



Kristiansand  
kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2034

# Fagnotat – næring og plasskrevende handel

25.08.2022





|   |    |
|---|----|
| Sammendrag  | 5  |
| 1 Innledning  | 9  |
| 2 Statlige, regionale og kommunale forventninger og føringer til planarbeidet       | 10 |
| 2.1 Nasjonale forventninger   | 10 |
| 2.2 Andre relevante føringer på nasjonalt nivå                                      | 13 |
| 2.3 Regionale føringer  | 14 |
| 2.4 Kommunale føringer  | 15 |
| 3 Sysselsetting og utfordringer i arbeidsmarkedet                                   | 18 |
| 3.1 Et felles bo og arbeidsmarked   | 18 |
| 3.2 Pandemi og økt usikkerhet om den økonomiske utviklingen framover                | 19 |
| 3.3 Kamp om kompetansen   | 20 |
| 3.4 Behov for nye arbeidsplasser  | 22 |
| 3.5 Utvikle, tiltrekke og beholde etablerte virksomheter                            | 22 |
| 4 Medvirkning   | 24 |
| 4.1 Medvirkning i kommuneplanens samfunnsdel  | 24 |
| 4.2 Medvirkning i forbindelse med arealdelen  | 24 |
| Næringsinnspill til melding om oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet | 24 |
| Dialogmøter med næringslivet  | 25 |
| Orienteringer   | 26 |
| 5 Dagens situasjon  | 27 |
| 5.1 Nærmere om ABC-prinsippet   | 27 |
| 5.2 Analyseark  | 28 |
| 5.3 Lokalisering av arbeidsplasser i henhold til ABC-prinsippet                     | 29 |
| 5.4 Næringsarealreserve   | 30 |
| 5.5 Handel  | 31 |
| Sentrale utviklingstrekk og utfordringer  | 31 |
| Handelsbegrepet i næringsområdene   | 32 |
| Planstatus  | 32 |
| De største næringsområdene med plasskrevende handel                                 | 34 |
| Utfordringer og målkonflikter   | 35 |
| Anbefaling  | 36 |
| 5.6 Kontor  | 37 |
|   | 2  |



|   |    |
|---|----|
| Sentrale utviklingstrekk og utfordringer            | 37 |
| Planstatus  | 37 |
| De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser | 39 |
| Arealreserve kontor                                 | 40 |
| Arealbehov  | 42 |
| Utfordringer og målkonflikter                       | 43 |
| Anbefaling  | 43 |
| 5.7 Lager – logistikk – industri                    | 44 |
| Sentrale utviklingstrekk og utfordringer            | 44 |
| Planstatus  | 45 |
| Arealreserve  | 47 |
| Arealbehov  | 48 |
| Utfordringer og målkonflikter                       | 51 |
| Anbefaling  | 52 |
| 5.8 Sjørettet næringsvirksomhet                     | 53 |
| Definisjon  | 53 |
| Trender og utvikling                                | 53 |
| Planstatus  | 54 |
| Arealreserve  | 55 |
| Utfordringer og målkonflikter                       | 56 |
| Anbefalinger  | 57 |
| 5.9 Reiseliv  | 57 |
| Trender og utviklingstrekk                          | 57 |
| Planstatus  | 58 |
| Arealreserve  | 61 |
| Utfordringer og målkonflikter                       | 61 |
| Anbefalinger  | 62 |
| 6 Teknisk infrastruktur og transportknutepunkt      | 63 |
| 6.1 Kraftforsyning                                  | 63 |
| Krafttilgang (effekt) i ulike deler av kommunen     | 64 |
| Kostnader til nye linjer og transformatorstasjoner  | 66 |
| Anbefalinger  | 67 |



|     |  |    |
|-----|--|----|
| 6.2 | Bredbånd og mobilnett                              | 68 |
| 6.3 | Vann og avløpskapasitet                            | 69 |
| 6.4 | Infrastruktur for godstransport                    | 73 |
|     | Kristiansand havn                                  | 73 |
|     | Jernbane   | 74 |
|     | Kristiansand lufthavn                              | 75 |
|     | Hovedveinettet                                     | 75 |
| 7   | Klimavennlig arealplanlegging for næringsutvikling | 75 |
| 8   | Anbefalinger til arealdelen                        | 78 |
| 9   | Referanser   | 80 |



## Sammendrag

Dette fagnotatet inngår i kunnskapsgrunnlaget for administrasjonens anbefalinger knyttet til næring og plasskrevende handel i kommuneplanens arealdel.

Analysene av nærings- og senterområdene i gjeldende arealplaner, samt sykehusområdet og universitetsområdet, viser en total arealreserve regulert til næring, forretning og tjenesteyting på ca. 1,41 millioner m<sup>2</sup> BRA. Dette tilsvarer arealet på alle kvartaler vest for Festningsgata i Kvadraturen bebygget i seks etasjer over hele kvartalet.

Av denne reserven utgjør arealer for industri og lager 563.000 m<sup>2</sup> BRA. Analysen er basert på kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene, kommunedelplaner og utbyggingsprogrammet. Arealer som er uregulerte eller tidlig i en reguleringsplanfase hvor type næring og arealstørrelse er uavklart, kommer i tillegg til reserven beskrevet over. Det gjelder bl.a. Borheia ved Rige, Lagmannsholmen og Støleheia. Også nye næringsarealer som legges i kommuneplanens arealdel Kristiansand 2023-2034 kommer i tillegg.

Selv om Kristiansand har en betydelig næringsarealreserve regulert til lager, logistikk, håndverk og industri, er det en utfordring at det finnes få større ferdigregulerte og tilrettelagte tomtearealer, som er egnet til store industrietableringer med god tilgang på bl.a. elektrisk kraft. En forutsetning for å være en interessant vertskommune for ny industri er at kommunen kan tilby ferdig regulerte næringsarealer med opparbeidet infrastruktur. En investor eller utbygger vil alltid være opptatt av å minimere tiden fra valg av lokalitet til oppstart av produksjon. Å kunne sikre rask gjennomføring av en etablering vil alltid gi et konkurransefortrinn.

For å gjøre Kristiansand til et enda mer attraktivt lokaliseringalternativ er kommunen i ferd med å regulere Støleheia Sør for kraftforedlende industri. Støleheia Sør er ca. 1 000 dekar. Lohnelier industriområde har stor arealreserve, men har begrenset tilgang til elektrisk kraft.

Kristiansand kommune har over tid opplevd en klar og økende tendens hvor sentrale og andre strategiske næringsarealer transformeres til andre formål, først og fremst bolig. Transformasjon er i samsvar med kommuneplanens målsettinger, men balansen mellom bolig og næring må vurderes mot behovet for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, og hindre at eksisterende virksomheter fortrenses eller bygges inne.

ABC-prinsippet skal legges til grunn når det gjelder lokalisering av fremtidige næringsområder og virksomheter.

Kristiansand har store handelsarealer i Sørlandsparken. Målsettingen om å styrke senterområdene, endring i befolkningens handelsvaner samt målsettingen om arealnøytralitet og å hindre byspredning, tilsier at det ikke er behov for nye områder for handel utenfor senterområdene. Det anbefales derfor ikke at det avsettes arealer til nye handelsparker i kommuneplanens arealdel.



For å imøtekomme arealstrategien om å gi mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier anbefales det at det åpnes for handel på et mindre areal nord for ny E39. Handelen bør begrenses til plasskrevende handel. For å styrke Tangvall som handelssenter og for å imøtekomme målsettingen om 0-vekst i personbiltrafikken, er det viktig at Lohnelier-området ikke utvikles som område for detaljhandel og annen handelsvirksomhet som kan og bør lokaliseres i bydelssentrene.

Selv om Kristiansand tilsynelatende har en stor kontorarealreserve, ligger bare om lag 20 prosent av denne i såkalte A- områder. Skal Kristiansand fortsatt oppfattes som en attraktiv vertskommune for nye større kontoretableringer, må slike områder sikres og ikke tillates transformert til andre formål. Ved transformasjon og regulering innen Kvadraturen med randsoner og bydelssentrene bør det stilles krav til minimum kontorandel. Faggruppa anbefaler at det allerede på planinitiativnivå stilles krav om egen næringsutredning som vurderer utviklingspotensialet og konsekvenser for helheten herunder hensynet til eksisterende bedrifter i randsonen. Arealer regulert til kontorformål i C- og D-områder, eksempelvis Lauvåsen og Øvre Strømme, bør vurderes omregulert til lager, logistikk eller produksjon.

