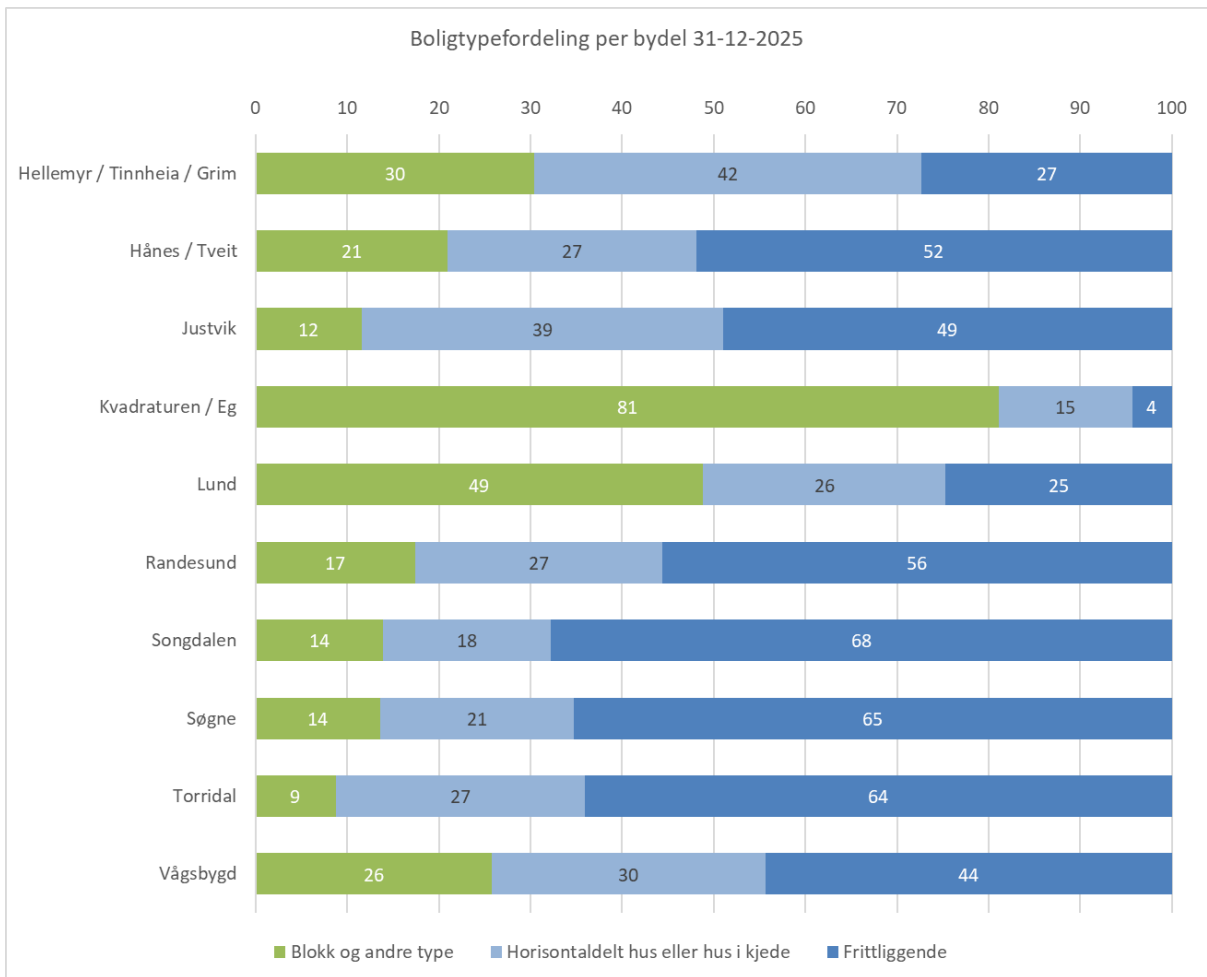
Enebolig	20 347	42 %	22 563	40 %
Tomannsbolig	5 070	10 %	5 574	10 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	8 206	17 %	8 891	16 %
Boligblokk	11 408	24 %	15 718	28 %
Bygning for bofelleskap	1 943	4 %	2 357	4 %
Andre bygningstyper	1 404	3 %	1 589	3 %
Totalsum	48 378	100 %	55 461	100 %

Tabell 7 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og %-andel, for år 2016 og 2025 (SSB, 2026)

Tabellen over viser hvordan endringen har vært i boligsammensetningen fra 2016 og fram til 2026. Det er igangsatt en betydelig andel leiligheter de siste årene, men med en stor boligmasse totalt sett, da spesielt et høyt antall eneboliger, 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 boligmassen. Rekkehus/kjedehus utgjør 16% og tomannsbolig 10% av boligmassen.

4.3.4 Boligtypefordeling i de ulike bydelene/områdene

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.



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

XXX

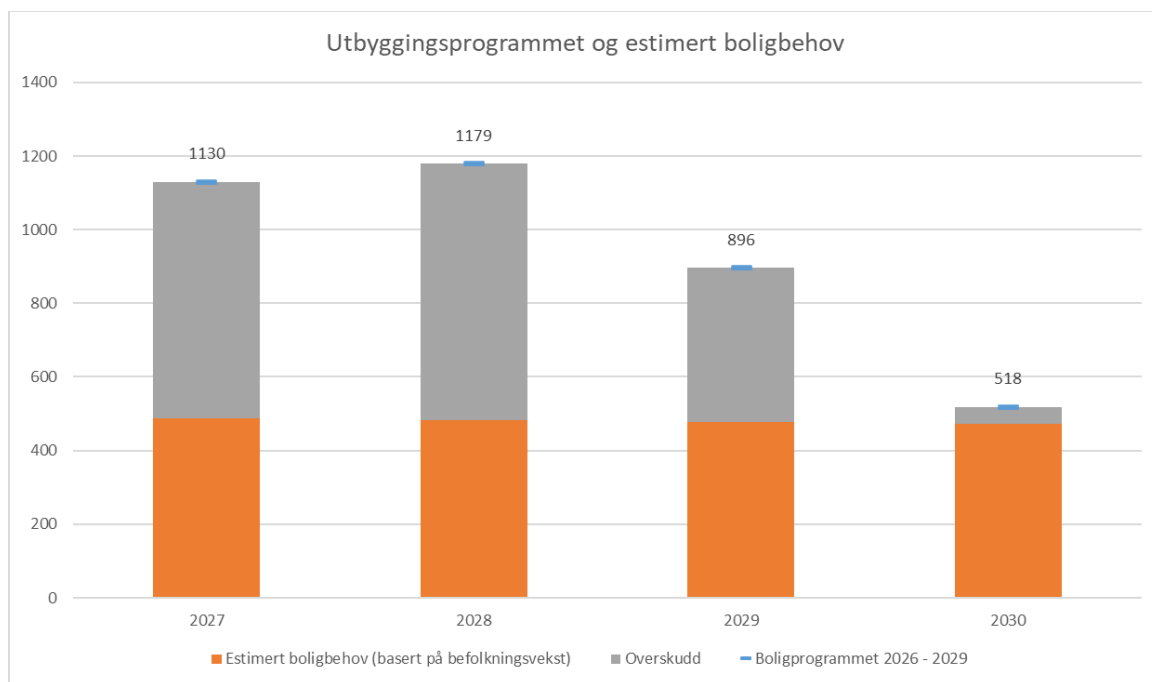
Figur 13 Prosentvis fordeling av boligtype pr. delområde i Kristiansand kommune

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 21 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2027-2030 (SSB og Kristiansand kommune). Prognosen for forventet boligbygging er basert på innmeldte tall fra utbyggere og kommunens egne vurderinger av utbyggingsområdene.

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 2027-2030.

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 750 boliger årlig i snitt i en fireårsperiode. Dette er med på å holde prisene nede, og gir innbyggerne i Kristiansand et godt utbud av både nye og brukte boliger.

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.

Reguleringsstatus	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt	531	482	328	168	4 042	5 551
Regulert, utbygging ikke igangsatt	442	507	303	200	3 935	5 387
Under regulering	157	190	265	225	4 872	5 709
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0	340	340
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

Tabell 8 Reguleringsstatus og forventet utbyggingstakt (2027-2030)

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan, utgjør ca. 16 987 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 13 189 boliger. Med et boligbehov på gjennomsnittlig 450 boliger årlig frem mot 2050, så tilsier dette at kommunen har god reserve på lang sikt.

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

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.

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 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.

Bosør er en aktør som har tatt i bruk alternativ boligkjøpsmodell i sine prosjekter, som del-eie modeller i prosjekter som ARIE, Fiskåtangen Fem og Tinnheitoppen.

5.2 Boligpriser

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

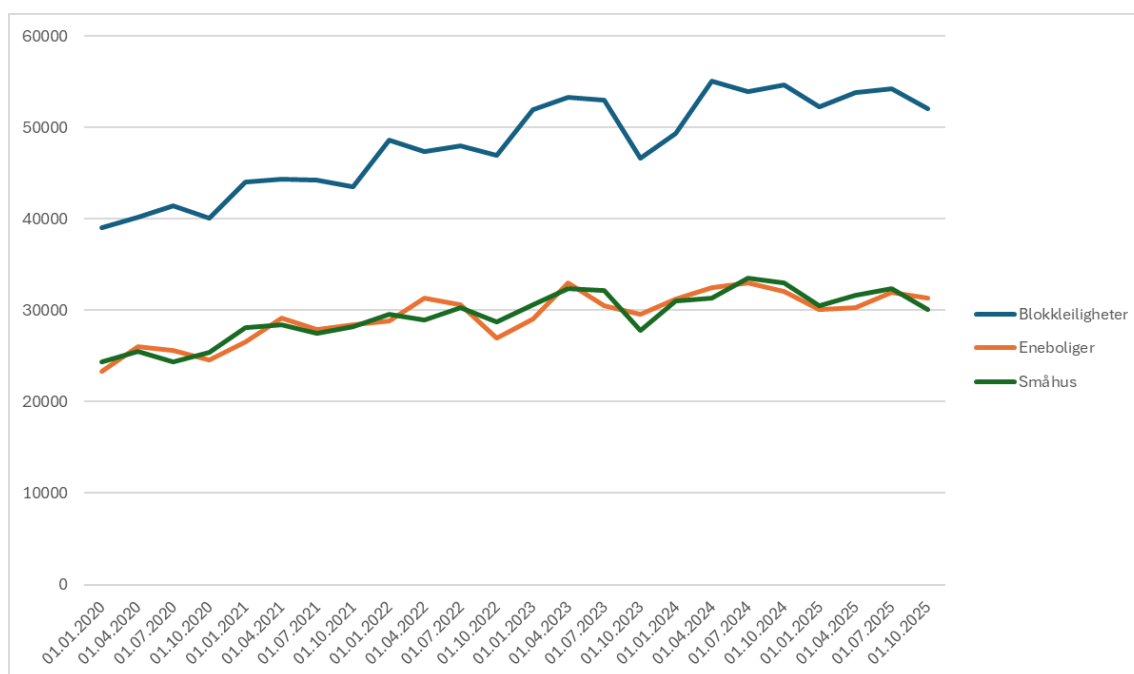
- internasjonal økonomi
- lønnsutvikling
- arbeidsledighet og arbeidsmarked
- rente og tilgang på lån
- byggevarepriser
- tilgang på byggevarer
- boligpreferanser til kjøpere
- krav til teknisk standard og sosial infrastruktur
- tilgang/etterspørsel på boliger sentralt/lokalt

I mars 2026 ligger styringsrenten på 4%, og Norges Bank har varslet en økning på 0,25%. Krigen i Iran har ført til sterk vekst i energipriser, da spesielt på olje, noe som påvirker prisstigningen i Norge. Bygg- og anleggsbransjen, hvor flere har en fossildrevet maskinpark, har fått en høy økning i driftskostnader. Det er på dette tidspunktet usikkert hvordan dette vil slå ut på boligbygging i Kristiansand.

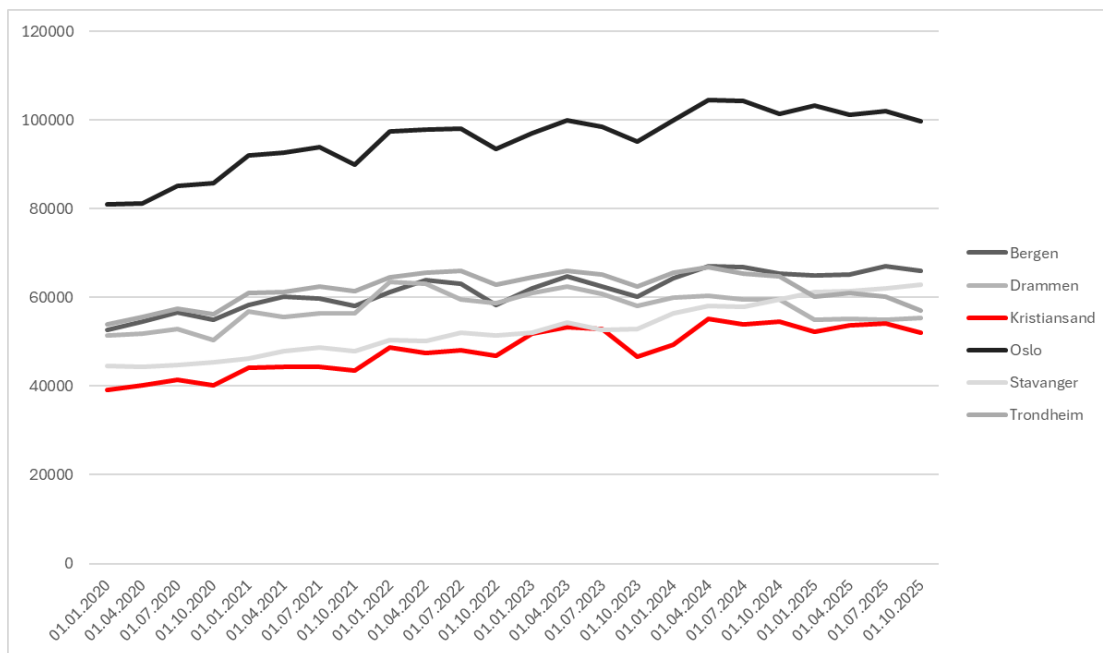
Ifølge Eiendom Norge har prisutviklingen så langt i år ligget på 4,1 prosent på landsbasis, med en gjennomsnittspris på rundt 4 855 987 kroner. På samme tid i 2025 lå gjennomsnittsprisen på en bolig på 4 745 787 kroner, noe som tilsvarer en økning på 110 000 kr. Kristiansand m/omegn hadde i februar 2026 en gjennomsnittspris på 3 996 448 kroner, med en kvadratmeterpris på 44 404 kr. Prisendring siden starten av 2026 har vært på 4,8%. På samme tid i fjor lå gjennomsnittsprisen på 3 977 100 og 41 489 pr kvadratmeter, som tilsvarer en økning på rundt 20 000 kroner på gjennomsnittsprisen og 3 000 kr pr kvadratmeter.