Næringsarealer med tilrettelagt infrastruktur er avgjørende for å sikre etablering av ny industri. Nye investeringsprosjekter kan ha behov for regulerte arealer i størrelsesorden inntil 1 000 dekar. Skal arealer være aktuelle for nye større industrietableringer må konsekvensutredninger, regulering, konsesjoner og andre offentlige tillatelser være avklart, og områdene bør være ferdig planert. En investor eller utbygger vil alltid være opptatt av å minimere tiden fra valg av lokalitet til oppstart av produksjon. Den lokalitet som kan garantere rask gjennomføring av en etablering vil alltid ha et konkurransemessig fortrinn.

I samarbeid med Vennesla kommune gis regulering av Støleheia Sør slik prioritet at området snarest tilfredsstiller kravene til større industrielle etableringer med hensyn til areal, krafttilgang og annen nødvendig infrastruktur.

For å unngå overinvesteringer i offentlig tilrettelegging og annen kommunal infrastruktur, bør det være en ambisjon å utvikle et tett regionalt samarbeid hvor kommunene sammen kan tilby et godt utvalg av egnede tomter. Det er store arealreserver både øst og vest for Kristiansand kommune (Agder Næringspark i Lillesand og Jåbekk i Mandal). Ny E18/E39 gjør at avstanden og reisetiden til disse næringsområdene er betydelig redusert og områdene blir i betydelig større grad del av et felles arbeidsmarked. Økt samarbeid over kommunegrensene, der tilgang på egnede arealer ses samlet, vil være nødvendig for å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for framtidens næringsutvikling. Et godt samarbeid i regionen, med små avstander vil styrke potensialet for nye fremtidige etableringer i regionen som helhet. Effektiv bruk av næringsarealer over kommunegrensene reduserer behovet for å ta i bruk natur til nye næringsarealer, og vil dermed være et effektivt tiltak for å realisere arealstrategien, med sikte på å redusere klimagassutslippene i årene fremover. Borgeheia nord for Kjevik anbefales som langsiktig arealreserve øremerket kraftkrevende og kraftforedlende industri.



Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 anbefaler at næringsarealer med sjøtilknytning ikke bør omdisponeres til andre formål, og at det bør være et mål å regulere ytterligere arealer til formålet. Nærings- og eierskapsutvalget har anbefalt å posisjonere Kristiansand kommune for lokalisering av en driftsbasis/basestasjon for havvind. Kristiansand havn ønsker å tilrettelegge for at en slik base lokaliseres i havneområde nord, Kongsgård - Vige. Selv om kommunen opprettholder alle gjenværende næringsarealer med sjøtilknytning, arealer som i dag også er under et kontinuerlig press med sikte på transformasjon til boligformål, ansees det lite realistisk at Kristiansand kommune vil kunne tilby nye arealer for ny kystbasert næringsutvikling i noe vesentlig omfang innenfor kystsonens tålegrense.

Kristiansand kommune har et potensial til mer kommersiell bruk av skjærgården. Skjærgården og sjøen kan benyttes til ulike aktiviteter og opplevelser, og kommersielle tilbydere kan bidra til at turister og fastboende kan få opplevelser ut over det kommunal tilrettelegging kan gi.

Kommunen har flere viktige kulturminner som kan tilrettelegges og tilgjengeliggjøres på en bedre måte. Det er en ambisjon for Kristiansand kommune å bli klassifisert som Bærekraftig reisemål. For å oppnå dette er det flere tiltak som må gjennomføres, eksempelvis må formidling av natur- og kulturverdier og bestemmelser som skal beskytte områdene formidles på flere språk.

Økt synlighet og tilgjengeliggjøring av kystområdene kan bidra til at besøkende blir i kommunen lenger, eller at gjestene får en bedre opplevelse når de er her. Kristiansand tiltrekker seg i stor grad norske turister, og har dermed et potensial for å tiltrekke seg flere utenlandske turister som kanskje har andre behov enn den norske turistene. Etablering av privatfinansierte hytter med utleieklausul og søknader om omdisponering til private fritidsboliger har vist seg å være lite bærekraftige konsepter for næringsutvikling, og er i flere tilfeller søkt omdisponert til private hytter. Dette kombinert med stor betydning av å sikre strandsonen for allmennheten tilsier at det ikke anbefales å avsette nye områder til ferie- og fritidsformål/ reiselivsplanlegg/utleiehytter i strandsonen.

God tilgang på elektrisk kraft er sentralt for at Kristiansand skal kunne delta i det grønne skiftet. Agder energi nett (AEN) har satt i gang arbeid med fornying av eksisterende 110 kV-kraftledning mellom Nodeland transformatorstasjon, Kristiansand og Vallemoen i Lindesnes. Den nye linjen planlegges som 132 kV-kraftledning. Traseen fra Kulia til Leire utredes i to hovedalternativ, alternativ 1 følger dagens trase mens alternativ 2 går sørover mot Fidjane og følger nordsiden av ny E39 til Leire. Kristiansand kommune anbefaler alternativ 2. Kommunen anbefaler i denne forbindelse at det etableres en ny transformatorstasjon i området Mjåvann industriområde, og at det avklares hvordan Lohnelier kan sikres tilstrekkelig elektrisk kraft for ny industri. Videre må det avklares hvordan Dalane- Langemyr kan sikres nødvendig kraft for å utvikle området til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt.

Kapasiteten på vann- og avløpsnett i de ulike delene av kommunen varierer. For industri er variasjonene i vannforbruk store og stiller krav til tilstrekkelig dimensjon på vann- og avløpsledninger. Kommunen er i ferd med å utarbeide nye hovedplaner for vannforsyning og avløp. Disse skal etter planen vedtas i november-desember 2022.



Hovedplanene vil legge rammer for hvor det skal tilrettelegges for oppgradering og utvidelse av vann- og avløpsnettet. God samordning mellom utvikling av næringsområdene og vann- og avløpsnettet er avgjørende for effektiv næringsutvikling og effektiv utnyttelse av vann- og avløpskapasiteten.

Ifølge arealstrategien skal Kristiansand videreutvikles som et regionalt transport-knutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur. Forslaget til arealplan må legge til rette for en fremtidsrettet oppgradering og utvikling av hele transportsystemet i kommunen.

Når ombyggingen av Gartnerløkka-Kolsdalen, ny E39 fra Grauthelleren til Mandal og planlagt ny E18/E39 Ytre ringvei fra Vige til Grauthelleren er ferdige, vil hovedveinettet i Kristiansand i hovedsak være utbygd.

Kommunedelplan for havneområde nord - Kongsgård -Vige, legger til rette for langsiktig havneutvikling og åpner for utvidelse av havneområde nord. Kommunedelplanen ivaretar muligheten for en fremtidig jernbanetilknytning til havna dersom de økonomiske forutsetningene for en slik satsing er til stede. Ny E18/E39, Ytre ringvei vil bedre forbindelsen mellom havna i Kongsgård-Vige og Dalane/Langemyr, og de store næringsområdene vest for sentrum. Denne forbindelsen vil skape nye muligheter for logistikknæringen som også vil være positivt for jernbaneterminalen.

Reguleringsplaner for ferjeterminalen og Gartnerløkka legger til rette for ombygging av ferjeterminalen og etablering av jernbanespor for omlasting av gods mellom jernbanen og ferjeterminalen. Det vil bli tilrettelagt for en god infrastruktur som kan betjene inntil tre store ferjer, og atkomsten legges direkte ut på ny vei fra Gartnerløkka. Når ombyggingen av E39 Gartnerløkka er gjennomført og nye lastespor er etablert på ferjeterminalen vil det være mulig med tilnærmet sømløs og førerløs jernbaneforbindelse mellom Norge og kontinentet.

Kristiansand lufthavn, Kjevik, er hovedflyplass på Sørlandet og er et viktig transportknutepunkt for næringslivet i landsdelen både når det gjelder passasjer- og godstransport. Reguleringsplanen for lufthavnen (2009) legger til rette for videreutvikling av flyplassområdet med ny taksebane, sikkerhetssenter, kontorer og hotell<sup>1</sup>. Det er også vedtatt reguleringsplan for ny rv. 41 og rv. 451 fra Timeneskrysset på E18 til Kjevik.

---

<sup>1</sup> Reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik, 2009





## 1 Innledning

Dette fagnotatet inngår i kunnskapsgrunnlaget for administrasjonens anbefalinger knyttet til næring og plasskrevende handel i kommuneplanens arealdel. I planprogrammet brukes begrepet arealkrevende handel. Plasskrevende handel er imidlertid en betegnelse som er mer benyttet i offentlig planlegging, men innholdet i begrepet er det samme. Faggruppe for næring har derfor også valgt å bruke dette begrepet.

Følgende utredningsbehov og avklaringer er satt opp i planprogrammet:

Kartlegge eksisterende næringsområder med hensyn til egnethet for ulike typer næringsvirksomhet, herunder tilgang på kraft, og lokaliseringskriterier i overordnet arealstrategi og ABC-prinsippet.  
Gjennomgå og samordne bestemmelser og retningslinjer i de tre komunedelplanene, og eventuelt justere opp mot føringer i arealstrategien og ABC-prinsippet.  
Kartlegge **arealbehov** for kontoretablering i bydelssentrene og annen næringsetablering (inkl. storhandel/salg av kapitalvare) i kommunen.  
Avklare handelsbegrepet ved utvikling av næringsområdene.

Utredningstemaene inngår i kapittel 6 – Dagens situasjon analyse og beskrivelse av eksisterende næringsområder, og er inndelt i disse temaene:

Plasskrevende handel  
Kontor  
Lager, logistikk, industri og håndverk  
Sjørettet næringsvirksomhet  
Reiseliv  
Kraftforsyning  
Bredbånd og mobilnett  
Vann og avløpskapasitet

I arbeidet er ca. 100 arealer som ligger i gjeldende arealplaner analysert og beskrevet i analyseark. Analysene omfatter områder avsatt til næring og senterformål i kommuneplanens arealdeler fra Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, samt sykehusområdet på Eg og universitetsområdet slik de er avgrenset på kommuneplankartene.

Fagnotatet omhandler også en oppsummering av nasjonale, regionale og kommunale føringer knyttet til næringsutvikling, en beskrivelse av sysselsetting og utfordringer på arbeidsmarkedet, oversikt over medvirkning med næringslivet og beskrivelse av teknisk infrastruktur og transportknutepunkt. Avslutningsvis gis en anbefaling/oppsummering av hvordan arealpolitikken for næringsutvikling kan bidra til å nå målet om 80% reduksjon av klimagassutslipp og en anbefaling til kommuneplanbestemmelser og retningslinjer.

Deltakerne i faggruppa kommer fra følgende kommunalområder:

- Fra *by- og stedsutvikling*: areal- og transportenheten, analyse og eiendom, plan og bygg og utbyggingsstaben.
- Fra *samhandling og innovasjon*: Kristiansand business region og strategi



## 2 Statlige, regionale og kommunale forventninger og føringer til planarbeidet

Det foreligger en rekke nasjonale, regionale og kommunale planer og dokumenter som gir føringer som er relevante for kommunens arbeid med næring og plasskrevende handel i kommuneplanens arealdel. De mest sentrale føringene gjengis i dette kapitlet.

### 2.1 Nasjonale forventninger

#### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023**

For å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet legger regjeringen hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

De nasjonale forventningene inneholder fire satsingsområder. Hvert satsingsområde inneholder en beskrivelse og punktvis forventninger til fylkeskommunene og kommunene:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling.
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet. Regjeringen forventer blant annet at fylkeskommunene og kommunene:
  - vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Oppdatert kunnskap om forventede klimaendringer og konsekvenser brukes i planleggingen.
  - legger vekt på klimatilpasning og samfunnssikkerhet i sin planlegging, og legger de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger til grunn for arbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyser legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
  - legger til rette for verdiskaping og næringsutvikling i alle deler av landet og mobiliserer og utvikler bedrifter og næringsmiljøer til å hevde seg nasjonalt og internasjonalt.
  - stimulerer til grønn omstilling, innovasjon, vekst i nye arbeidsplasser og et inkluderende arbeidsliv og setter av tilstrekkelige arealer som ivaretar samfunnets behov.



- avsetter tilstrekkelig areal til ønsket vekst i oppdretts og havbruksnæringen gjennom oppdaterte planer, som også ivaretar miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Strategier for utvikling av havbruk utenfor kysten inngår i planene.
  - legger til rette for økt verdiskaping og nye grønne næringer innenfor jord- og skogbruk.
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
  - Byer og tettsteder der det er godt å bo å leve.

### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

### **Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi (Strategi 2021)**

Norge skal være et foregangsland for en grønn, sirkulær økonomi som utnytter ressursene bedre. EUs ambisjoner for en sirkulær økonomi i Europa er høye og vil få stor betydning for utviklingen av sirkulær økonomi i Norge.

### **Verda som marknad – Regjeringa sin strategi for eksport og internasjonalisering (Strategi 2017)**

Regjeringens mål er at Norge skal styrke og utvikle posisjonen som handelsnasjon gjennom å

- Sikre markedstilgang til eksisterende og nye eksportmarkeder.
- Tiltrekke utenlandske investeringer til Norge.
- Posisjonere Norge som en ledende nasjon for forskning og innovasjon innenfor områder hvor vi har spisskompetanse for å utvikle fagmiljøene våre og tiltrekke kompetanse til Norge.
- Øke eksporten fra eksisterende eksportnæringer og legge til rette for nye eksportnæringer.
- Effektivisere og målrette virkemiddelapparatet.

### **Norske datasenter – bærekraftige, digitale kraftsenter (Strategi 2021)**

Strategien legger til grunn at Norge er et attraktivt land å investere i, med god og sikker tilgang på fornybar kraft, solid digital infrastruktur, høy kompetanse og stabile rammevilkår. Regjeringen vil arbeide med tiltak som kan bidra til å øke veksten i datasenternæringen framover, samtidig som det blir lagt til rette for at utviklingen kan skje på en bærekraftig måte.

### **Et hav av muligheter – Regjeringens havbruksstrategi (Strategi 2021)**

Målet for havbruksstrategien er å legge til rette for ny bærekraftig vekst og vise retning for en av Norges viktigste næringer. Skal Norge lykkes som havbruksnasjon, må vi ha en lønnsom næring med konkurransedyktige rammevilkår. Med denne strategien ser regjeringen utviklingen i et 10-15-årsperspektiv.



### **Matnasjonen Norge (Strategi 2021)**

Strategien er basert på bærekraftsmålene og en aktiv nærings- og folkehelsepolitikk. Målet er å peke ut en felles retning for aktører tilknyttet Matnasjonen Norge, for å styrke samarbeid nasjonalt, regionalt og lokalt på tvers av sektorer, bransjer og ulike politikk områder.

### **Nasjonal reiselivsstrategi – Sterke inntrykk med små avtrykk (Innovasjon Norge på oppdrag fra NFD 2021)**

Strategien tar utgangspunkt i samhandling og samarbeid på tvers av kommuner, forskningsmiljøer, transportselskaper, fylkeskommuner, kulturinstitusjoner, reiselivsbedrifter og flere som på en eller annen måte spiller en rolle i reiselivet. Gjennom i alt 23 ulike tiltak er ambisjonen å legge til rette for 20 milliarder i økte eksportinntekter og nærmere 43.000 flere jobber de neste ti årene, samtidig som klimautslippene skal reduseres med 50 prosent.

### **Strategi for kulturliv og reiseliv – Noreg som attraktiv kulturdestinasjon (2019)**

Strategien har som målsetting at både norske og utenlandske reisende skal ha med seg en kulturopplevelse av når de reiser hjem, og dermed styrke Norges posisjon som kulturdestinasjon.

### **Opplev Norge – unikt og eventyrlig. Meld. St. 19 (2016–2017)**

Meldingen presenterer regjeringens politikk for en bærekraftig og lønnsom reiselivsnæring. Med utgangspunkt i den siste tids utvikling i reiselivet skisserer meldingen de muligheter og utfordringer som næringen står overfor og redegjør for hvordan regjeringen vil styrke grunnlaget for næringens utvikling.

### **Grønnere og smartere – morgendagens maritime næring. Meld. St. 10 (2020–2021)**

Formålet med meldingen er å legge til rette for at den maritime næringen opprettholder sin internasjonale konkurransekraft og evne til verdiskaping og sysselsetting i hele landet. Meldingen skal peke ut en tydelig retning for den maritime politikken som bidrar til gode og fremtidsrettede rammebetingelser for norsk maritimt nærings- og arbeidsliv.

### **Klimaplan for 2021–2030. Meld. St. 13 (2020–2021)**

Meldingen presenterer regjeringens politikk for å redusere klimagassutslippene i perioden 2021-2030 i tråd med Norges klimamål og i samarbeid med EU. Et sentralt element i planen er politikk for å kutte ikke-kvotepliktige utslipp (utslipp fra transport, jordbruk mm) med 45 prosent innen 2030.