Område	Endring siste måned (m/m)	Endring hittil i år	Endringer siste 5 år	Endringer siste 10 år	Gj.snittlig kvm. pris	Gj.snittpris
Oslo	-0,4%	2,2%	14,3%	64,1%	100 822	6 635 454
Bergen	1,5%	6,2%	35,5%	59,8%	66 025	5 011 029
Trondheim	1,7%	5,0%	13,2 %	34,8%	57 147	4 434 891
Stavanger m/omegn	1,1%	6,3%	49,3%	59,2%	57 546	5 348 346
Kristiansand m/omegn	0,9%	4,8%	35,1%	59,5%	44 404	3 996 448
Tromsø	1,4 %	7,2%	24,3%	52,5%	68 162	5 373 645
Norge	0,5%	4,1%	20,5%	55,1%	57 967	4 855 987

Tabell 9 Endring i boligpris (Eiendom Norge, 2026)



Figur 22 Utvikling i pris pr. m2 for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (SSB)



Figur 23 Prisutvikling pr. m2 på leiligheter for ulike byer 2020-2025 (SSB, 2026)

Selv med høy prisstigning de siste 5 årene, 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.

Den største utfordringen i Kristiansand er forskjellen mellom bruktbolig og nybolig, hvor nyboliger gjennomsnittlig ligger 53% høyere på kvadratmeterpris enn en bruktbolig (Backe, 2025). Dette betyr at det blir stadig vanskeligere å flytte fra en bruktbolig til en nybolig, siden boligformuen ikke dekker kjøp av ny bolig. Dette kan på sikt føre til færre bruktboliger i markedet, noe som kan fjerne et viktig segment for førstegangsetablerere og husholdninger med lavere kjøpekraft for å kunne etablere seg på boligmarkedet.

En oversikt på Finn.no viste i mai 2026 at det tilbys 1 003 enheter til salgs i Kristiansand, fordelt på 530 nyboliger og 473 bruktboliger. På samme tid i 2025 lå det 617 nyboliger og 490 bruktboliger, til sammen 1 107 boliger, til salgs, noe som viser en liten nedgang. De fleste boligene til salgs ligger i Kristiansand sentrum (Kvadraturen, Lund, Grim), med 434 boliger til salgs. Det er færrest boliger til salgs i Songdalen, hvor det er kun 16 boliger til salgs.

5.2.1 Sykepleierindeksen 2025

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 719 760 kr, og er i liten grad konjunkturavhengig.

Boligkjøp ble mindre tilgjengelig i alle utvalgte byer i 2025, utenom Trondheim. I 2025 kunne en enslig sykepleier kjøpe 44,1% av boligene til salgs i Kristiansand, sammenlignet med 54,3% i 2020. Nødvendig inntekt for å kunne kjøpe bolig i Kristiansand ligger i 2025 på 470 000 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.

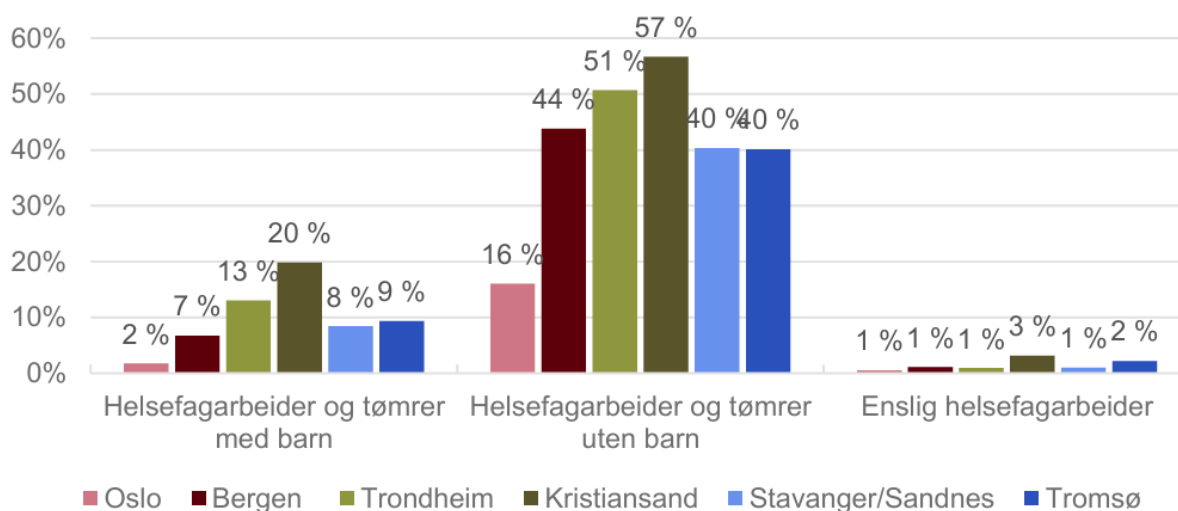


Figur 24 Sykepleierindeksen 2025, Eiendomsverdi (2025)

5.2.2 Fagarbeiderindeksen 2025

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 gjennomsnittlig bruttoårslønn på 573 660 kr og en helsefagarbeider har en gjennomsnittlig bruttoårslønn på 479 070 kr. Fagarbeiderindeksen 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 777 710 kr. Husholdningen med to voksne uten barn er 767 650 kr. For en enslig helsefagarbeider er inntekten 354 980 kr.

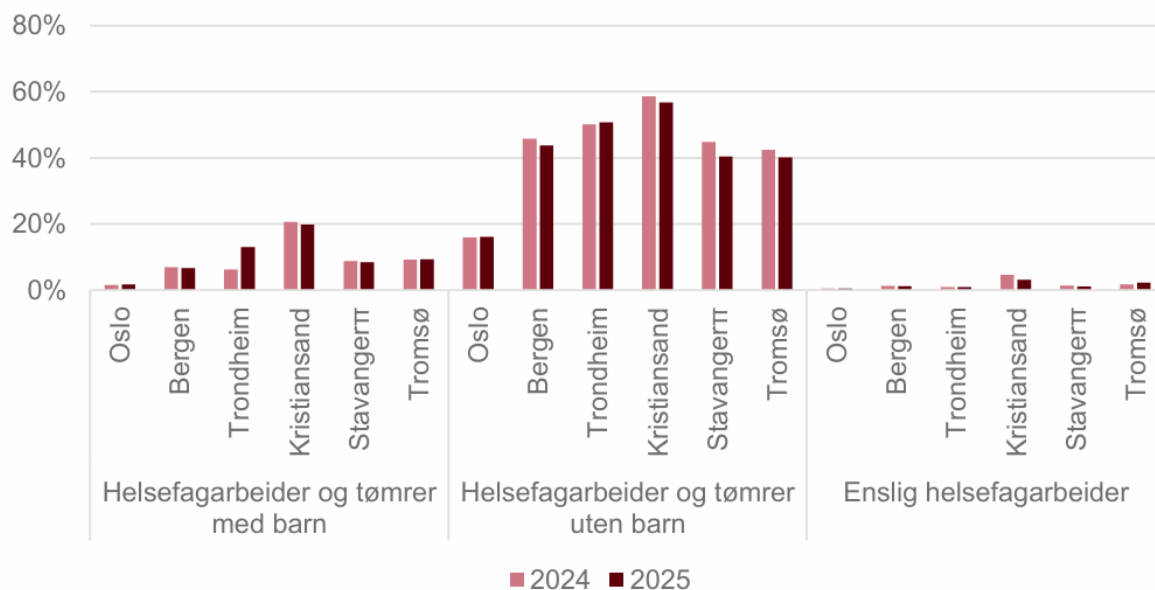
Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett i de største byene. 2025



Figur 25 Fagarbeiderindeksen 2025, Samfunnsøkonomisk analyse (2026)

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 2025 sank kjøpekraften noe for hver husholdning, men er likevel høyere enn andre byer.

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett i de største byene. 2024-2025



Figur 26 Utvikling i kjøpekraft fra 2024 til 2025, Samfunnsøkonomisk analyse (2025)

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.

Studentene utgjør klart den største gruppen av leietakere, men det er god variasjon i befolkningen som leier i Kristiansand, fra aleneboende til barnefamilier. 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.

Finn.no viser i april 2026 329 boliger til leie i Kristiansand, som er litt høyere enn samme tid i 2025. Det er flest leiligheter til leie på markedet, med noen få eneboliger og rekkehus. 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 10 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 2025 sin 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. 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.

SIA åpnet i 2025 Lund Torv, med plass til ca. 400 studenter. Samtidig selges Roligheden studenthjem slik at netto tilvekst av studenthybler blir ca. 300. SIA opplever at åpningen av Lund torv har gitt en god økning i tilbud for studenter, og håper at dette kan få 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 at de har prisjustert prisene på studentboligene i tråd med konsumprisindeksen, men at prisen fremdeles ligger lavere enn det private leiemarkedet (rundt 20-30% lavere).

Antall studenter på søkerlisten til SIA de siste årene:

SIA kunder med aktive søknader

Dato	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. august	531	647	490	528	644	505
15. august	159	321	229	283	321	284

Tabell 11 Antall aktive søkere, SiA 2026

Ledige boenheter på finn.no (Søgne og Songdalen er ikke med)						
DATO	2023		2024		2025	
	sentrum	Hele KRS	sentrum	Hele KRS	sentrum	Hele KRS
09.jul	270	445	245	367	307	479
01.aug	311	524	290	469	393	734
15.aug	281	496	220	400	367	568

Tabell 12 Oversikt over ledige boenheter på Finn, SiA 2026

5.3.2 Relocation Agder

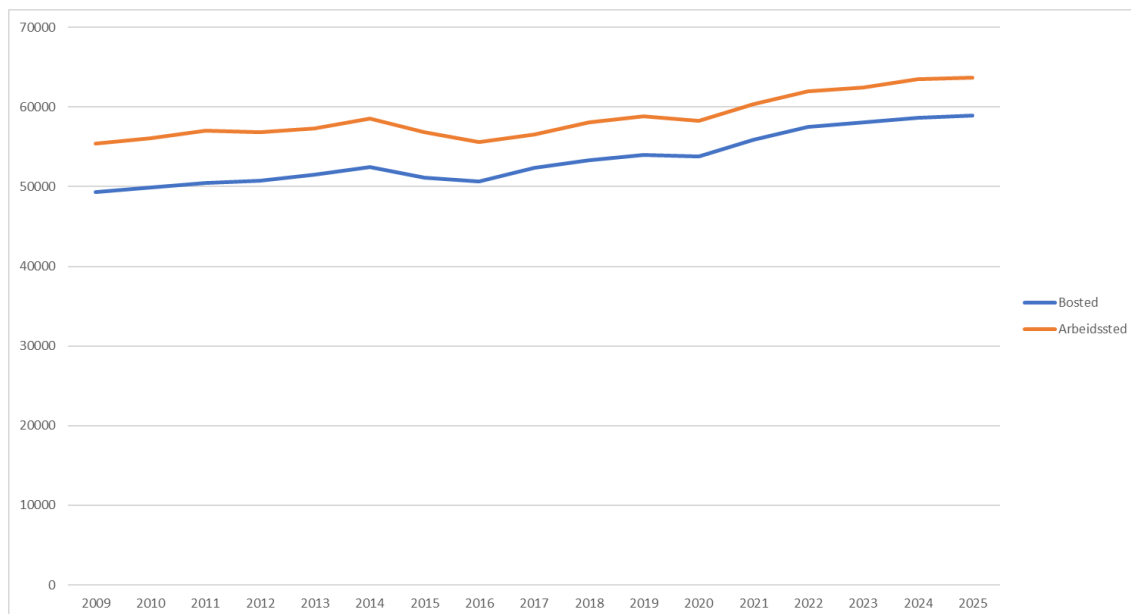
Relocation Agder har siden 2019 bistått nyansatte internasjonale spesialister med å finne sin første leiebolig i Norge. Deres opplevelse er at det er generell god tilgang på utleieboliger i Kristiansand, men at det hovedsakelig er leiligheter som tilbys. De bistår ofte leietakere som har familie og ønsker 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.



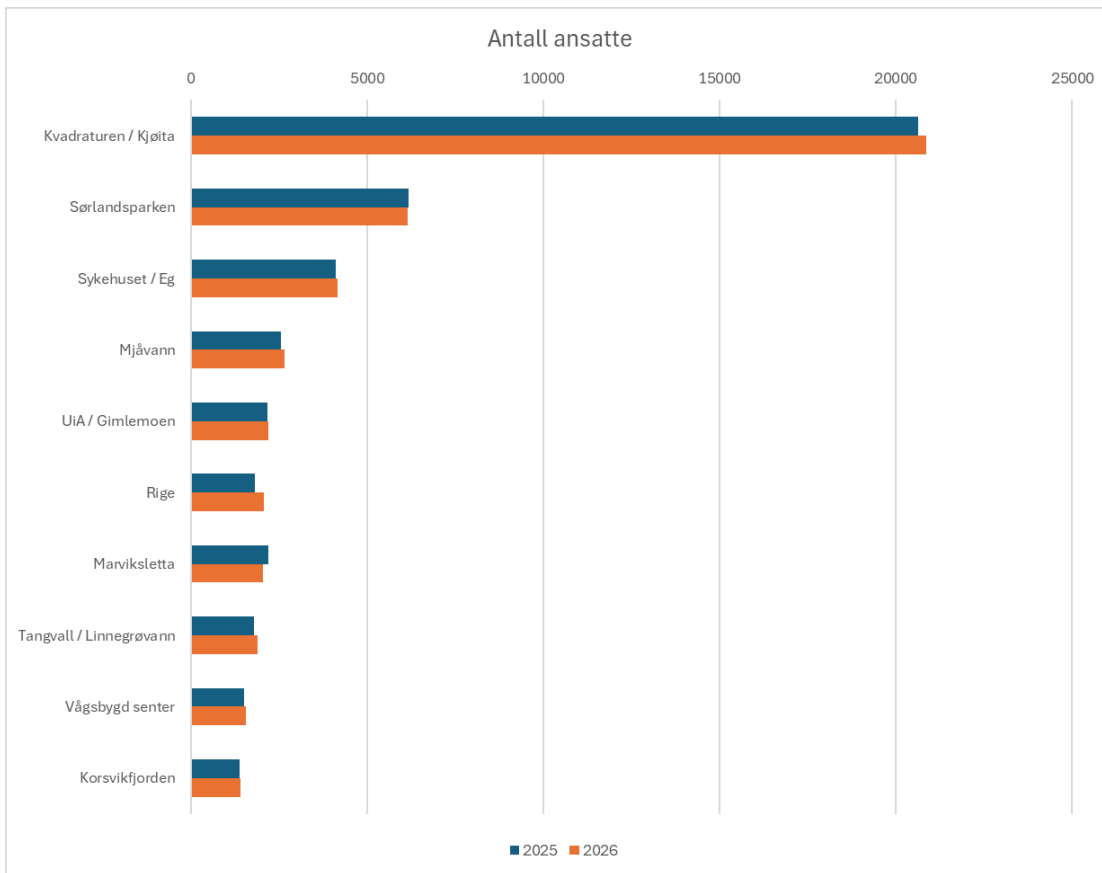
Figur 27 Arbeidsplasser i Kristiansand 2009-2025, (SSB, 2026)

Kristiansand er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandregionen (Birkesnes, Iveland, Kristiansand, Lillesand, Lindesnes og Vennesla). Det innebærer at det er stor inn/ut-pendling av arbeidskraft mellom kommunene i regionen. Per 4. kvartal 2025 var det 63 645 personer som arbeidet i Kristiansand. Av Kristiansand kommunes innbyggere var 58 973 i arbeid per 4. kvartal 2025. Slik det kommer frem av tabellen under er netto innpendling til Kristiansand på rundt 4 700 personer.