### **Energi til arbeid – langsiktig verdiskaping fra norske energiresurser. Meld. St. 36 (2020 – 2021)**

Meldingen viser hvordan Norge kan bruke energiresursene til å skape vekst og nye arbeidsplasser. Norges posisjon som energinasjon skal videreutvikles gjennom satsinger på nye næringer, som hydrogen og havvind, styrking av strømnettet og en fremtidsrettet olje- og gassnæring med lave utslipp. Meldingen bygger på regjeringens klimaplan og viser hvordan fornybar energi og strømnettet legger grunnlaget for elektrifisering og utfasing av fossil energi.



## **Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030. Meld. St. 40 (2020-2021)**

Meldingen omhandler hvordan Norge skal nå bærekraftsmålene. Meldingen gjennomgår de 17 bærekraftsmålene og de 169 delmålene, beskriver utfordringene for Norge og regjeringens politikk på disse områdene.

### **2.2 Andre relevante føringer på nasjonalt nivå**

#### **«Neste trekk - NHOs veikart for fremtidens næringsliv»**

Veikartet viser Norges vei inn i en digital, global og grønnere fremtid med konkurransedyktige små og store bedrifter, og trygge arbeidsplasser i hele landet.

Rapporten er delt inn i ambisjoner, muligheter og politikk.

Rapporten presenterer analyser av mulighetene for ny jobb- og verdiskaping i fremtidens næringsliv, og viser hvilke tiltak som må til for at mulighetene blir realisert. Rapporten introduserer 10 konkrete ambisjoner for hvor Norge bør være i 2030.

#### **Næringslivets rolle i klimatilpasningen av Norge**

Næringslivets åtte strakstiltak for klimatilpasning

- Kartlegg fysisk klimarisiko for bedriften
- Lær av andre
- Øk kompetansen i egen virksomhet
- Definer akseptabelt skadenivå
- Bruk arbeid med klimatilpasning som en forretningsmulighet
- Ikke vent på krav om rapportering – begynn nå
- Del data og kunnskap
- Samarbeid med – og still krav til – myndighetene

#### **Felles energi- og industripolitisk plattform**

Plattformen er et samarbeid mellom LO, NHO, Fellesforbundet, Industri Energi, El- og IT-forbundet, Norsk olje og gass, Norsk Industri, Energi Norge og Nelfo. I tillegg har en rekke bedrifter som Hydro, Equinor, Elkem og Aker BP vært med i prosjektet.

Plattformen inneholder åtte konkrete ambisjoner frem mot 2030:

- Utvikle en verdikjede for havvind
- Videreutvikle og bygge en batteriverdikjede
- Etablere en storskala produksjon av hydrogen og ammoniakk
- Videreutvikle jobb- og verdiskaping fra petroleumsindustrien
- Skalere opp fangst og lagring av CO<sub>2</sub>
- Reduksjon av karbonintensiteten i prosessindustrien og nye posisjoner i verdikjedene
- Satse tungt på utvikling av fornybarnæringen der oppgradering og fornyelse av vannkraften står sentralt.
- Et tydelig mål for energieffektivisering, minimum 10 TWH innen 2030.

Det anbefales også at nasjonale myndigheter tar initiativ til å utarbeide en nasjonal strategi for klargjøring av utvalgte industriområder og industriparker med internasjonale konkurransefortrinn, med tilgang på store arealer, energiforsyning, infrastruktur og kompetanse. Utviklingen av slike områder bør skje i samarbeid med relevante aktører og



virkemiddelapparatet, fylkeskommunale og lokale myndigheter, industriparker og næringsklynger. Kristiansand kommune kan i dag ikke tilby næringsarealer som gjør det realistisk å oppnå en slik status. Kommunens rolle bør realistisk være å medvirke til at Agder får en posisjon her, for eks. gjennom et interkommunalt samarbeid mellom flere kommuner i landsdelen.

## 2.3 Regionale føringer

### Regionplan Agder 2030

Regionplanen er et overordnet strategisk styringsdokument for hele Agder. Den beskriver de viktigste utfordringene og mulighetene for landsdelen, et ønsket fremtidsbilde for 2030, og hva som skal til for å nå konkrete mål.

### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050

Regional plan for Kristiansandsregionen er en retningsgivende areal- og transportplan for kommunene Lillesand, Kristiansand, Birkenes, Vennesla og Iveland. Planen ble vedtatt i 2011 og revidert i 2020 for å tilpasses målsettingen om nullvekst for personbiltrafikken. Planen er utarbeidet som regional plan etter plan- og bygningsloven, og innebærer at den skal legges til grunn for fylkeskommunens egen virksomhet og for kommunal og statlig planlegging. Planen inneholder også regionale planbestemmelser for handel og senterstruktur. I regional planstrategi for Agder 2020-2024 har fylkestinget vedtatt at revidering av planen skal igangsettes så snart som mulig. Dette arbeidet er nå igangsatt. Se også kapittel 6 som beskriver ABC-prinsippet i regional plan.

### Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030

Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030 (VINN Agder) er Agders verdiskapingsstrategi basert på samarbeid og samhandling mellom næringsliv, institusjoner og offentlig sektor. Formålet med planen er å legge til rette for økt samarbeid og kompetansedeling som et bidrag til økt konkurranseevne og bærekraftig verdiskaping ved hjelp av innovasjon i privat og offentlig sektor i hele Agder.

### Electric Region Agder

Electric Region Agder er visjonen om å skape verdens første helelektriske samfunn på 100 prosent ren energi innen 2030. Agder må kutte 45 prosent av sine CO2-utslipp for å nå Paris-avtalen. Da blir elektrifisering viktig med bakgrunn i Agders store overskudd av fornybar vannkraft.

Mer enn 50 regionale selskaper har gått sammen om visjonen. Målet til Electric Region Agder er å mobilisere, koordinere og virkeliggjøre prosjekter som er med på å oppfylle visjonen. Prosjekter og deltagere registreres på [electricregionagder.com](http://electricregionagder.com)

### Bærekraftig blå vekst i kystsonen

Prosjektet er et virkemiddel for å oppnå økt verdiskaping og flere arbeidsplasser basert på en bærekraftig forvaltning av naturressursene i landsdelen. For å få dette til, er et godt samspill mellom offentlige myndigheter, næringsliv og forskningsmiljøer i regionen nødvendig. Universitetet i Agder har ansatt prosjektleder, noe som legger godt til rette for et samarbeid og samhandling med aktører som Centre for Coastal Research (CCR), Havforskningsinstituttet i Flødevigen, NIVA, GRID Arendal og andre.



### **Fremtidens Havvind**

Fremtidens Havvind er et regionalt samhandlingsprosjekt som skal utrede havvind på Agder. Hensikten til prosjektet er blant annet å kartlegge markedet, hvilke aktører er involvert, hva kan bedrifter i Agder levere inn mot næringskjeden samt den generelle forståelsen av havvind. Det er utviklet et avansert verktøy/presentasjon av mulighetene ved havvind. Fremtidens Havvind bidrar til å styrke samhandlingen mellom næringsliv, offentlig sektor og akademia for at Agder skal lykkes innenfor havvind satsingen og bidra til det grønne skiftet. Deltagerne i dette prosjektet består av GCE NODE, NHO Agder, NCE EYDE, UiA, Agder Fylkeskommune, Green Energy Network og Næringsalliansen i Agder.

### **Agder Batteri**

Agder Batteri er etablert som et prosjekt for å utvikle innovasjons-økosystemet for vekstbedrifter innen batteriindustri i Agder. Samarbeidspartnere er UiA, Agder Energi, Elkem, Glencore, UiA, Prosjektnavigator, NCE Eyde, og delfinansieres av Sørlandet kompetansefond. Agder Batteri vektlegger:

- Delingsarena- webinarer og nettverk for kompetansedeling
- Vertskapsattraktivitet
- Kompetansebygging og utdanning tilpasset behov knyttet til batteriverdikjeden
- Innovasjonsarena for energisystemer, gjenbruk og resirkulering av batterier

## **2.4 Kommunale føringer**

### **Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi**

Kommuneplanens arealdel skal følge og konkretisere overordnet arealstrategi i samfunnsdelen og bidra til å nå målene for bærekraftig samfunnsutvikling. FN's bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraftbegrepet er lagt til grunn i samfunnsdelens tre satsingsområder:

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

Satsingsområdet Skapende og kompetent er særlig relevant for næringslivspolitikken, og omhandler Kristiansand som regionscenter, universitetsby, nasjonal pådriver og internasjonalt orientert kommune, og byens rolle for utvikling av et attraktivt og bærekraftig næringsliv.

### **Kristiansand kommunes overordnede arealstrategi**

Kommunens arealstrategi bygger opp under mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Strategi 1, 2, 3, 9, 10,11 og 12 er særlig relevante for næringsutviklingen.



1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
2. Prioritere foretting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
3. Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
9. Sikre tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, og hindre at eksisterende virksomheter fortrenses eller bygges inne. Ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.
10. Videreutvikle Kristiansand som regionalt transport- knutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur, som bidrar til både effektiv, sikker og mer miljøvennlig transport.
11. Utvikle tilstrekkelig næringsareal, som er basert på bruk av overskuddskraften i regionen, til nye bærekraftige arbeidsplasser.
12. Sikre tilstrekkelig næringsareal i tilknytning til ny E39 vestover.

Angående næringsområder avklarer strategien:

- Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel.
- Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier.
- I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter.

Om lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter skal følgende legges til grunn (Ref. ABC-prinsippet)

Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres i følgende områder:

- Kvadraturen
- Eg (helserelevanter virksomheter)
- Universitetet i Agder (universitetsrelaterte virksomheter)
- Bydelsentrene

### **Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen**

Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen ble likelydende vedtatt i kommune- og bystyrene i Lillesand, Birkenes, Iveland, Vennesla, Kristiansand, Søgne og Songdalen i 2014. Temaområdene for strategien er *kompetanse, innovasjon, attraktiv storbyregion, internasjonal konkurranseevne, transport og infrastruktur og næringsarealer*. Visjonen er å gjøre Kristiansandsregionen til Norges beste region å bo og arbeide i.

Ved behandlingen av planstrategien for perioden 2020-2024 vedtok bystyret/kommunestyrene i regionen at planen skulle gjelde også i nåværende periode, men at handlingsprogrammet skulle rulleres. Ved behandlingen av planens handlingsprogram 2. mars 2022, anbefalte formannskapet likevel å igangsette prosessen med å lage en ny og oppdatert Strategisk næringsplan, som sikrer raskere forgang i den omstillingen som klimaendringene krever.

### **Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige**

Kommunedelplanen legger til rette for langsiktig havneutvikling og flytting av containerterminalen til Kongsgård-Vige. Videre detaljering vil avklare omfang av utfylling





i sjø. Kommunedelplanen legger også til rette for videreutvikling av næringsområdet i Vige og kontoretableringer i Marvika-området. Deler av næringsarealreserven i Vige vil bli berørt av nye E18/E39, ytre ringvei, som er under regulering.

### **Helsebyen Eg**

Helsebyen Eg skal legge til rette for etablering av et samlet kompetansemiljø hvor fremtidens helsetjenester kan utvikles og realiseres.

Målsettingen er tredelt. Foruten å sikre sykehusets arealbehov, skal området reserveres for nye helserelaterte bedrifter, samt en mulig relokalisering av allerede etablerte helserelaterte virksomheter i regionen. Dette vil kunne bidra til viktige synergier mellom kommunale, statlige og private aktører.

Det helsefaglige kompetansemiljøet i Kristiansand knyttet til Sørlandet sykehus, kommunen og UiA bør styrkes og videreutvikles. Områdets nærhet til universitetet er sentral, og vil kunne bidra til synergier innen forskning, kompetanseutvikling og etablering av helserelatert næringsvirksomhet. Gjennom en koordinert byutvikling og kompetanseutvikling i regi av disse tre institusjonene, ønsker Kristiansand kommune å legge til rette for et godt samvirke av ulike prosjekter i offentlig og privat regi.

### **Kristiansands klimagassutslipp mot 2030 - Referansebane og tiltakspakker**

CICERO Senter for Klimaforskning og Transportøkonomisk institutt (TØI) har utarbeidet en beregningsmodell og et sett med framskrivinger for klimagassutslipp i Kristiansand kommune fram til 2030. Framskrivingene omfatter en referansebane og anslått effekt av en rekke ulike utslippsreducerende tiltak. Framskrivingene kan brukes til å illustrere hvordan klimagassutslippene i Kristiansand kan tenkes å utvikle seg under ulike antakelser, og hvilken type innsats som kreves for å oppnå Kristiansand kommunes mål om 80 prosent nedgang i klimagassutslippene fra 2015 til 2030.

### **Utbygging og finansiering av Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 2 i Agder Prop. 95 S (2020–2021)**

Proposisjonen omhandler utbygging og finansiering av Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 2. I fase 2 prioriteres gjennomføringen av prosjektet E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen. I tillegg foreslås midler til tiltak for bl.a. kollektivtrafikk, sykkel og gange. Pakken er planlagt finansiert med bompenger og statlige, fylkeskommunale og kommunale midler.

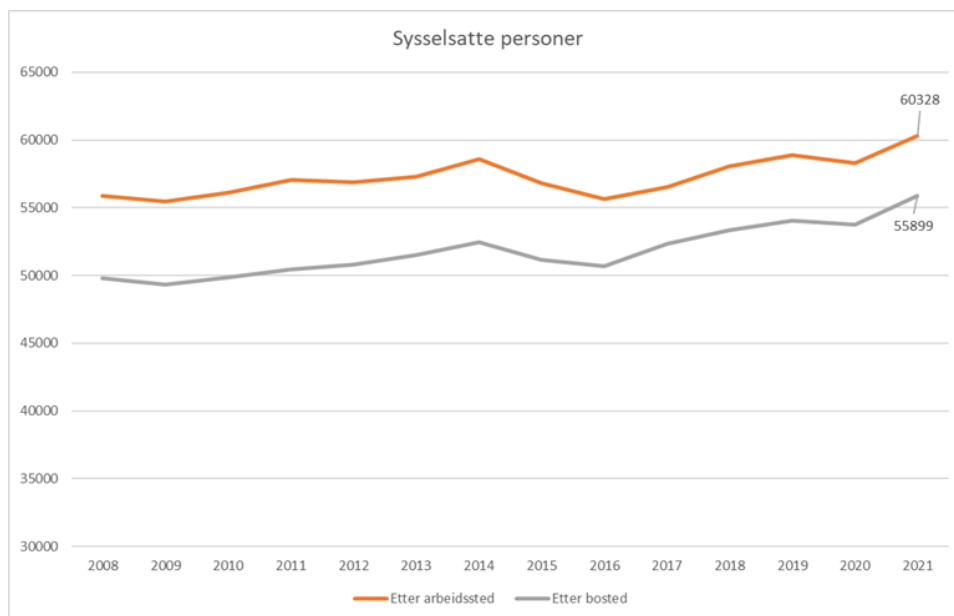


## 3 Sysselsetting og utfordringer i arbeidsmarkedet

### 3.1 Et felles bo og arbeidsmarked

Høy yrkesdeltakelse er en forutsetning for høy verdiskaping. Kommunene i og rundt Kristiansand har et godt integrert felles bo- og arbeidsmarked. Antall yrkesaktive med arbeidssted Kristiansand var ved utgangen av 2019 på samme nivå som før oljekrisen i 2015.

Per 4. kvartal 2021 var det 60 328 personer som arbeidet i Kristiansand. Samtidig var 55 899 innbyggere i Kristiansand kommune i arbeid. Dette innebærer en netto innpendling til Kristiansand på i størrelsesorden 4 400 personer.



Figur 1: Antall sysselsatte etter arbeids- og bosted (Kilde: SSB)

|                          |        |       |
|--------------------------|--------|-------|
| Arbeidssted Kristiansand |        |       |
| Bosted Kristiansand      | 46 880 | 78 %  |
| Bosted Øvrig             | 13 448 | 22 %  |
| SUM                      | 60 328 | 100 % |

Tabell 1: Antall og andel sysselsatte med arbeidssted i Kristiansand etter bosted.

|                          |        |       |
|--------------------------|--------|-------|
| Bosted Kristiansand      |        |       |
| Arbeidssted Kristiansand | 46 880 | 84 %  |
| Arbeidssted Øvrig        | 9 020  | 16 %  |
| SUM                      | 55 900 | 100 % |

Tabell 2: Antall og andel med bosted i Kristiansand etter arbeidssted.