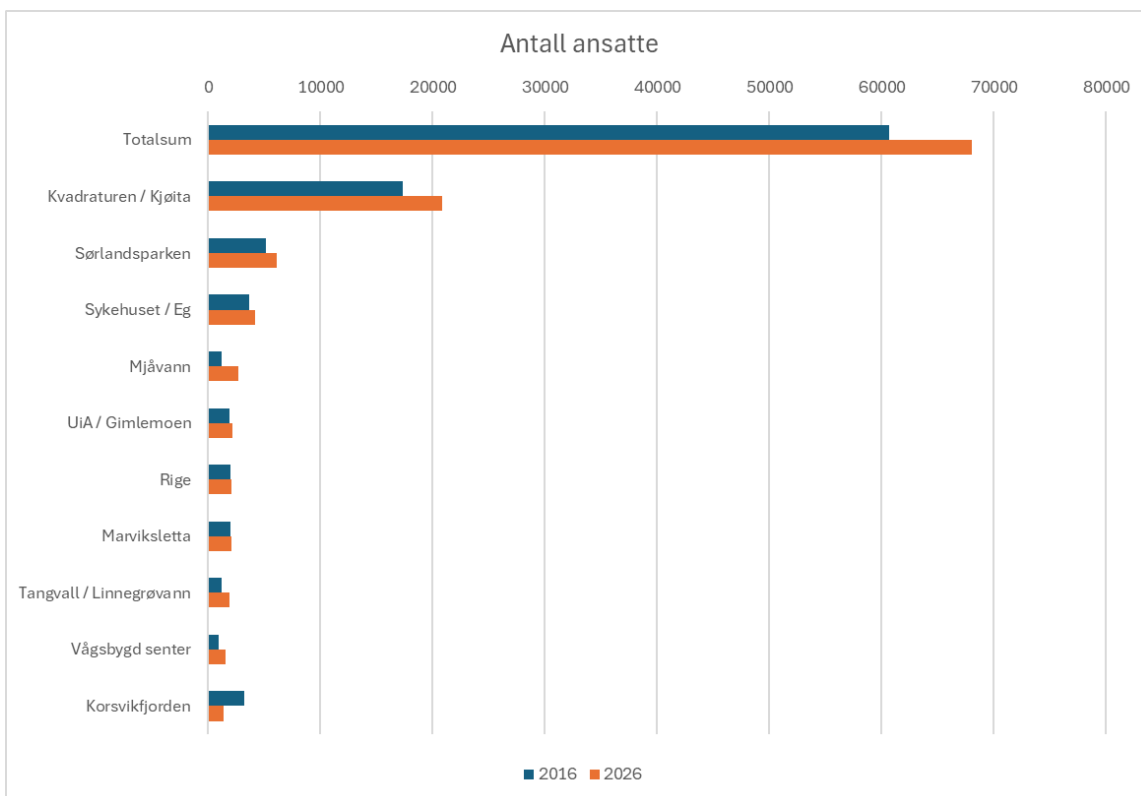
	2025
Sysselsatte personer bosatt i Kristiansand	58 973
Sysselsatte personer med Kristiansand som arbeidssted	63 645

Tabell 13 Antall sysselsatte i Kristiansand 2025 (SSB, 2026)

48 950 av Kristiansands innbyggere jobbet i 2025 innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at omlag 10 000 Kristiansandere jobbet utenfor egen kommune, og at innpendlingen av arbeidskraft fra andre kommuner til Kristiansand er på omlag 14 700 personer. Dette viser at Kristiansand er en del av et større arbeidsmarked.



Figur 28 Antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB-Rutenettstatistikk (2025 og 2026)



Figur 29 Antall arbeidsplasser fordelt på områder, 2016 og 2026 (SSB, 2026)

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. Det er derfor 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 tidshorisoner 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

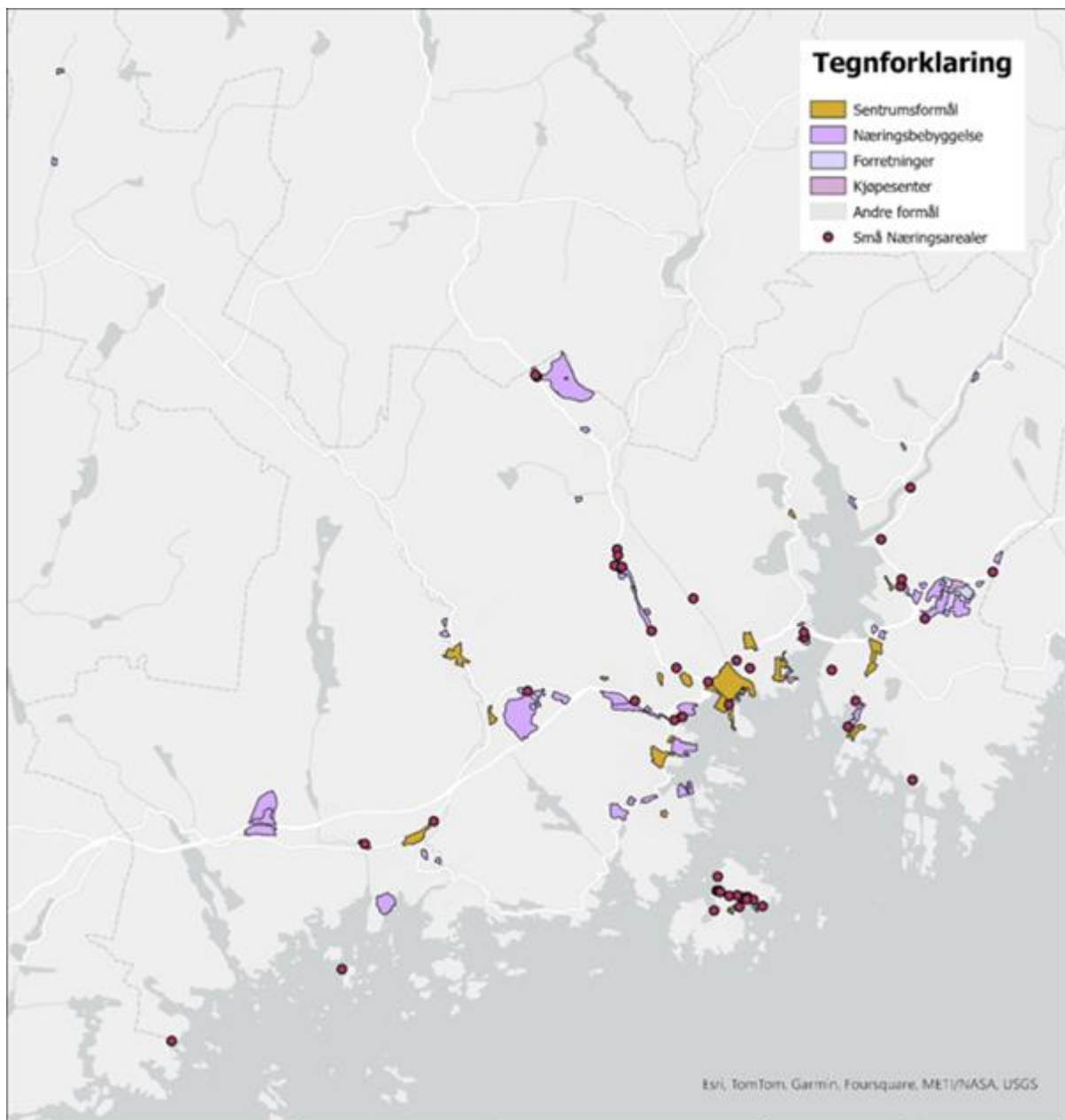
I arbeidet med kommuneplanens arealdel 2024–2035 er det gjennomført en omfattende gjennomgang og analyse av nærmere 100 næringsarealer i Kristiansand kommune. Kartleggingen viser at kommunen har ca. 6 300 dekar nåværende næringsareal og ca. 2 500 dekar fremtidig næringsareal. Nye næringsområder omfatter Støleheia, med ca. 1 400 dekar, og Grauthelleren med 140 dekar. I tillegg er det rom for utvidelse av noen eksisterende næringsområder, som Lohnelier og Mjåvann.

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 bydelsentre, hvor presset for transformasjon og utvikling er høyt.

Det er en økende etterspørsel etter arealer tett på kollektivtilbud og i bynære områder, også for næringsformål som kontorarbeidsplasser og tjenesteyting. Konkurransen om arealene kan føre til at boligformål vinner frem, siden det er langt høyere marginer på boligbygging enn næring. Dette kan føre til at arbeidsplasser presses ut av senterområdene til fordel for bolig.

Konkurransen om arealene påvirker ikke bare etablering av nye arbeidsplasser, men kan også få uheldige virkninger på etablerte virksomheter. 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.

For å møte disse utfordringene er det viktig at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel følges opp gjennom tydelige prioriteringer og helhetlig planlegging som vektlegger både bolig og arbeidsplasser i senterområdene. På den måten vil det være tilgang til ulike næringsarealer med god lokalisering og infrastruktur som dekker forskjellige behov.



Figur 30 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 (BAT-planen 2023–2050) og kommuneplanens arealdel legger føringer for fortetting og transformasjon av eksisterende næringsområder. BAT-planen 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.

(A) Arbeidsplassintensive- og besøksintensive virksomheter

Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service, skoler og institusjonen med mange ansatte, besøkende, studenter og elever. Denne type virksomheter skal lokaliseres så nær by-/kommunesentrum som mulig, med god kollektivtilgjengelighet, mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, lav parkeringsdekning med bil og høy parkeringsdekning med sykkel.

(B) Allsidige virksomheter

Dette er virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Eksempler: Håndverksbedrifter og ulike kombinasjoner av lager og kontor. Disse bør ligge integrert i by-/tettstedsstrukturen, med kollektivtilgjengelighet, middels parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel.

(C) Arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende

Dette er virksomheter som vanligvis ikke er avhengig av godt kollektivtilbud eller god tilgjengelighet for gående og syklende. Eksempler: Gods- og logistikkvirksomhet. Slike virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i tilknytning til stam- og riksveg og ha god parkeringsdekning for bil. Virksomheter som benytter tog/skip/fly, bør lokaliseres i nærheten av trafikknutepunktene for den aktuelle infrastrukturen.

Hentet fra Regional plan for bolig, areal og transport for Kristiansandregionen (2023-2050)

Kontor- og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i Kvadraturen med randsoner 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.

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 bydelssenteret, samt økt transportbehov ut av bydelen.

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. For å opprettholde et dynamisk og inkluderende arbeidsmarked må det være 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 virksomheter, 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 sentral 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. Oversikten har ikke blitt oppdatert siden 2022, noe som kan bety at reserven har endret seg noe. Inntil det foreligger en oppdatert oversikt, brukes tallene fra fagnotatet. Ifølge fagnotatet har Kristiansand 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 og Sparebanken Norge som nå renoveres, som samlet sett bidrar 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.

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 utnyttning 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 viktige kriterier for valg av lokasjon.

Kristiansand havn IKS arbeider med grunnlaget for flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen til Kongsgård. 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. Blant annet har reguleringsplanen for området blitt endret til å inkludere en høyere andel tjenesteyting enn tidligere, noe som gir mulighet for å fylle ledige lokaler med annet enn handel.

Det er åpnet for noe handel knyttet til andre næringsvirksomheter på Rige og handel med plasskrevende varer på Mjåvann, 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. Kunstsilo 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, friluftstoletter, 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 et potensial for å tilrettelegge flere viktige kulturminner for bredere målgrupper.

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 viktig 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.

Havnevirksomhet

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.

Områdereguleringen for Lagmannsholmen vil gi føringer for hvordan Fiskebrygga skal utvikles, og vil adressere trafikale utfordringer og mulig fremtidig utviklingspotensial, både for næringsvirksomhetene og byliv.

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. Jernbanen har stasjoner i Kvadraturen og på Nodeland med togforbindelse til Oslo og Stavanger. Terminalen på Langemyr og det planlagte jernbanespolet 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, anbefaler Glitre Nett 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. Dette kan redusere behovet for omfattende nettførsterkninger og bidra til raskere og mer kostnadseffektiv tilknytning.

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.

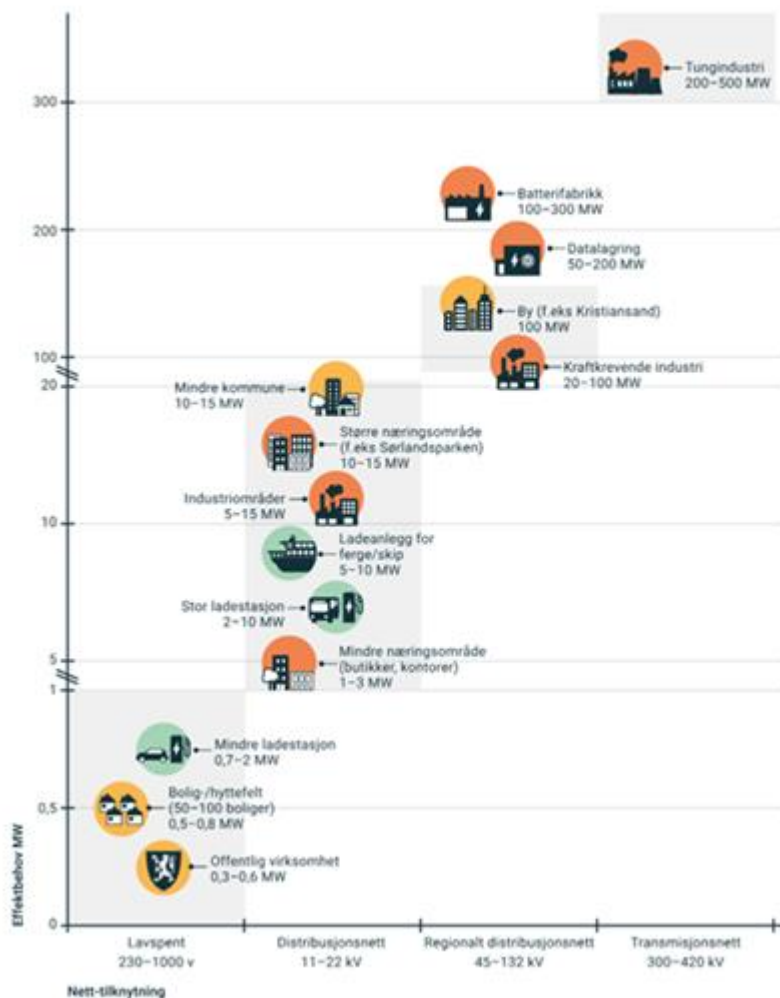
For å gi aktører bedre beslutningsgrunnlag tilbyr Glitre Nett følgende verktøy:

- **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 31 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.