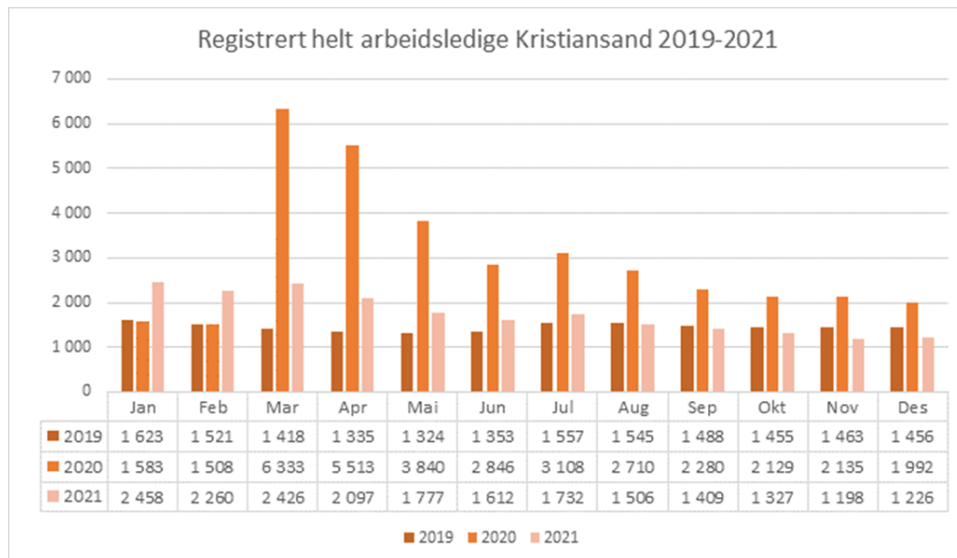


Kristiansandsregionen er en tett bo- og arbeidsmarkedsregion, og utvikling av infrastruktur bidrar positivt for arbeidsmarkedet. Tabell 1 og tabell 2 viser at 46 880 innbyggere i Kristiansand har sitt arbeidssted innenfor egen kommunegrense. Det innebærer at 13 448 personer arbeider i Kristiansand, men bor utenfor kommunen. Tabellene viser også at 9 020 innbyggere pendler ut av Kristiansand kommune for å arbeide. Tallene som ligger bak tabellene avdekker at innpendlingen til Kristiansand er høyest fra de aller nærmeste nabokommunene, og reduseres med avstanden. Utpendlingen av Kristiansand har samme mønster, men med unntak av at Oslo er den største utpendlingsbyen for innbyggerne. De øvrige storbykommunene er også representert på lista over topp 10 utpendlingsbyer.

Fra 2000 har det vært en jevn økning i pendling mellom Kristiansand, Grimstad og Arendal. I 2009 åpnet ny E18 mellom Kristiansand og Grimstad, og UiA Campus Grimstad sto klar i 2010. De påfølgende årene var det økende pendling mellom byene, særlig fra Grimstad til Kristiansand og fra Kristiansand mot Arendal. I årene som kommer blir ny E39 vestover ferdigstilt, og det kan forventes ytterligere mobilitet over kommunegrensene. Med slike tendenser er det viktig med næringsarealer tett på hovedfartsårene og med et godt kollektivtilbud.

### **3.2 Pandemi og økt usikkerhet om den økonomiske utviklingen framover**

I 2020 ble verdensøkonomien rystet av utbruddet av en verdensomspennende koronapandemi. Tiltakene som ble iverksatt førte til store endringer i nordmenns hverdag og vaner. Som det kommer frem av figuren under, rammet dette særlig sysselsettingen i privat sektor. Flere bransjer ble pålagt å stenge aktiviteten, mens andre mistet inntektsgrunnlaget som følge av endringene. Antall ledige var på det høyeste 24. mars 2020 med 6 366 personer (11,3 prosent), mot om lag 1500 personer (2,7 prosent) ved inngangen til måneden.



Figur 2: Registrerte helt arbeidsledige Kristiansand 2019 – 2021. (Kilde NAV)

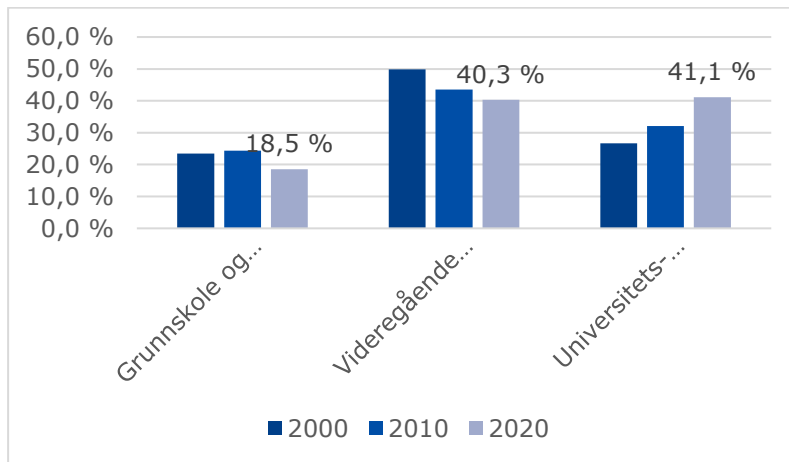
Norsk økonomi har imidlertid tatt seg opp langt raskere og sterkere enn hva en fryktet etter nedstengingen i februar 2020. Aktiviteten har steget og arbeidsløsheten har falt jevnt, og er nå på samme rekordlave nivå som i 2008. Dette har medført at Norges Bank som etter å ha satt ned styringsrenten til 0 i mai 2020, nå hever styringsrenten langt raskere enn forutsatt for bare få måneder siden. Årsaken til dette er en rekordhøy inflasjon som følge av mangel på arbeidskraft, generelt etterspørselspress i økonomien og følgene av Russlands invasjon av Ukraina med blant annet økende energi- og råvarepriser som har skapt ny usikkerhet om den internasjonale økonomiske utviklingen i tiden fremover.

### 3.3 Kamp om kompetansen

Store deler av verden opplever demografiske utfordringer hvor det fødes færre, og det blir stadig flere eldre. Dette får konsekvenser for næringslivet ved at færre kommer inn i arbeidsmarkedet enn antallet som går ut. Det er kamp om kompetansen, og rekruttering til mange yrker er allerede en utfordring.

I Kristiansand har 19,7 prosent av den yrkesaktive befolkning mellom 15 og 74 år ikke oppgitt eller grunnskole som høyeste utdanning, og 39,0 prosent videregående skole som høyeste utdanning.

Andel som har universitetsutdanning, både kort og lang, er 41,3 prosent. Kristiansand ligger omtrent på landsgjennomsnittet, men sammenliknet med de øvrige storbyene har Kristiansand den laveste andel av befolkningen med høyere utdanning.



Figur 3: Utdanningsnivå sysselsatte mellom 15 og 74 år i Kristiansand (Kilde: SSB)

### Mangel på fagutdannede

NAV's bedriftsundersøkelse for 2019 bekrefter at næringslivet først og fremst etterspør kompetanse på videregående nivå, fagbrev eller fagskole. 79 prosent av bedriftens behov gjelder fagutdanning og omfatter mer enn 60 prosent av bedriftene på Agder, mens bare 21 prosent gjelder yrker som krever høyere utdanning. Bedriftene opplever at videregående opplæring i for stor grad dimensjoneres i samsvar med fylkets skolestruktur og elevenes førstevalg av studieretning, og ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til næringslivets behov. Dette innebærer at det er et gap mellom tilbud og etterspørsel innen fagopplæringen i regionen.

### Tiltrekke og beholde kompetanse med høyere utdanning

Siden Kristiansand fikk universitet i 2007 har antall studenter økt fra 5700 til ca. 13 000, og antall ansatte fra 540 til ca. 1200 personer. Til tross for dette dekker Agders egen utdanningskapasitet bare 80 prosent av Agders naturlige behov. Kandidatundersøkelsen 2019 avdekker at det var en netto tilførsel av nyutdannet arbeidskraft til Agder på 8 prosent. Kristiansand var den eneste regionen i landsdelen med positiv tilvekst av nyutdannede kandidater.

Økt utdanningsnivå fremmer evnen til nytenking og omstilling i virksomheter, og er avgjørende for fremtidig vekst. Andelen bedrifter som har behov for kompetanse på høyskole/universitetsnivå øker i takt med bedriftsstørrelsen. Flere av regionens større bedrifter melder om utfordringer knyttet til rekruttering av spisskompetanse spesielt innenfor IKT.

### Arbeidslivet krever læring hele livet

I tillegg til rekruttering av nye ansatte avdekker NHOs kompetansebarometer at bedrifter i økende grad ønsker å dekke eget kompetansebehov ved å heve kompetansen på egne



ansatte. Særlig digitalisering og automatisering er megatrender som gir betydelige endringer i arbeidslivet. Dette bidrar til nye arbeidsprosesser og effektivisering, men det krever også ny og annerledes kompetanse i bedriftene. Denne utviklingen skjer raskt og krever at den yrkesaktive befolkningen hele tiden utvikler ny kompetanse. Dette kan være formell utdanning som fagutdanning, fagbrev, kortkurs eller lengre utdanninger.