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).

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.

7.2.1 Utbyggingsområder kommuneplan 2024-2034

Tabellen viser en oversikt over områdene som ble lagt til grunn for vedtatt kommuneplan. Det ble vedtatt i 2026 at Hamrevann reduseres til 1 000 boliger i stedet for 4 000 boliger, noe som betyr at boligreserven reduseres betydelig fra tidligere utbyggingsprogrammer. Oversikten er ikke uttømmende, og er basert på eldre tall fra 2022 versjonen av utbyggingsprogrammet.

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggingsprogram 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggingspotensiale i ny kommuneplan
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	6 000	450 (Bråvann, Tangvall, Stausland og Stokkeland)	5 700
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelandsheia, Finsland og Mosby)	1 500	0	2 000
Sentrum (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	4 300	0	4 300
Øst (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	7 700	3000 (Hamrevann)	5 150
Total sum	19 500	3 450	17 150

Tabell 8 viser hvordan arealdelen påvirker boligreserven i kommunen, tallene er avrundet. Kolonne 1 summerer opp utbyggingspotensialet slik det er med tidligere gjeldende kommunedelplaner. Kolonne 2 viser hvor mange boenheter som er tatt ut av tidligere gjeldende kommunedelplaner. Dette tallet inkluderer bare utbyggingsområdene som ligger inne i utbyggingsprogrammet. Anslagene på utbyggingsområder som ikke er detaljregulert er usikre estimater, og tallene er trolig urealistisk høye. Kolonne 3 viser utbyggingspotensialet i arealdelen. Dette inkluderer både gjenværende boenheter i utbyggingsprogrammet og nye boenheter som følge av endret arealbruk. Utbyggingspotensialet ved fortetting og transformasjon i og rundt senterområdene er ikke beregnet. Hentet fra kommuneplanens arealdel, oppdatert i 2026

7.3 Tabell over utbyggingsområder

7.3.1 Bydel: Søgne

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum	
b. bydelssenter	Kleplandsveien - Fredheim	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	5	0	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	
	Løbakken	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	30	30	
	Rådhusveien 36 og 38	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	0	0	
	Sentrumsveien 10 og 14	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	20	20	
	Tangvall sentrum nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	40	0	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	2	0	0	0	2
		Fuglemyra	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	17	17
Kossvigheia nord		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	2	2	2	0	10	
Lundekleiva GB 71/19 (tomt 1 og 2)		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	12	12	
Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	1	6	0	0	0	7	
Lundeveien 134		Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	20	0	0	0	20	
Moseheia øst		Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4	
Pålsneset		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	2	2	2	21	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	1	0	0	0	0	1
	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	62	102	
	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	
	Del av Kileneset	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	0	0	
	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	2	0	1	0	9	12	
	Hølleveien 144 og 156	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	3	4	0	7	
	Indre Trysnes	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	0	2	0	20	24	
	Kilenesheia vest	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	1	1	0	0	0	2	
	Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	200	200	
	Kjellandsheia syd - delområde B301 og B302	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	140	140	
	Kjellandsheia Syd - felt B306, B307	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	10	49	59	
	Kjellandsheia vest	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	15	15	15	98	158	
	Langenesåsen øst	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	10	10	10	10	27	67	
	Langviga - Inner Kilen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	5	5	
	Lastadtoppen - GB 38/10	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3	3	
	Leireheia (B202, B203, B204)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	10	15	15	5	56	101	
	Leireheia (B205 - B208, B211)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	195	195	
	Norddalsheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	5	0	0	1	10	
	Oftenesheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	1	0	0	5	
	Ormelia	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3	
	Skalleråsen	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	10	10	10	52	82	
	Stifjellet	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	4	3	0	0	0	7	
	Tangheia og Osebakken	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	2	2	0	0	15	19	
Torvmoen B1 - B9	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	10	10		
Tånevik - Olstø	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	2	2	2	2	32	40		
Vedderheia - del av felt H	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	4	4	4	4	4	20		
Vedderheia Nord B22	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	0	0	0	4		
Vognsnes gnr 10, bnr 1 og 2	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	2	2		
Øygardsheia nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	0	0	0	4	19		
Ålo Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10		
Åros felt C	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	18	26		
Totalsum				121	185	104	99	1986	2495	

7.3.2 Bydel: Songdalen

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Greipstad gamle kirkeveg 35 - 37	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14
	Mebakken	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	3	3	0	0	21	27
	Midtheia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	0	0	0	27	32
	Nodeland sentrum - Felt BS4-BS12 og SGT2	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	250	250
	Nodeland syd	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1
	Områdeplan for Nodeland sentrum	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	165	165
c. lokalsenter	Porsmyr - 578/15 mfl.	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	2	2	0	0	2	6
	Brennåsen Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
	Kilen Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	1	1	0	41	44
	Rosseland Park	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	300	300
	Rosselandsveien 5	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
	Songdalsv. 750	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
d. ikke tilknytter et senter	Bukksteinsdalen Terrasse	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	30	28	0	0	58
	Finsland barnehage og boligfelt	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	0	0	0	14	15
	Neset	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	50	50
	Nodelandsheia øst	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	457	457
	Songdalsvegen 224-228	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	2	2	0	0	5	9
	Øvland	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7
Totalsum				14	38	29	0	1483	1564

7.3.3 Bydel: Vågsbygd

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum	
b. bydelscenter	Auglandsbukta sør	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	70	70	
	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	0	0	0	0	18	18	
	Lumber	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	0	0	0	100	
	Lumberveien 5, 7, og 9	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	160	160	
	Lumberveien 8. m.fl	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	40	40	
	Nordre Hovedgårds v 4	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	34	0	0	0	34	
	Orelia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	6	6	
	Vågsbygd bydelscenter, delområde SS3	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	20	0	40	0	40	100	
	Vågsbygd Ringvei - Broveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	41	41	
	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 og BFK-1)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	74	74	
	Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	48	48	
	Vågsbygdveien 90	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	20	20	0	0	0	40	
	c. lokalsenter	Flekkerøy 1/4	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	2	0	0	0	36	38
Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	16	0	0	0	16	
Gnr. 1, bnr. 14 og 656 Mæbø		Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	2	2	
Jenteheia, Alsviga		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	7	7	
Lindebø brygge		Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	14	13	0	0	0	27	
Myra / Kårholmsveien		Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1	1	
Mæbø (Gnr 1 bnr 5 Flekkerøy)		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	2	2	2	47	55	
Sildenestangen - felt A		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	9	9	
Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - endring		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	36	0	0	0	0	36	
Svanedamsveien/Fiskåtangen		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	60	0	0	479	539	
Trekanten		Regulert, utbygging ikke igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	84	84	
d. ikke tilknytter et senter		Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	2	2	2	1	0	7
		Bråvann del av B7, Rådysveien	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	1	1	0	0	0	2
		Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	6	6	3	2	0	17
		Hattesteinen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	4	4	4	3	0	15
	Hundeholta	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	2	2	2	0	0	6	
	Kilura - Flekkerøya	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	34	34	
	Kjeldeviga	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	14	14	
	Kroodden	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	60	70	670	800	
	Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	2	2	2	2	17	25	
	Lindebø/Skålevik B	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	1	2	2	2	28	35	
	Lindebøstien	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	8	8	
	Paulen gnr 2 bnr 8 - endring av reguleringsplan	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	5	5	5	5	22	42	
	Revermyrveien 30 m.fl.	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	2	0	0	0	2	4	
	Sagmyra	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	0	0	
	Sagmyrlia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	20	150	170	
Skyllleviga	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	3	3		
Totalsum				169	219	122	107	2312	2929	

7.3.4 Bydel: Torridal

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Mosby oppvekstsenter	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	1	2	1	0	1	5
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
Totalsum				1	2	1	0	44	48

7.3.5 Bydel: Hellemyr/Tinnheia/Grim

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Bellevue 15	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	4	4
	Brønnstykke, Møllevannsveien og Bellevue	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	2	2
	Bydalen	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	10	7	0	0	0	17
	Grim torv	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	271	271
	Kobberveien 151/2473	Under regulering	Forhandlinger pågår	25	25	25	25	0	100
	Skogen borettslag	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	45	0	0	0	0	45
	Stålveien	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	50	50	400	500
	Tinnheiveien 15	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	5	5
d. ikke tilknytter et senter	Hellemyr E1 (BA3)	Regulert, utbygging igangsatt	Kommunalt område	0	0	0	0	13	13
Totalsum				80	32	75	75	695	957

7.3.6 Bydel: Kvadraturen/Eg

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
a. kommunesenter	Kongens gate 54 og Holbergs gate 4	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	35	35
	Kvartal 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	120	120
	Kvartal 15 - vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	31	31
	Kvartal 49 (Teaterkv)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	21	20	0	0	41
	Kvartal 57 - østre del	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	5	2	0	0	0	7
	Kvartal 62	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	35	35
	Kvartal 7	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	20	20	83	123
	Kvartal 71 - Østre del	Under regulering	Forhandlinger pågår	0	0	50	50	210	310
	Kvartal 71- vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	50	55	0	0	0	105
	Kvartal 8 - vestre del	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	20	20	0	0	0	40
	Lagmannsholmen	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	1000	1000
	Setsdalsveien 24a - Frobusdalen	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	30	30
	Silokaia	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	50	50	50	50	300	500
	Solbv.12/14-Sykeplskole	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	35	30	0	0	0	65
	Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Under regulering	Forhandling tilleggsavtale	0	35	30	0	0	65
Totalsum				160	213	170	120	1844	2507

7.3.7 Bydel: Lund

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
a. kommunesenter	Arenfeldts vei og Torridalsveien	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	11	11
	Torridalsveien - Bernt Holmsvei	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	6	6	0	0	0	12
b. bydelscenter	Torridalsveien/Ringlebekkveien	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	20	20	57	97
	Blomsbukta	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	5	0	0	0	0	5
	Marviksletta BFT1 og V1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	35	30	15	0	0	80
	Marviksletta BKH6	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	60	58	0	0	0	118
	Marviksletta BKHF2+BKHF3	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	20	20	207	247
	Marviksletta KILH1 og KILH2	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	200	200
	Marviksletta senterområde	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	30	30	170	290
	Marviksveien 98 (Roligheden Panorama)	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	20	20	20	20	10	90
c. lokalsenter	Arenfeldts vei/Major Lauvdals vei - sør	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	1	0	0	0	0	1
	Bjørndalen - Nord felt (KF8, KF7, B10, B11)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	156	156
	Bjørndalen - Vest (felt KF3, KF2, KF1, B1)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	116	116
	Lund torv - Vabua park	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	25	20	20	0	0	65
	Oberstløyntnant Omdalsvei 4 - 8	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	32	0	0	0	0	32
	Oddernes kirkevei/Arenfeldts vei	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	1	1	0	0	0	2
	Oddernes Tun	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	91	91
	Sigyns vei 3-5, 44/247	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	3	3
	St. Olavs vei 43	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	102	102
	Trolldalstien 11	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	5	5
d. ikke tilknytter et senter	Lindtjønn	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	16	16
Totalsum				215	165	125	90	1144	1739

7.3.8 Bydel: Justvik

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
c. lokalsenter	Grostølveien øst	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	10	10
	Justvik B33	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	8	0	0	0	28
d. ikke tilknytter et senter	Justneshalvøya - felt C4	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	5	0	0	0	14	19
	Ålefjær brygge	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
	Ålefjærveien 55 og 57	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	12	12
Totalsum				25	8	0	0	136	169

7.3.9 Bydel: Hånes/Tveit

Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
b. bydelssenter	Randesund planteskole	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	100	100
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 igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	25	25
	Hånes senter	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	150	150
	Solsletta (B37)	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	34	34
	Tingveien	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandlinger pågår	0	0	0	0	15	15
d. ikke tilknytter et senter	Hamrevann felt 1d	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	700	700
	Hamrevann, felt 1A og 1B	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	25	30	20	0	165	240
	Lauvåsen B4	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	43	43
	Lauvåsen B7 og F1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	30	30	0	50	140
	Salbostad, Søm	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	31	31
Totalsum				55	60	50	0	1327	1492

7.3.10 Bydel: Randesund

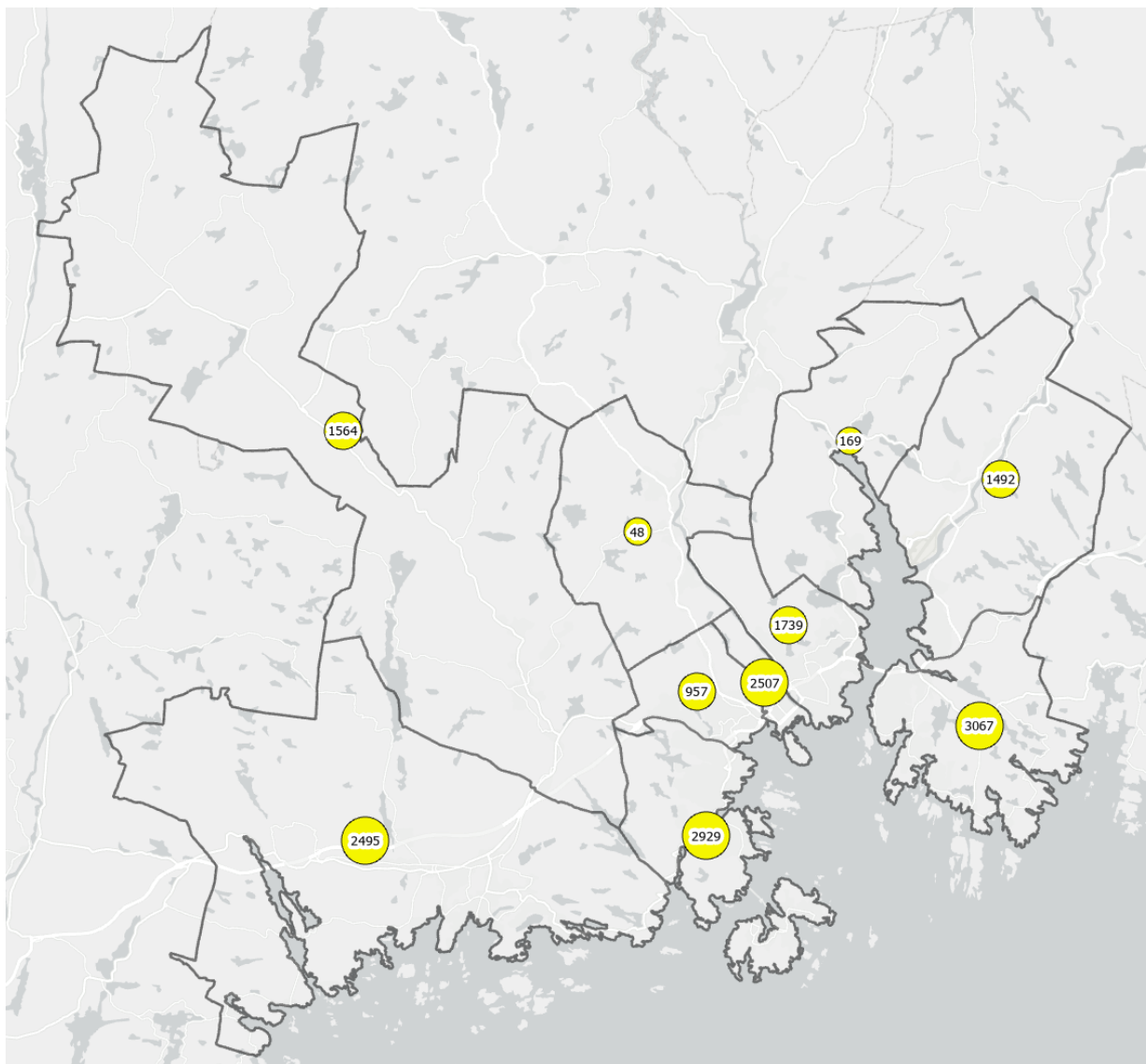
Sentertilknytning	Plannavn	Reguleringsstatus	Utbyggingsavtale	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
b. bydelscenter	Benestad Bb1 og Bb5	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	10	10	0	0	30
	Benestad felt Ab1	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	30	20	0	0	0	50
	Norheim	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	19	19
	Rona senter delomr. 1	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	10	0	0	0	35	45
	Rona Torg	Under regulering	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	100	100
	Strømme felt N 9	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	15	20	0	0	0	35
	Strømme N1-N2 (skoletomt- Oasen)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	5	10	0	85	100
	Strømme N4 og N5	Under regulering	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	10	10	10	0	9	39
	Strømme/Korsvik felt O3-O7 (Randesund hageby)	Regulert, utbygging igangsatt	Vil ikke bli inngått utbyggingsavtale	35	35	35	35	24	164
	Strømsheia (BA13)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	10	20	20	0	203	253
	Stødden	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	40	40	40	40	80	240
	c. lokalsenter	Dvergsnes felt B (Dvergsnesåsen)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	20	20	20	20	5
Vardåsveien 73 og 75		Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	35	0	0	0	0	35
d. ikke tilknytter et senter	Benestad (områdeplan)	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	1 195	1195
	Benestad - felt Bev 4 og Bb4	Under regulering	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	28	28
	Benestad felt Cb3, Cb5 og Cb6	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	50	50	50	7	0	157
	Benestad, delfelt CB1-CB2	Regulert, utbygging igangsatt	Forhandling tilleggsavtale	0	0	0	0	70	70
	Kongshavn Øst	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	2	2	0	0	0	4
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 1	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	7	7
	Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 2	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	13	0	0	0	210	223
	Vardåsveien/Haumyrveien	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	6	0	0	0	1	7
	Vavikbakken 55	Under regulering	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	2	2
	Veslegard 57/2 mfl.	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Forhandlinger pågår	4	0	0	0	0	4
	Ødegård / Dvergsnes	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	25	25	0	125	175
Totalsum				290	257	220	102	2198	3067

7.4 Forventet utbygging i perioden 2027-2030

I perioden 2027-2030 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 bydel 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	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Hellemyr / Tinnheia / Grim	80	32	75	75	695	957
Hånes/Tveit	55	60	50	0	1 347	1 512
Justvik	25	8	0	0	136	169
Kvadraturen / Eg	160	213	170	120	1 844	2 507
Lund	215	165	125	90	1 144	1 739
Randesund	290	257	220	102	2 198	3 067
Songdalen	14	38	29	0	1 483	1 564
Søgne	121	185	104	99	1 986	2 495
Torridal	1	2	1	0	44	48
Vågsbygd	169	219	122	107	2 312	2 929
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

Tabell 14 Forventet utbygging i perioden 2027-2030



Figur 24 Oversikt over boligarealreserven 2027-2030 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

Kristiansand har en stor boligreserve, både regulert og under regulering. Det er forventet at flere planer skal ferdigstilles i løpet av perioden og bygging igangsettes kort tid etter. 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.

Reguleringsstatus	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt	531	482	328	168	4 042	5 551
Regulert, utbygging ikke igangsatt	442	507	303	200	3 935	5 387
Under regulering	157	190	265	225	4 872	5 709
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0	340	340
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

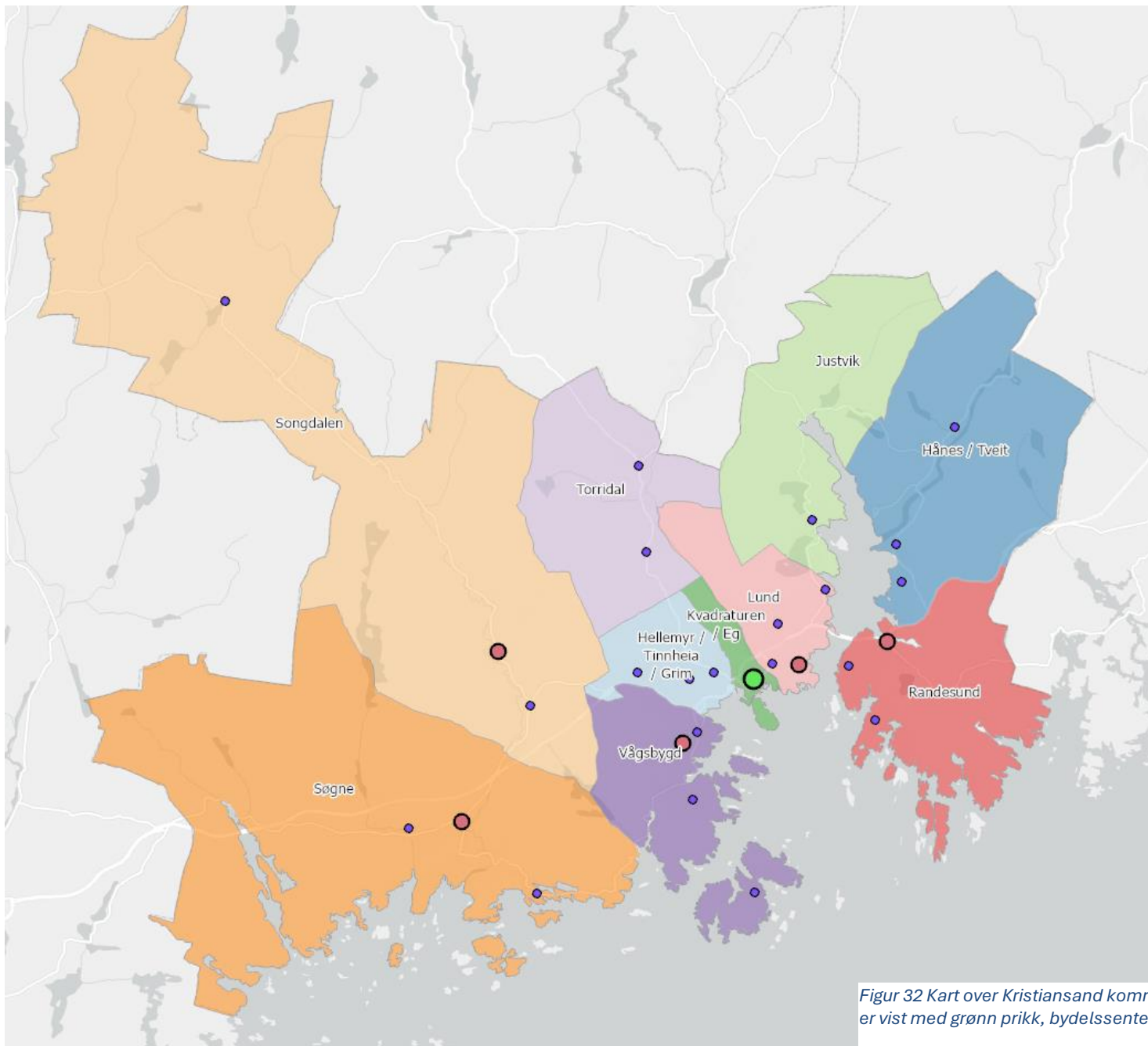
Tabell 15 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status

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

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 32 Kart over Kristiansand kommune, med bydelsinndeling og senterområder. Kommunesenter er vist med grønn prikk, bydelscenter med rød prikk og lokalsenter med lilla prikk.

KOMMENTARER TIL BYDELENE OG STATUS PÅ INFRASTRUKTUR.....	78
Bydel Søgne	81
Tangvall Bydelssenter.....	85
Bydel Songdalen.....	88
Nodeland Bydelssenter	93
Bydel Vågsbygd	95
Vågsbygd Bydelssenter.....	101
Bydel Torridal.....	103
Bydel Hellemyr/Tinnheia/Grim	106
Kommune- og regionsenter Kvadraturen og Bydel Kvadraturen/Eg	111
Bydel Lund	117
Lund Bydelssenter	123
Bydel Justvik	126
Bydel Hånes/Tveit	128
Bydel Randesund.....	132
Randesund Bydelssenter	137

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
5 970	509		6 479		1 986	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
13 034	474	1 550	1 253	2 417	4 933	2 407
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Tangvall		Lunde Langenes			
	Skole	Barneskolene i området vil ha et forventet jevnt elevtall i perioden. Langenes skole vil ha rundt 260 (70% kapasitetsutnyttelse). Nygård skole rundt 310 (75%) elever, og Lunde skole rundt 385 elever (60%). 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 tilsier en liten vekst frem til 2028 og en videre vekst i barnetallet på rundt 20% frem til 2034. Spiren forventes å ha klar en ny				

Sosial infrastruktur		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 kulturskoleundervisning og fritidsklubb i Søgne skole- og idrettssenteret på Tangvall. Bydelsbibliotek og innbyggertorg. Kultursenter på Søgne gamle prestegård.
	Helse og Mestring	<p>God kapasitet på heldøgns omsorgsplasser på Søgne omsorgssenter og Kleplandstunet. Dag- og aktivitetssenter, kontorer for hjemmetjenesten. Arena aktivitetssenter ligger i nær tilknytning til Tangvall bydelscenter. Kristiansand legevakt avd. Tangvall ligger også sentralt i senteret.</p> <p>Energiverket aktivitetssenter Søgne er plassert i lokalsenteret Lunde. Det er planlagt utvidelse av avlastningstilbudet knyttet til Lundeveien innenfor eksisterende bebyggelse. Forventes gjennomført i 2026.</p> <p>Det pågår vurderinger knyttet til varig bruk av bygningsmassen til tidligere Langenes omsorgssenter.</p>
Grønn infrastruktur	Idrett	<p>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.</p> <p>Det er i klubbregi igangsatt anleggelse av en innendørsarena med kunstgress (Gamle høgskolevei).</p>
	Park	<p>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.</p> <p>Det er store områder i skjærgården som er sikret allmenhetens bruk gjennom skjærgårdsparkavtale eller offentlig eierskap.</p> <p>Det er flere regulerte friområder som er i privat eie, noe som er en utfordring i forhold til allmenhetens bruk.</p>
	Vann	Det planlegges ny vannledning fra Rossevann over til Tangvall. Denne vannledningen vil sannsynligvis etableres i løpet av perioden 2027-2029. Dette tiltaket kommer til å gi både bedre

Teknisk infrastruktur		<p>kapasitet og tosidig vannforsyning til bydelen som igjen sikrer videre utbygging av bolig og næring for hele bydelen. Dette prosjektet finansieres av Kristiansand kommune.</p> <p>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 har utarbeidet en overordnet VA-plan for området Kiellands-, Leire- og Ausvigsheia i 2025.</p> <p>Næringsområdet Høllen Vest har kapasitet til videre utbygging.</p> <p>Den eksisterende delen av Lohnelier næringsområde har kapasitet for noe utbygging.</p>
	Avløp	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Næringsområdet Høllen Vest har kapasitet til videre utbygging.</p> <p>Den eksisterende delen av Lohnelier næringsområde har noe begrenset kapasitet, og videre utbygging i eksisterende del er avhengig av hvor mye avløp virksomheten har behov for. Behovene til virksomheten vil dermed muligens medføre tiltak.</p>
	Vei	<p>Arbeid med å se på veiløsning for Kjellandsheia Nord og ved Lunde, Vedderheia pågår.</p> <p>Utbyggingsområdene har betalt inn bidrag til regulert løsning, men det er behov for betydelig finansiering utover dette. Planarbeidet omfatter i hovedsak fylkesveinettet.</p> <p>Det er behov for bedre sykkelveiforbindelse mellom Tangvall og Brennåsen (fylkesvei).</p> <p>I kommunens trafikksikkerhetsplan 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,</p>

		Søgneveien mellom Stauslandsveien og Søgne gamle prestegård og Lohneveien mellom Ormelia og Lohnelier.
Næring		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Senteret er tilrettelagt for både handel og servicevirksomhet.</p> <p>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).</p>
Boligreserve		Bydelen har en boligreserve på rundt 1 986 boenheter etter endt periode, fordelt på 40 reguleringsplaner. Store deler av boligreserven ligger utenfor et etablert senter, med 1 313 boenheter. En stor andel av disse boligene ligger innenfor Leireheia, Kjellandsheia og Ausviga . Resterende boligreserve, 673 boenheter, er innenfor bydelssenter eller lokalsenter. Det legges opp til både transformasjon og fortetting i bydelssenteret og lokalsentrene med en stor andel leiligheter.