### **3.4 Behov for nye arbeidsplasser**

Regional utvikling er avhengig av befolkningsvekst og vekst i antall arbeidsplasser. Arbeidsplasser etableres gjennom opprettelse av nye bedrifter eller vekst i eksisterende virksomheter. En region kan også øke antall arbeidsplasser ved å tiltrekke eksisterende virksomheter til regionen.

Agder har hatt et relativt høyt antall etablerere, og i årene etter nedgangen i olje – og leverandørindustrien i 2015 økte dette ytterligere. Mange hevder at det er lite tilgjengelig kapital til oppstartsvirksomheter i Norge. Selv om det norske kapitalmarkedet i hovedsak er velfungerende i den forstand at lønnsomme prosjekter sjelden mangler tilgang til kapital, kan nyetablerere oppleve mangel på risikokapital spesielt i tidligfasen av en bedriftsetablering.

Kristiansandsregionen har et aktivt gründermiljø og har et økosystem for innovasjon med forskningsmiljøer, etablerer- og innovasjonsmiljøer, virkemiddelapparat samt klynger og nettverk med tilgang til bedrifter. I november 2019 kom en rapport fra regjeringen med helhetlige anbefalinger for videre utvikling av virkemiddelapparatet<sup>2</sup>. Rapporten avdekker at virkemiddelapparatet er for komplekst med mange aktører, og at det er behov for forenklinger i dette.

### **3.5 Utvikle, tiltrekke og beholde etablerte virksomheter**

Ved å tiltrekke etablerte virksomheter til landsdelen vil antall arbeidsplasser i regionen øke. I tillegg kan dette bidra til et mer variert arbeidsmarked som også gjør regionen mer attraktiv. Arbeid med å tiltrekke og tilrettelegge for nye etableringer tar tid, og mye av arbeidet må gjøres i forkant som eksempelvis opparbeidelse og synliggjøring av næringsarealer.

Det er en utfordring at Sørlandet har få arbeidsplasser innenfor kunnskapsintensiv forretningsmessig tjenesteyting. Dette er arbeidsplasser som krever høyere utdanning og som virker som en støttetjeneste for andre næringer. Slike arbeidsplasser er viktig for omstilling og fornyelse.

Forskning og utvikling er instrumenter som kan være mer rettet mot etablerte virksomheter enn oppstartsbedrifter. I Vest-Agder var det i 2018 ifølge SSB 20 prosent av virksomhetene som drev med forskning og utvikling. Dette er et par prosent høyere enn landsgjennomsnittet, men er lavere enn andre fylker med storbyer.

---

<sup>2</sup> [Områdegjennomgang av det næringsrettede virkemiddelapparatet](#). Deloitte på oppdrag av Finansdepartementet og Nærings- og fiskeridepartementet. November 2019



Det er også viktig å beholde virksomheter som allerede er i regionen. Kristiansand har flere store virksomheter i ulike bransjer. Store offentlige aktører som Sørlandet sykehus, Universitet i Agder og Agder politidistrikt, men også store private virksomheter som National Oilwell Varco, HMM, Kruse Smith, Agder Energi, Glencore, Elkem og Sparebanken Sør.

Kristiansand kommune har de senere år mistet arbeidsplasser som følge av omorganisering og sentralisering av statlig virksomhet, senest gjaldt dette Tolletaten hvor en omorganisering har medført at regionskontorene er avviklet til fordel for to divisjoner med hovedkontor i henholdsvis Moss og Bergen.

I forbindelse med sammenslåing av Aust- og Vest-Agder fylkeskommune ble det besluttet at fylkesadministrasjonen skulle etableres i Kristiansand, mens Arendal skulle bygges opp som hovedsete for den regionale stat. Som følge av avtalen er Statsforvalteren og NAVs regionskontor i Agder lokalisert i Arendal. NAV arbeid og ytelse Sørlandet ble opprettet i Arendal, og det samme gjelder divisjonsledelsen i Statens Vegvesen.



## 4 Medvirkning

### 4.1 Medvirkning i kommuneplanens samfunnsdel

I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens samfunnsdel ble det gjennomført en rekke innspillmøter med næringslivet som sammen med det øvrige medvirkningsarbeidet er oppsummert i [samlet innspill fra medvirkningsarrangementer](#). Møtene og dialogen med næringslivet ga nyttige innspill både i arbeidet med samfunnsdelens satsingsområder og arealstrategien som ligger til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det ble avholdt følgende møter med næringslivet:

Dialogmøte mellom kulturaktører og kulturutvalget, 4. desember 2019  
Møte i regi av Næringsforeningen i Kristiansandsregionen, 6. desember 2019  
Innspillmøte handel i samarbeid med Kvadraturforeningen, 8. januar 2020  
Bedriftsmøte Søgne, 9. januar 2020  
Innspillmøte reiselivsnæringen, 14. januar 2020  
Bedriftsmøte på Mjåvann, 16. januar 2020  
Innspillmøte fiskeri, 23 januar 2020  
Innspillmøte landbruk- og skognæringen, 28. januar 2020

### 4.2 Medvirkning i forbindelse med arealdelen

Næringsinnspill til melding om oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet

- Agder Energi Nett anmoder kommunen å skille mellom områder hvor det planlegges kraftintensiv industri og områder med annen industri. Kommunen bør vurdere behov for ytterligere tilrettelegging for ulik grad av kraftintensiv virksomhet. Det vises også til omlegging av 132 kV kraftlinje
- Fylkeskommunen anbefaler at prosjektet Kartlegging av marine næringsarealer, innarbeides i arbeidet med arealdelen.
- Statsforvalteren vektlegger at ABC-prinsippet legges til grunn for næringsvirksomhet. Anbefaler detaljert analyse av hvilke typer næring næringsarealreserven er egnet for, og tilgjengelighetsprofil for områdene. Statsforvalteren anbefaler også gjenbruk av gamle industritomter og avgrensing av hvilke kategorier som faller innenfor energiforedlende virksomheter.
- Fiskeridirektoratet anbefaler at fiskeri- og havbruksnæringen inkluderes i næringsarbeidet og støtter satsing på økoturisme.
- Kystverket signaliserer innsigelse til planforslag som ikke ivaretar hensynet til effektiv havnevirksomhet.
- NHO mener det bør vurderes om Kristiansand havn kan tilrettelegge for satsing på flytende havvind, dypvannskaier og lagringsområder.
- Sørlandsparken næringsforening mener det må tilrettelegges for all næring i Sørlandsparken, også areal til fremtidig tjenesteyting. Sørlandsparken er en regional nærings- og handelspark som oppleves som et sentrum for mange. Hovedbudskapet i uttalelsen er at de ønsker større frihet til å utvikle parken i samsvar med samfunnsutviklingen og markedet og at Sørlandsparken har en annen rolle enn de andre næringsområdene i kommunen.
- Glencore Nikkelverk AS erfarer økende utbyggingspress i områdene rundt fabrikken i Kolsdalen. For å redusere konflikter ønsker Glencore å holde en forsvarlig avstand til boligområder og andre støy og miljø-sensitive formål. På grunn av fjellhallene vil det





ikke være mulig å utføre brønnboring for vann eller grunnvarme på eiendommene på Dueknipen. Glencore og Hennig Olsen har i fellesskap sendt arealinnspill om utfylling i sjø.