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030	Forventet boligmasse etter 2027-2030	Boligreserve etter 2027-2030
2 927	85	3 012	619
Sosial infrastruktur	Skole	Barneskolene i området vil ha et forventet jevnt elevtall i perioden med rundt 310 elever på Nygård skole. Det er forventet at Tangvall fyller opp sin kapasitet i perioden, men skolen kan regulere inntaket så alle i Tangvall bysenter 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 kulturskoleundervisning og fritidsklubb i Søgne skole- og idrettssenter. 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.	
Grønn infrastruktur	Idrett	Tangvall har et stort nytt idrettssenter tilknyttet Tangvall videregående skole, som ligger midt i Tangvall sentrum.	
	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 Rossevann 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 er bygd i 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. De tre første byggetrinnene er ferdigstilt, og det er reist moderne kontorlokaler, boliger og et kjøpesenter med 31 butikker og serveringssteder. Senteret har også en bowlinghall som bidrar til et levende sentrumsmiljø. Byggetrinn fire inkluderer 2 etasjer med 4000 kvm kjøpesenter, og boliger i etasjene over, planlagt ferdigstilt 2028.
Boligreserve		Tangvall bydelssenter har hatt høy boligbyggingsaktivitet de siste årene, med en rekke leilighetsprosjekt som er under utbygging eller regulering, som Kleplandsveien 4, 6 og 8 mfl., Nymoen og Tangvall sentrum nord . Av regulerte boliger gjenstår det rundt 295 i

		eller i tilknytning til senterområdet etter endt periode, fordelt på 2 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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027- 2030		Boligreserve etter 2027-2030	
3 037	81		3 118		1 483	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
7 046	234	878	703	1 363	2 769	1 099
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Nodeland		Rosseland/Brennåsen Kilen			
	Skole	Tunballen og Rosseland skole slås sammen til en skole på Tunballen fra skolestart 2026-27. Skolen vil da ha en kapasitetsutnyttelse på 85%. Songdalen ungdomsskole (86% utnyttelse) 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 svak nedgang av barnehagebarn i området frem til 2034. Barnehagene ligger noe dårlig plassert i				

Sosial infrastruktur		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). Fritidsklubblokaler/-tilbud og kulturskoleundervisning i «Noden». Fritidsklubbtilbud for barn og unge i Finsland på Brandsvoll Herredshus. Prøveprosjekt videreføres i 2026. Bibliotek og innbyggertorg. Kombinasjonsbibliotek som holder til på Finsland skole. Porsmyr bygdetun, kulturhistorisk og frivillig aktivitet
	Helse og Mestring	5 utleieleiligheter for rus-/psykisk helsefeltet blir ferdigstilt på Midtheilia i 2026. Songdalstunet er plassert sentralt i bydelssenteret, og tilbyr både sykehjemsplasser, omsorgsboliger i leilighet og dag- og aktivitetssenter samt kafe. 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.

		<p>Det er etablert badeplass, friområde og friluftstolett ved Stemtjønn (statlig sikret friluftsområde).</p> <p>Presteneset friluftsområde har status som statlig sikret friluftsområde og er opparbeidet med turløyper og anlegg for lek og rekreasjon.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>Det er stort sett tilfredsstillende vannforsyning for bydelen, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring.</p> <p>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 tilfredsstillt.</p> <p>De siste årene er det gjort betydelige oppgraderinger og forbedringer av vannforsyningen til Mjåvann næringsområde. Dette gir god kapasitet til nye etableringer.</p> <p>Det er kapasitet til utbygging av flere boliger på Finsland, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet.</p> <p>Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget.</p>
	Avløp	<p>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.</p> <p>Ettersom Borheia næringsområde er vedtatt i kommuneplanen og skal utvikles vil det være</p>

		<p>hensiktsmessig og kostnadseffektivt å vurdere avløpssystemene for Mjåvann næringsområde som en del av aksen 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.</p> <p>Deler av Rosseland ligger i flomsone. Dette må tas hensyn til ved utbygginger.</p> <p>Det er god kapasitet for videre utbygging på Finsland, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid.</p> <p>Det er ikke kommunalt avløp på Stokkeland.</p>
	Vei	<p>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.</p> <p>Ny fylkesvei fra E39 til Mjåvann er etablert.</p> <p>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 den er ikke opparbeidet.</p> <p>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. I kommuneplanens arealdel har Rosseland nå sentrumsformål.</p> <p>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</p>

<p>Næring</p>		<p>lokalbefolkningens daglige behov. Realisering av boligreserven i området kan bidra til å øke etterspørselen etter både varer og tjenester.</p> <p>Mjåvann er et av Kristiansands største næringsområder med rundt 2 200 sysselsatte fordelt på ca. 125 bedrifter. Området har en tydelig profil innen logistikk, produksjon, salg/service, avfallshåndtering og håndverksbedrifter.</p> <p>Mjåvann har et nåværende næringsareal på 1 400 dekar og har mulighet for å utvide med ytterligere 45 dekar. Området ligger strategisk nær E39, med enkel tilgang til hovedveinettet.</p> <p>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. Glitre Nett har fått konsesjon for bygging av 110 (132) kV kraftledning fra Kulia-Leire, og trassen ligger i grensen til Mjåvann industriområde.</p>
<p>Boligreserve</p>		<p>Bydelen har en boligreserve på 1 483 boliger etter endt periode, som er fordelt på 18 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. Det foreligger store reserver i bydelen som kan på sikt realiseres. Blant annet er Rosseland Park under regulering, som vil transformere tidligere industriområde til 300 boliger. Dette området ligger nært på tidligere Rosseland skole, som er uavklart i forhold til videre utvikling.</p>

Nodeland Bydelssenter

Nodeland bydelssenter var tidligere kommunesenter i Songdalen kommune. Bydelssenteret har ikke hatt stor aktivitet de siste årene, men områdeplanen legger opp til fortetting og transformasjon med rundt 500 boliger.

Boligmasse <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2026-2029	Forventet boligmasse etter 2026-2029	Boligreserve etter 2026-2029
1 997	15	2 013	480
Sosial infrastruktur	Skole	Tunballen skole øker inntaksområdet fra høsten 2026, og vil også gi plass for barna som tidligere tilhørte Rosseland skole. Skolen vil ha en utnyttelsesgrad på rundt 85% fra høsten 2026. Prognosene for området er at det er en svak nedadgående trend frem til 2032. Songdalen ungdomsskole har en kapasitetsutnyttelse på 86%, men det forventes en nedgang i elevtallet de neste årene.	
	Barnehage	God barnehagekapasitet. Barnehagene ligger noe dårlig plassert i forhold til boligområdene 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		
	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 165 boliger og Nodeland sentrum – felt BS4-BS12 har et potensial på 250 boliger etter endt periode, noe som gir et stort potensial for høyere utnyttelse og transformasjon i senterområdet.

Bydel Vågsbygd

Bydel Vågsbygd er den mest befolkede bydelen i Kristiansand, med over 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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
10 618	617		11 235		2 312	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
24 291	756	2 784	2 347	4 293	9 758	4 353
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Vågsbygd		Voie, Trekanten og Flekkerøy			
Sosial infrastruktur	Skole	Vågsbygd skole med plass til 500 elever ble ferdigstilt i 2024. Skolen har nesten fylt opp sin kapasitet. 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. Det forventet en nedgang i elevtall i området i de neste årene.				

		Flekkerøy skole har tilfredsstillende skolekapasitet (nå 71%) ved jevn utbyggingstakt. På Lindebøskauen skole er det gjort noen mindre ombygginger for å kunne dekke behovet for skoleplasser 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. Etter en liten nedgang i barnefødsler i området de siste årene, forventes det at trenden snur, og at antall barn øker noe til 2034.
	Kultur	Bydelen har kultursenter, plassert i bydelsenteret, med bibliotek og kulturskoletilbud. Bydelen mangler fritidsklubbtilbud, og samarbeidsprosjekt i lokalene til Karuss skole videreføres i 2026 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 Kulturskoleundervisning og korps på Sjøstrand skole Myren gård, Bragdøya - kunst- og kulturhistorisk/frivillig aktivitet
	Helse og Mestring	Det etableres bemannet bolig med 6 enheter i Voielia med planlagt ferdigstilling 2027. I mulighetsstudie for området Voie skole er det pekt på mulig areal til avlastning/habilitering. Bydelen har to omsorgssenter: Vågsbygd tunet omsorgssenter og Ternevig omsorgssenter. Aktiv Senior Vågsbygd holder til i Vågsbygd tunet 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.
	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. Bydelen har

Grønn infrastruktur		<p>videre behov for å styrke fleridrettshallkapasiteten, og utvidelse av eksisterende kunstgressflater er prioritert.</p> <p>Vågsbygd FK ønsker realisere fotballhall med sosialt samlingsrom på Karuss i privat/klubbeid regi.</p>
	Park	<p>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 Rigidalen og Fiskåvann. Det er mange gode friluftsområder, badeplasser og turløyper i bydelen. Trasé 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.</p> <p>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.</p> <p>På Lumber er det etablert badeplass og park i forbindelse med ny boligbebyggelse.</p> <p>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 Beltevika gjenstår.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>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.</p> <p>Det er pågående arbeid for å forbedre kapasiteten i Voiebyen. Dette er et systematisk arbeid som vil pågå over flere år.</p> <p>Lumberområdet har god kapasitet på vannforsyning.</p>

		<p>Det har de siste årene vært utført utbedring på vestre del av Flekkerøya. Dette gir god forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging.</p> <p>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).</p>
	Avløp	<p>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.</p> <p>Det vil bli betydelig belastningsøkning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Utbyggingene vil kreve tiltak på Lumber pumpestasjon.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	Vei	<p>Arbeid med nytt kryss i Kjos startet 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.</p> <p>Nytt kryss til Kroodden og regulert veisystem er forutsatt finansiert av utbyggingsområdet.</p> <p>Finansiering for gang- og sykkelvei langs Fylkesveien ved Vesterøya er sikret. Grunnerverv og detaljprosjektering gjenstår.</p>
Næring		<p>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</p>

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, og grunnarbeider er igangsatt. I tillegg er 20 dekar uregulert, men avsatt til næring i kommuneplanens arealdel.

Voie er definert som et lokalsenter med sentrumsformål og har i dag en dagligvarebutikk 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, produksjonsrelatert næring og dagligvare. 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, og nylig vedtatt reguleringsplan gir forventninger om utvikling av området til næring og bolig. Geiderøya er regulert som fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lagerfasiliteter, og har utviklingsmuligheter for sjøbasert næring og infrastrukturtilpasninger.

		<p>Trekanten er lokalsenter med sentrumsformål, og har god beliggenhet for kontor- og annen virksomhet.</p> <p>Fiskå industriområde er et viktig næringsområde med tilgang til kraft og kaifront. Elkem, en av kommunens største bedrifter innen prosessindustri holder til på Fiskå. Greenstat ferdigstiller hydrogenfabrikken på Kjeholmen ytterst på Fiskå, med oppstart av hydrogen i årsskiftet 2026/2027.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Boligreserve</p>		<p>Bydelen har en stor boligreserve på 2 312 boenheter etter endt periode, og store deler av denne er i tilknytning til et bydelscenter eller lokalsenter. Det er i tillegg avsatt noen større områder utenfor senterområdene, som Kroodden, med rundt 800 boliger, og Sagmyrlia, med rundt 170 boliger.</p>

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 (mai 2026)	Forventet boligutbygging 2027-2030	Forventet boligmasse etter 2027-2030	Boligreserve etter 2027-2030
3 868	234	4 102	699
Sosial infrastruktur	Skole	Barnetrinnene i området har liten ekstra 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 m ² har god beliggenhet i bydelen og kan utvikles innholdsmessig. Bibliotek i kultursenter. Kultursenteret rommer også kulturskoletilbud og er øvingsarena for Vågsbygd skolemusikkorps. Vågsbygd bydelssenter mangler fritidsklubbtilbud, pågående samarbeidsprosjekt i lokalene til Karuss skole videreføres i 2026	
	Helse og Mestring	Vågsbygd tunet omsorgssenter er sentralt plassert i senterområdet. Aktiv senior benytter lokaler i Vågsbygd tunet omsorgssenter. Det er potensial for utvidelse av omsorgssenteret. Kontorer til hjemmetjenester i Kirstens park. Energiverket aktivitetssenter Vågsbygd er lokalisert i Vågsbygd torv.	
Grønn infrastruktur	Idrett		
	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.
Boligreserve		Vågsbygd bydelssenter har til sammen en boligreserve på rundt 699 boliger etter endt periode, fordelt på 14 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, med en boligmasse som hovedsakelig består av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus.

Boligmasse <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
1 652	4		1 656		44	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
4 137	123	527	440	709	1 729	609
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. Torridalstova – kulturhistorisk og frivillig aktivitet				
	Helse og Mestring	Straitunet omsorgssenter er lokalisert i lokalsenteret Strai.				

Grønn infrastruktur	Idrett	Hommeren kunstgressbane rehabiliteres i 2026. Ellers god idrettsdekning gjennom flerbrukshall på Hommeren og aktivitetshall på Mosby skolesenter , men lider noe av store avstander.
	Park	<p>I Torridal er det 2 badeplasser, 1 lysløype (2,8 km) og 36 km merka turløyper. Bydelen har god tilgang til marka.</p> <p>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.</p> <p>Det er flere gode friluftsområder ned mot Otra. Det er behov for å utbedre enkelte av områdene, dette blir gjort i kommunal regi.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>God kapasitet for den forventede utbygging i perioden. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.</p> <p>For Støleheia næringsområde har kommunen gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området.</p> <p>Det er ønskelig å dublere ledning fra Kuliaveien til Mosby. Dette for å sikre vannforsyningen til Mosby og Støleheia. Dette er ikke finansiert.</p>
	Avløp	<p>God kapasitet for den forventede utbygging i perioden.</p> <p>Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status.</p> <p>For Støleheia næringsområde har kommunen gjennomført utredning som foreslår tiltak for å sikre god kapasitet for utbygging av området</p>
	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 ble vedtatt i 2025, ny bro er ikke fullfinansiert. Eksisterende gangbro fra Hommeren til Hagen ble oppgradert og gjenåpnet i 2026. I kommunens

		trafikksikkerhetsplan er det angitt behov for gang og sykkelvei fra Høietun til Mosby senter (snarvei) som kan ha helårsdrift.
Næring		<p>Strai er et lokalsenter langs rv9 uten spesifikke sentrumsformål. Området har en butikk, omsorgssenter og en industribedrift. Strai Kjøkken er en hjørnesteinsbedrift, og fikk vedtatt utvidelse i 2025. Dette vil bidra til videre utvikling i området.</p> <p>Mosby er et lokalsenter uten sentrumsformål som tilbyr butikk, bensinstasjon, oppvekstsenter og Moseid Bakeri, som har blitt utvidet de senere år.</p> <p>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. På Vennesla-siden ligger Bulk Infrastructure med datalagringscenter 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. Tilkomsvei er regulert, men tomtene er foreløpig ikke ferdig tilrettelagt.</p> <p>Høie næringspark er etablert for virksomheter innen lager, kontor og lagersalg. Området er regulert for både forretning og industri.</p>
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 moderne leilighetsbygg med heis og parkering i kjeller 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 ferdigstilling av Gartnerløkka.

Boligmasse <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
5 645	262		5 907		695	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
12 344	366	1 357	1 167	2 487	5 066	1 901
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Hellemyr, Tinnheia og Grim					
	Skole	Solholmen skole har opp imot full kapasitetsutnyttelse, mens Krossen nærscole bare har 50% kapasitetsutnyttelse. 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.				

Sosial infrastruktur	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. Fritidsklubbtilbud på frittstående hus – Tinnheia fritidssenter.Samsen kulturhus (6000 m2), målgruppe: 15-25 år. Fritidsklubb-lokaler/-tilbud på Krossen skole. Kulturskoleundervisning på Solholmen skole
	Helse og Mestring	Grimtunet omsorgssenter er lokalisertnært Grim lokalsenter. Hjemmetjenesten for Grim, Strai, Tinnheia holder til på Grimtunet og vil ha behov for større kontorarealer
Grønn infrastruktur	Idrett	Hellemyr har et stort behov for utvikling for idretten. Spesielt knyttet til flerbrukshaller og flerbruks utendørsanlegg. Området Grim har tilfredsstillende idrettsdekning knyttet til flere flerbruks utendørsanlegg, isanlegg og flerbrukshall. 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. Oppgradering av Grønndalen park har blitt gjennomført.

		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 Mølle vannsveien 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.
		Hellemyr er et lokalsenter med sentrumsformål, fordelt på to steder. Området har et variert servicetilbud og fungerer som et 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 utnyttet potensial for bedre arealutnyttelse og fornying. Områderegulering for Tinnheia er i prosess og legges frem for sluttbehandling før sommeren 2026. Denne planen vil sikre en helhetlig utvikling, med fokus på å

Næring		<p>styrke næring, boliger og servicefunksjoner. Områdereguleringen legges til sluttbehandling før sommeren.</p> <p>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 øke antallarbeidsplasser i nærområdet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Boligreserve		<p>Bydelen har en boligreserve på rundt 460 boliger etter endt periode. Reserven er tilknyttet lokalsentrene, og er fordelt på 8 reguleringsplaner.</p> <p>På Grim er det noen mindre fortettinger, som Møllevannsveien 16 med 13 enheter som ferdigstilles i 2026, 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.</p> <p>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 vedtatt reguleringsplan for 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. Malmveien 6,8 og 10 er under utbygging med 12 rekkehusenheter, Tinnheiveien 15 er regulert med 5 boenheter. Malmveien</p>

		<p>11 skal bygges om til boliger og i Koboltveien er det i områdereguleringen lagt inn 70 nye boenheter. Stålveien er et transformasjonsareal (fra industri til bolig) som er under regulering, med forventet kapasitet på 400 boenheter.</p> <p>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.</p>
--	--	--

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
6 973	663		7 636		1 844	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
9 261	98	256	307	3 182	3 007	2 411
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 i løpet av 2028. Ungdomsskoleelevene går til Grim skole. 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	<p>Kulturskolen KNUDEN på Silokaia.</p> <p>Hovedbiblioteket på Torvet. Bygget fra 1979 skal gjennom en full rehabilitering, oppgradering og modernisering. En tredjedel av prosjektet er finansiert med bevilgning i 2026 og 2027.</p> <p>Innbyggertorg i Rådhuskvarartalet. Her er det også muligheter for kulturaktiviteter/utstillinger.</p> <p>Det pågår arbeid med å videreutvikle Odderøya for aktører innen kunst- og kulturnæring.</p> <p>Gjennomføring av juniorklubb på "Nabohuset" videreføres i 2026.</p> <p>Bentsens hus, kulturhistorisk og frivillig aktivitet</p>
	Helse og Mestring	<p>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, respsensenter og legevaktsentral, samt et legesenter for fastlegetjenester. Ferdigstilles 2029.</p> <p>Kommunesenteret og bydelen har to omsorgssentre, Elvegata og Stener Heyerdahl omsorgssenter. Kommunen har en arealreserve for mulig utvidelse av Elvegata omsorgssenter på nabotomten.</p> <p>Helse og mestring har ulike adresser med fasiliteter for diverse tjenester, deriblant: Drop-in tilbud, ungdomstjenesten, Helsestasjon for ungdom, Tandem værested, kontorer for hjemmetjenesten. Mange arealer leies.</p> <p>Stiftelsen Kongens senter arbeider med utvikling av et nytt konsept for boliger og aktivitetsarealer.</p> <p>Aktiv Senior sentrum holder til i Kongens senter.</p> <p>Bydelsenteret har i tillegg Posebyen aktivitetshus og Energiverket aktivitetssenter Lømslandsvei.</p>
	Idrett	<p>Kvadraturen - Eg har et stort behov for utvikling for idretten. Tiltak bør sees i sammenheng med områdesatsningen.</p>

Grønn infrastruktur		<p>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</p> <p>Aquarama ligger i sentrum med to flerbrukshaller, styrkerom og aktivitetsrom, svømme- og stupeanlegg samt et folkebad.</p>
	Park	<p>I bydelen er det 6 badeplasser, 1 lysløype (2,9 km) og 31 km merka turløyper.</p> <p>Med Odderøya i sør og Baneheia i nord er det god tilgang på friluftsområder i bydelen. Det vurderes om Baneheia skal 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. Det ble plassert ut nye infotavler ved Baneheias innfartsårer og i Ravnedalen våren 2026.</p> <p>Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen.</p> <p>.</p> <p>I forbindelse med utbygging av Silokaia er det åpnet nærmiljøpark på Odderøya. Forbindelse fra Sjølystveien til parken ble åpnet våren 2025 samtidig med ny badeplass. Utbyggingen har tilført byen en forlenget havnepromenade.</p> <p>Lokalpark Solbergveien ferdigstilles i forbindelse med utbyggingen i området.</p> <p>Elveparken vil bli utviklet videre.</p> <p>Det er planlagt å etablere ny skatepark på Kjøita. Dagens skatepark i Nybyen kan da legges ned. Nybyen park planlegges rehabilitert.</p> <p>Rådhusgata oppgraderes under og over bakken, inkl. nye trær.</p> <p>Nybyen nærmiljøpark omprosjekteres og vil bli delvis realisert i løpet av 2025.</p>

		<p>Det planlegges oppstart av treplantingsplan i løpet av høsten 2025.</p> <p>Det pågår omregulering innenfor området til Eg sykehus. Dette vil påvirke eksisterende park- og grønnstruktur i området. Viktig å sikre tilstrekkelig arealer for flomsikring.</p>
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>Det er god kapasitet for de planlagte utbygginger i perioden.</p> <p>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 10-1520 år.</p> <p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund.</p> <p>Nettet mellom Dueknipen høydebasseng og Kvadraturen er nylig utbedret og forsterket.</p> <p>Det er satt i gang utredning for å oppgradere Eg høydebasseng.</p>
	Avløp	<p>Det er god kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.</p> <p>Ved fortetting kan det være utfordrende å finne god løsning for overvann dersom overvannet skal inn på fellesnettet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	Vei	<p>Arbeid med Gartnerløkka-prosjektet vil påvirke trafikken i Kvadraturen de neste årene. Arbeid med ny gateprofil i Rådhusgata fra og med Elvegata til Festningsgata for å legge bedre til rette gående og syklistferdigstilles vår 2026. Det må påregnes rekkefølgekrav til opparbeidelse av gatesnitt i forbindelse med fortettingsprosjekter i Kvadraturen der det er behov for det. Dronningens gate er under planlegging for å flytte østgående busser hit. Gjennomføres først når Gartnerløkka-utbyggingen er ferdigstilt. Finansieres av byvekstavtalen.</p> <p>Ny bro til Eg samt ny bussvei i deler av Andreas Kjærs vei er forutsatt finansiert gjennom byvekstavtalen.</p>
Næring		<p>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.</p> <p>De siste årene har vi sett en positiv utvikling i Kvadraturen med etableringen av moderne kontorbygg som Quadrum og nytt fylkeshus. I tillegg gjennomføres det oppgraderinger og utvikling av eksisterende kontorareal som hever kvaliteten og styrker attraktiviteten for kontorarbeidsplasser i Kvadraturen. Eksempler på slike prosjekter er K14 og deler av Sandens som er gjennomført, og hovedkontoret til Sparebanken Norge som skal i gang. Nye kontorbygg og utvikling av eksisterende kontorfasiliteter 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.</p> <p>I tilknytning til Kvadraturen ligger Helsebyen Eg, et område som skal utvikles for helserelaterte virksomheter som kan ha nytte av å ligge i tilknytning til sykehuset. Det er igangsatt bygging av ny ambulansestasjon, hvor det også blir mulighet for etablering av andre virksomheter. Det er igangsatt regulering av nytt akuttbygg og helsehus med legevakt på sykehusområdet.</p>

		Området som helhet spiller en viktig rolle i å styrke Kristiansands posisjon som regional helseklynge.
Boligreserve		Kommunesenteret har et potensial etter endt periode på rundt 1 844 boliger fordelt på 15 reguleringsplaner. Kvadraturen har hatt høy aktivitet på boligbygging de siste ti årene, med flere store transformasjonsområder, som Tangen og Silokaia , og flere mindre fortettinger/transformasjoner. Det er fremdeles stort potensial for større transformasjoner, som Kvartal 71 og Lagmannsholmen , og mindre fortettinger.

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. Wilds minne skole, som ble nylig ferdigstilt, har blitt et populært område for nærmiljøet og brukes av beboerne på hele Lund.

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
11 043	595		11 638		1 144	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
20 249	499	1 976	1 672	5 425	6 820	3 857
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	<p>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.</p> <p>Energiverket aktivitetssenter og Energiverket Kafé Påfyll på Kjøita,</p> <p>Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter har i dag 26 plasser og planlegger på sikt utvidelse til totalt 100 plasser i en stegvis utbygging. Det er planlegges oppstart av arbeidet med et nytt trinn i 2029.</p> <p>Valhalla helsesenter har korttidsplasser, Øyeblikkelig hjelp døgnplasser (ØHD), responscenter og legevaktsentralene, samt kafe med middagsservering som drives av kommunen. Aktiv Senior Lund i Berges hus ved siden av Valhalla helsesenter.</p> <p>Bydelen har to omsorgssentre, Presteheia og Bispegra omsorgssenter.</p> <p>Bispegra og Ringåsen avlastning samt Prestebekken aktivitetshus holder til på Bispegra.</p> <p>Leide kontorer til hjemmetjenesten i Sør Arena.</p>
	Idrett	<p>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 Gimleområdet hvor SiA og studentidretten vil få prioritet i og med UIA er utbygger.</p> <p>Kongsgårdbane 2 (11'er kunstgressbane) er det avsatt midler til i økonomiplan, og er under utbygging og forventes ferdigstilt 2026.</p>

Grønn infrastruktur		<p>Ny reguleringsplan for Gimleområdet ble vedtatt i bystyret i juni 2024. Planen inkluderer flere nye idrettsanlegg (haller, baner, mm). Prosjektet blir viktig for hele kommunen da en ønsker å transformere Gimleområdet til idrettsbydel.</p> <p>Det arbeides med å transformere Gimleområdet til et kraftsenter for idrett, kultur og undervisning. I den forbindelse arbeides det med Agder Arena. Prosjektet forventes avklart i forbindelse med økonomiplanarbeidet i for 2027-2030.</p> <p>Rehabilitering av Presteheia 11'er kunstgressbane ferdigstilt i 2024. Oppgradering av kunstgressbanen på Fagerholt ligger i perioden.</p> <p>Behov for rehabilitering av flerbrukshallene Odderneshallen og Badmintonballen</p>
	Park	<p>På Lund/Justvik er 20 badeplasser, 3 lysløyper (9,2 km) og 60 km merka turløyper.</p> <p>Marvikssletta er under utvikling, og vil styrke stedets visuelle kvaliteter herunder bebyggelse, grå og grønn infrastruktur.</p> <p>Grønnstrukturen langs Prestebekken er under utvikling, der flere delpartier i samarbeid med utbyggingsprosjekter er under realisering.</p> <p>Bertesbukta og Marvika gir gode friluftsmuligheter i bydelen. Videreutvikling av Marvika i tråd med tidligere planer vil sikre bydelen ytterligere tilgang til kystnære friluftsområder. Kyststien fra Kuholmsbukta – Kongsgårdbukta er ferdig bygd og skiltet.</p> <p>I forbindelse med utbygging i tråd med reguleringsplan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark.</p> <p>Ny havn i Kongsgård/Vige legger nye premisser for den lokale grønnstrukturen.</p> <p>Bjørndalen park på Bjørndalsletta 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 2026.</p> <p>Vabua lokalpark skal rehabiliteres i løpet av perioden og er planlagt ferdig i løpet av 2026.</p>

Teknisk infrastruktur	Vann	<p>Det er god kapasitet for de planlagte utbygginger i perioden.</p> <p>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 10-15 år. Hovedsystemet på Lund er på bakgrunn av fortetting og utbygging under kontinuerlig forsterking.</p> <p>Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund.</p> <p>I 2024 ble ny vannledning over Otra mellom Sykehuset og Sødal satt i drift. Denne gir bedre kapasitet på Sødal.</p> <p>I forbindelse med arbeid i havneområdet på Vige etableres ny forsyningsledning som styrker kapasiteten på Lund og i Kvadraturen.</p>
	Avløp	<p>Det er god kapasitet i deler av området hvor tiltak er gjennomført. I resterende del er utbygging mulig.</p> <p>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.</p> <p>Separeringsprosjekter rundt Marvikssletta er initiert av utbyggingsplaner.</p> <p>Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kogleheia og Ringlebekkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes. Det er pågående arbeid med separering som vil avhjelpe dette.</p> <p>Det er begrenset kapasitet på spillvann til videre utbygging i Sødals-området og Skaugo.</p> <p>På Lund er det svært lite infiltrasjonskapasitet i massene. Dette medfører at tiltak for lokal overvannshåndtering i stor grad må baseres på fordrøyning, enten på tak, på bakkenivå eller i nedgravde magasin.</p>

	Vei	<p>Agder fylkeskommune har startet arbeid med detaljregulering for Østre Ringvei. Det er et pågående reguleringsplanarbeid for ny bussring gjennom UiA.</p> <p>Områdeplan for Lund torv legger opp til en forbedring av bussens framkommelighet. Opparbeidelsen er en del av byvekstavtaleprosjektene.</p> <p>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.</p>
Næring		<p>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.</p> <p>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 er det etablert butikk, kafé, spisested(er) og treningscenter. 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.</p> <p>Fagerholt er et lokalsenter uten formelt sentrumsformål, men har et viktig handelstilbud og tjenesteyting for nærområdet.</p> <p>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</p>

		<p>og basestasjon for havvind, noe som vil kunne styrke regionens posisjon innen fornybar energi og bidra til flere arbeidsplasser.</p> <p>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.</p>
<p>Boligreserve</p>		<p>Bydel Lund har hatt mye aktivitet de siste årene, spesielt på Lund bydelscenter, men også på Lund Torv, hvor det ble ferdigstilt 371 studentboliger i 2025 og to utbyggingsprosjekter er i gang, Vabua Park og Lund Torv. Det er tillegg en del mindre fortettinger/transformasjoner rundt i bydelen, spesielt rundt lokalsentrene og bydelscenteret. Etter endt periode er det et utbyggingspotensial på 1 144 boenheter fordelt på 14 reguleringsplaner. De fleste av disse er plassert i tilknytning til et senterområde.</p>

Lund Bydelssenter (Marviksletta)

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 (mai 2026)	Forventet boligutbygging 2027-2030	Forventet boligmasse etter 2027-2030	Boligreserve etter 2027-2030
1 033	443	1 476	587
Sosial infrastruktur	Skole	Det er god kapasitet på barneskolene Lovisenlund og Wilds Minne. 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.	
	Idrett	Flerbrukshall ble bygget i forbindelse med Wilds Minne skole og ble ferdigstilt i 2024.	

Grønn infrastruktur	Park	<p>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 grønnstruktur.</p> <p>Prestebekken er under utvikling med åpning av lukkede partier og etablering av turløype langs vassdraget fra kyst til Jegersbergmarka. Parkvesenet er i dialog med KNAS om utvikling av grønnstrukturen i Marviga.</p> <p>Marvika lokalpark skal rehabiliteres og er under prosjektering.</p>
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	<p>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.</p> <p>Flere tiltak er pågående og planlagt for perioden.</p> <p>Separeringsprosjekter rundt Marviksletta 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.</p>
	Vei	<p>Med unntak av Østre Ringvei er hovedstruktur for vei regulert i områdeplanen. Ved etappevisutbygging er det viktig å sikre sammenhengende trygge gang og sykkelløsninger. Fylkeskommunen skal planlegge/detaljregulere Østre Ringvei. Rekkefølgekrav til Østre Ringvei løses ved bidrag.</p>

Næring		<p>Lund bydelssenter (Marvikssletta) er midt i en transformasjonsprosess, noen større bolig- og næringsprosjekter ferdigstilt, 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.</p>
Boligreserve		<p>Lund bydelssenter er et transformasjonsområde som har hatt jevn aktivitet de siste årene. Områdeplanen, Marvikssletta, 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 fortettinger og transformasjoner utenom områdeplanen.</p>

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. Der gjenstår et større prosjekt, Ålefjær Brygge, med 100 boenheter i bydelen. Det er ellers lite utbygging som er planlagt.

Boligmasse <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Reserve etter 2027-2030	
1 961	33		1 994		136	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
5 195	214	872	583	1 070	2 059	397
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Justvik					
Sosial infrastruktur	Skole	Justvik skole utnytter 87% av kapasiteten, men elevtallet i området forventes å synke 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. Størst Behov for oppgradering/rehabilitering. Kulturskoleundervisning på Justvik skole.				
	Helse og Mestring	Helse og mestring har ingen funksjoner i bydelen.				

Grønn infrastruktur	Idrett	Området vurderes til å ha god idrettsdekning totalt sett, ved flerbrukshall og utendørs flerbruksbane på Havlimyra, stor utendørs flerbruksbane på Justvik, samt aktivitetshall på Justvik skole. men lider noe av store avstander på Justvik og Justneshalvøya.
	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.
Teknisk infrastruktur	Vann	God kapasitet for den planlagte utbyggingen 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.
	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 regulert et større utbyggingprosjekt, Ålefjær Brygge , med 100 boenheter.

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 (mai 2026)	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027-2030	
3 804	165		3 969		1 327	
Befolkning (mai 2026)	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
8 697	299	1 083	841	1 573	3 297	1 604
Senterstruktur	Lokalsenter					
	Hånes, Hamresanden og Solsletta/Nygårdssletta					
Sosial infrastruktur	Skole	Det pågår en strukturendring i området hvor Lauvåsen ungdomsskole skal stå klar til skolestart august 2028. Den nye ungdomsskolen vil samle ungdommene fra Vigvoll og Ve. Hånes skole og bydelshus er planlagt å ferdigstilles i løpet av 2029. Skolen skal få en kapasitet for 600 elever, og skal samle elevene fra Heståsen og Brattbakken på en skole.				
	Barnehage	Selv om barnehagekapasiteten i Tveit er tilfredsstillende, er det en underdekning på Hånes. Planen er at det skal bygges en ny barnehage på tomten ved siden av Lauvåsen skole med antatt oppstart i 2030.				
	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.				

		Tveit bygdehus, kulturhistorisk og frivillig aktivitet.
	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, med flerbrukshall på Hånes og Tveit, flere utendørs flerbruksbaner (Solvika, Hånnibanen og Solsletta) samt Sørlandshallen. Lider noe av store avstander. Lauvåsen idrettspark (flerbrukshall og 11'erbane), som er en del av skoleanlegget til Lauvåsen skole, etableres i området, og antas ferdigstilt i 2028. Det er etablert flermotorsportanlegg i søndre del av Sørlandsparken (trial, enduro, 4x4, speedway m.fl.).
	Park	I bydelen er det 11 badeplasser, 1 lysløype (3.3 km) og 61 km merka turløyper Bydelen ligger med attraktiv strandsoner, 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 tras e fastlagt i kommuneplanen. Utbyggingsområder ved Hamresanden skal videreføre kyststien mellom Hamresanden og Kolmila. Hamresanden er utviklet i tråd med overordnet landskapsplan. Utvikling av areal ved Hamresanden skjer ved hjelp av statlig tilskuddsordning. I 2026 rives den gamle barnehagen (Hamretun) og området utvikles som del av friområdet, inkludert blomstereng (naturrestaurering). Rullestolrampa på Hamresanden planlegges renovert 2026/27.

Teknisk infrastruktur	Vann	<p>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).</p> <p>Sørlandsparken og Lauvåsen næringsområder har kapasitet for videre utbygging i perioden.</p>
	Avløp	<p>Det er kapasitet for de planlagte utbygginger i Tveit. På Solsletta er det utfordrende å få til gode løsninger for overvann.</p> <p>I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnett 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.</p> <p>For nye utbygginger vil det være avgjørende i hvilken retning spillvann ledes. Det er generelt utfordrende å få til gode løsninger for overvann.</p> <p>Sørlandsparken og Lauvåsen næringsområder har kapasitet for videre utbygging i perioden.</p>
	Vei	<p>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. Statens vegvesen har igangsatt regulering av RV41 mellom Nygårdssletta og Boen bru.</p>
Næring		<p>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.</p> <p>Hånes er et lokalsenter med sentrumsformål. Senterområdet har et begrenset omfang av handel og tjenestetilbud.</p>

		<p>Sørlandsparken er en regional industri- og handelspark med et stort utvalg av virksomheter innen handel, service, logistikk og industri. Området skal videreutvikles som 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.</p> <p>Tveit Nygårdssletta er i kommuneplanen omtalt som et lokalsenter og har i dag en dagligvarebutikk.</p> <p>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.</p>
Boligreserve		<p>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 har et potensial på 1000 boliger, og forventer en jevn utbygging på ca. 20-25 boliger i året.</p>

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030		Forventet boligmasse etter 2027-2030		Boligreserve etter 2027- 2030	
5 989	869		6 858		2 198	
Befolkning <i>(mai 2026)</i>	00-02 år	03-12 år	13-19 år	20-34 år	35-64 år	65+ år
14 836	576	2 047	1 614	2 690	5 809	2 100
Senterstruktur	Bydelssenter		Lokalsenter			
	Randesund bydelssenter		Søm og Dvergsnes			
Sosial infrastruktur	Skole	Bystyret har vedtatt at det skal bygges ny barneskole for 550 elever på Benestad felt AS1 (Hjertetomta). Skolen vil tidliges stå ferdig i 2030-31. Strømme skole bygges så om til ungdomsskole for området. Ombyggingen vil tidligst være ferdig i 2031-32. Haumyrheia skole legges ned når Strømme skole er ombygd til ny ungdomsskole. Dvergsnes skole har liten kapasitet, men prognosene tilsier at skolen vil ha en nedgang av elever de neste årene. Kringsjø skole har god kapasitet. Vardåsen og Holte skoler har tilfredsstillende kapasitet.				
	Barnehage	Ny barnehage på Drangsvann stod klar høsten 2024. Det er planlagt et byggetrinn 2 for barnehagen som skal stå klar i 2028. Underkapasitet på barnehageplasser i				

		Hånesområdet, og høy utbyggingshastighet på Drangsvann fører til at det i noen år er stort press på barnehagene i Randesund. Dette vil løses når byggetrinn 2 av barnehagen på Drangsvann er ferdig i 2028, og ny barnehage på Lauvåsen er på plass rundt 2030.
	Kultur	<p>Frittstående bydelshus i Vardåsveien med fritidsklubber. Bydelshuset har behov for oppgradering/rehabilitering, noe som vil bli sett på i skolebehovsutredningen for Randesund.</p> <p>Kulturell møteplass med bibliotek og arrangementsfasiliteter er under planlegging på Rona Torg (privat utbygging under regulering). Frem til nybygget står klart i 2028 (eller 2029) er det et lite prosjektbibliotek – Demo Rona – i dagens Rona senter.</p> <p>Kulturskoleundervisning/korps på Dvergsnes og Strømme skole. Kommunen eier frittstående grendehus på Tømmerstø. Drift og innhold i regi av lokalmiljøet.</p>
	Helse og Mestring	<p>Randesund omsorgssenter er under utbygging, det skal bygges 58 nye sykehjemsplasser i tilknytning til 18 eksisterende omsorgsboliger i leilighet. Ferdigstilling desember 2026.</p> <p>I Randesund bydelssenter ligger Strømmehaven, et landsbykonsept for personer med demens som tilbyr heldøgns omsorgsplasser, samt dag- og aktivitetssenter og kontorer til hjemmetjenesten. Det planlegges utbygging av inntil 84 sykehjemsplasser som inngår i Strømmehaven. Planlagt ferdigstilling 2031</p> <p>Bydelen har et aktivitetshus, Østbyen aktivitetshus.</p> <p>Aktiv Senior Rona leier lokaler i Rona senter. Planlegger samlokalisering med bibliotek i ny bygningsmasse i senterområdet.</p>
	Idrett	<p>Randesund er den bydelen i Kristiansand med flest idretts- og friluftsanlegg i antall. Blant annet 2 flerbrukshaller og 5 utendørs flerbrukbaner på Sukkevann, aktivitetshaller på barneskolene samt 1 flerbrukshall og en utendørs flerbruksbane på Kringsjø.</p>

Grønnstruktur		<p>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.</p> <p>Det er etablert 7'er bane og nærmiljøpark i forbindelse med delutbyggingen av Benestad. Området Benestad/Strømme vil ellers bli utviklet med flere typer idrettsanlegg ifbm fastsettelse av Randesunds skolestruktur.</p>
	Park	<p>I Randesund er det 25 badeplasser, 1 lysløype (3,1 km) og 19 km merka turløyper.</p> <p>Det er ønskelig med rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges ferdigstilt i 2026 i kommunal regi. Østre del gjennomføres på sikt, når det foreligger grunneieravtaler. Det pågår videreutvikling av turløypenettet i samarbeid mellom kommune, løypelag og utbyggere.</p> <p>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.</p> <p>Det pågår planarbeid flere steder i bydelen bl.a. ved Korsvikfjorden.</p> <p>Kyststien må videreutvikles i tråd med trase fastlagt i kommuneplanen. Denne utviklingen skjer både i kommunal regi og i forbindelse med private utbyggingsprosjekter.</p>
Teknisk infrastruktur	Vann	<p>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.</p> <p>Overføringsledningen for vann fra Lillesand til Kristiansand er under utførelse. Denne vil sikre kapasitet for fremtidige utbygginger.</p>

		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	<p>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.</p> <p>Det kan i deler av området være utfordrende å finne gode løsninger for behandling og avledning av overvann.</p> <p>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.</p>
	Vei	<p>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.</p> <p>Utbygging av kryss/rundkjøring med planfri kryssing for gående og syklende i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien er nylig ferdigstilt.</p> <p>Det er behov for bedre gang og sykkelveiløsninger langs fylkesveinettet på Sømsveien, Kystveien og Kongshavnveien. AKT vurderer ulike løsninger for å bedre kollektivtilbudet.</p>
Næring		Søm lokalsenter har et etablert, men begrenset næringstilbud, der dagligvarebutikken utgjør den sentrale funksjonen.

		<p>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.</p>
Boligreserve		<p>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 1 293 boliger. Det er i tillegg regulert flere tomter rundt bydelssenteret og lokalsentrene, hvor det er avsatt et potensial på rundt 550 boliger etter endt periode.</p>

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 <i>(mai 2026)</i>	Forventet boligutbygging 2027-2030	Forventet boligmasse etter 2027-2030	Boligreserve etter 2027-2030
1 531	520	2 051	555
Sosial infrastruktur	Skole	Bystyret har vedtatt at det skal bygges ny barneskole for 550 elever på Benestad felt AS1 (Hjertetomta). Skolen vil tidliges stå ferdig i 2030-31. Strømme skole bygges så om til ungdomsskole for området. Ombyggingen vil tidligst være ferdig i 2031-32. Haumyrheia skole legges ned når Strømme skole er ombygd til ny ungdomsskole.	
	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). Frem til nybygget står klart i 2028 (eller 2029) er det et lite prosjektbibliotek – Demo Rona – i dagens Rona senter.	
	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 inntil 84 sykehjems plasser på dette stedet. Planlagt ferdigstilling 2031.	

		<p>Det er også Dag- og aktivitetssenter og kontorer for hjemmetjenesten i Strømmehaven.</p> <p>Østbyen aktivitetshus</p> <p>Aktiv Senior Rona leier lokaler i Rona senter. Planlegger samlokalisering med bibliotek i ny bygningsmassen i senterområdet.</p>
Grønn infrastruktur	Idrett	
	Park	<p>I bydelssenteret inngår en stor bydelspark. Kultursti langs Ronakanalen ble åpnet i 2024. Det arbeides med rettigheter for offentlig bruk og drift av denne. Dette løses etter planen i løpet av 2026.</p> <p>Igangsetter prosjektering av ny bydelspark i løpet av 2026.</p>
Grønn / Teknisk infrastruktur	Overvann	
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Det er pågående tiltak for å forbedre kapasiteten for spillvann og overvann i bydelssenteret. Dette gjøres i dialog og samarbeid med utbyggerne i bydelssenteret.</p>
	Vei	<p>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.</p> <p>Etablering av sammenhengende gang og sykkelvei langs Høvågveien fra gangbro helt frem til Rona senter er under utbygging.</p>

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 til 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 11 reguleringsplaner som til sammen utgjør et potensial på rundt 550 boliger i tilknytning til bydelssenteret.

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 Næringssselskap

Kristiansand Næringssselskap 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 forsyningsikkerhet, 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.