- Kristiansand næringssselskap AS, KNAS foreslår en overordnet og strategisk arealdel, som ikke er for detaljert eller til hinder for en dynamisk utvikling, noe som er viktig for næringslivet illustrert ved batterifabrikkforespørselen. ABC-prinsippet for lokalisering av ulike typer næringer kan være et godt virkemiddel for å styre utviklingen. KNAS tar til orde for en politikk som i større grad integrerer Søgne og Songdalen i arealplanen. KNAS vurderer at utviklingen i Kristiansand støtter opp under en kompakt by og stiller spørsmål til at det åpnes for handel i Lohnelier framfor å lokalisere slik virksomhet nærmere Tangvall og Vågsbygd senter. KNAS har sendt inn konkrete arealinnspill som oppfølging av dialogmøter.
- Mjåvann industriområde AS / Mjåvann Næringspark AS ønsker en tydeliggjøring av handelsbegrepet. Mjåvann ønsker ikke tradisjonell handel som i hovedsak selger varer til privatpersoner. Uttalelsen inneholder 4 konkrete arealer for utvidelse av industriområdet.
- Kvadraturen gårdeierforening og Kvadraturforeningen savner tydeligere ambisjoner og mål for næringsmessig vekst og utvikling. Kvadraturen har en sentral rolle i Kristiansands posisjon som regionhovedstad. Sentrale sentrumsfunksjoner må lokaliseres hit. Hovedtrekkene i senterstrukturen må videreutvikles og må ha et tydelig bysentrum med flere kontorarbeidsplasser, boliger og møteplasser.
- Næringsforeningen i Kristiansandsregionen uttaler at det er viktig å opprettholde Kvadraturen som geografisk midtpunkt med en balansert bosetning og antall arbeidsplasser vest og øst for Kvadraturen. Erfaringsmessig har det ikke vært tilstrekkelig tilgjengelige relevante næringsarealer i kommunen. Gjennomgang av næringsområdene i kommunen må se på alle forhold som nye næringsetableringer trenger. Gjennom slike analyser av vekst drivere som tilgang på strøm, vann og sjø, kan områder reindyrkes i større grad for å være klar for nye etableringer. Satsing på kontorer i sentrum, gode kollektivakser og park & ride-løsninger er beste tiltak for å styrke Kvadraturs kvaliteter. Lokalsentrene må ha tilstrekkelig med funksjoner. Arealdelen må sette av tilstrekkelig arealer til kraftkrevende næringer. Næringsforeningen støtter forslag om noe etablering av storhandel i vest, men mener det må avklares hvilken type storhandel som er aktuell, og om noe av det kan være på Tangvall.
- Dyreparken utvikling AS er opptatt av å sikre muligheter for videreutvikling av parken og har etter dialogmøte med kommunen sendt inn konkrete arealinnspill for utvidelse av parken.
- Sørlandssenteret eiendom AS ønsker endring av arealformålet til Kjøpesenter med mulighet for tjenesteytende virksomhet som treningsstudio, treningssenter, helsetjenester, servering og aktivitetstilbud.

## Dialogmøter med næringslivet

Det er gjennomført en rekke møter med næringslivsorganisasjoner og enkeltbedrifter. Oppsummering av møtene inngår i notatet - *Samlet innspill fra medvirkningsarrangementer.*

Møte med næringslivet i Søgne og Songdalen i regi av Næringsforeningen i Kristiansandsregionen, 23. august 2021

Møte med næringslivet i hele kommunen i regi av Næringsforeningen i Kristiansandsregionen, 10. september 2021

Møte i regi av Gårdeierforeningen og Kvadraturforeningen 17. september 2021



Skriftlig innspill fra næringsforeningens nettverk for unge ledere U40, 28. september 2021

Skriftlig innspill fra nettverket Trainee Sør Alumni. 1. desember 2021

Bedriftsmøter i samarbeid med Business Region Kristiansand:

Mjåvann industriområde/Mjåvann Næringspark, 6. september 2021

Strai kjøkken, 7. september 2021

Lohnelier, TT-anlegg, 20 september 2021

Elkem, 22. september 2021

Dyreparken AS, 12. oktober 2021

USUS næringsklyngen for reiseliv-, kultur- og opplevelser på Sørlandet, 14. oktober 2021.

KNAS, Kristiansand næringssselskap AS, 14. oktober 2021

Prosjektnavigator AS, 14. oktober 2021

Agder Energi Nett, 1. november 2021

Glencore Nikkelverk AS, 2. november 2021

Hennig-Olsen is AS, 18. november 2021

## Orienteringer

- Informasjonsmøte med NVE angående omlegging og oppgradering av "kystlinja" til 132 kV-kraftlinje i regi av plan- og bygningsjefen i Kristiansand kommune, 9. november 2021
- Næring- og eierskapsutvalget, presentasjon av Mjåvann og Lohnelier næringsområder
- Næring- og eierskapsutvalget, presentasjon av blå vekst, akvakultur og tareproduksjon
- Formannskapet, presentasjon av Fiskeoppdrett i Kristiansandsskjærgården, perspektiver og risiko
- Formannskapet, orienteringer om næring i kommuneplanarbeidet, 2.juni 2021 og 9. februar 2022

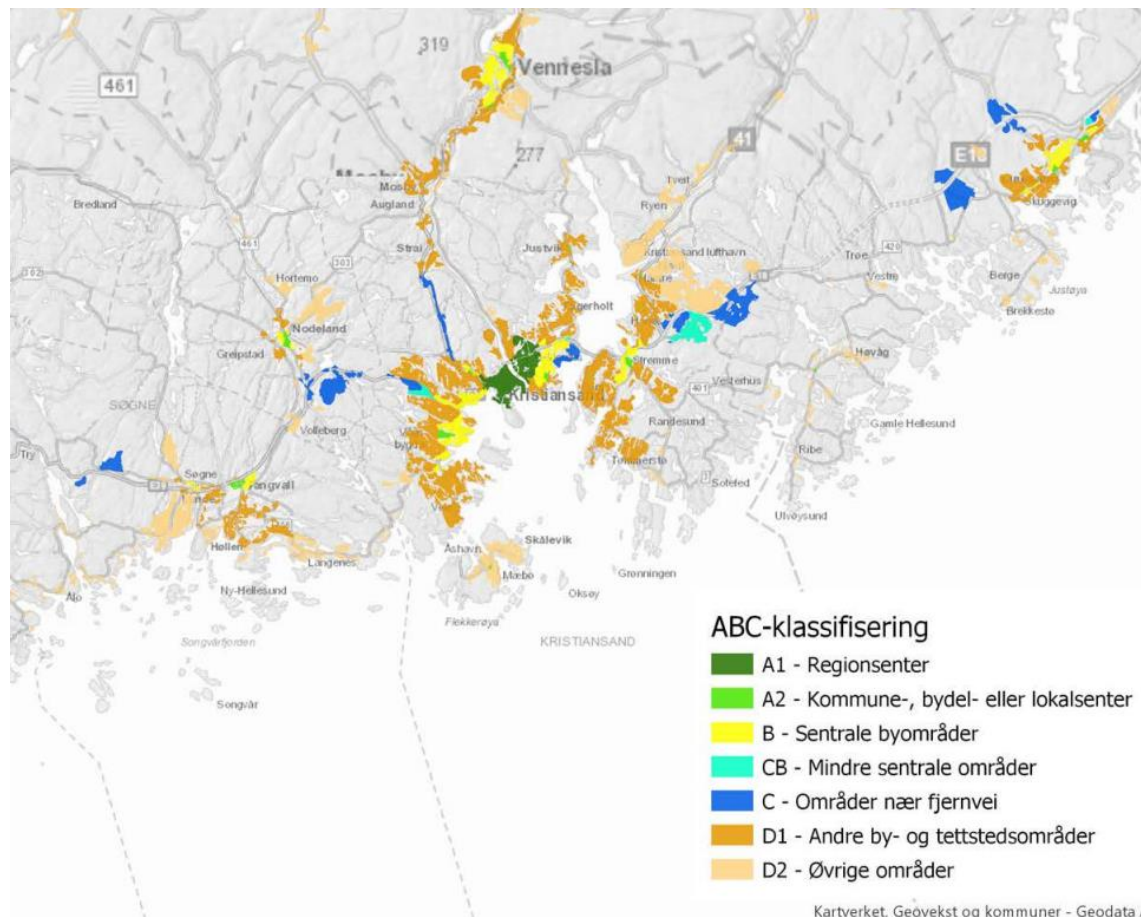


## 5 Dagens situasjon

Dagens situasjon, analyse og beskrivelse av eksisterende næringsområder.

### 5.1 Nærmere om ABC-prinsippet

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 legger til grunn at vi har en tilstrekkelig næringsarealreserve i regionen, men det anbefales en tydeligere lokalisering av næringsvirksomheter etter funksjon. Eksisterende og fremtidige områder klassifiseres etter ABC-prinsippet. Prinsippet er basert på tilgjengelighet for bil, kollektivtransport og for gående og syklist. Kartet nedenfor viser ABC-klassifisering for Kristiansand med nærområde. Kartet og definisjoner av ABC-områder er hentet fra Regional plan for Kristiansandsregionen. Regional plan har supplert ABC-inndelingen med CB-områder. Dette er en mellomkategori benyttet på de mest sentrale delene av Sørlandsparken og Rige-området. Arealer som ikke faller inn under ABC-klassifiseringen betegnes som D1 og D2-områder.



Figur 4: ABC-klassifisering for Kristiansand med nærområde. (Kilde: Agder fylkeskommune Regional plan for Kristiansandsregionen).

#### A – områder

- Virksomheter som tiltrekker mange mennesker, kommune- og bydelssentre
- Høy intensitet av ansatte og besøkende
- Høy kollektivfrekvens
- Strengt parkeringsrestriksjoner



Gode betingelser for bruk av sykkel  
Stort tilbud av varer og tjenester

#### C – områder

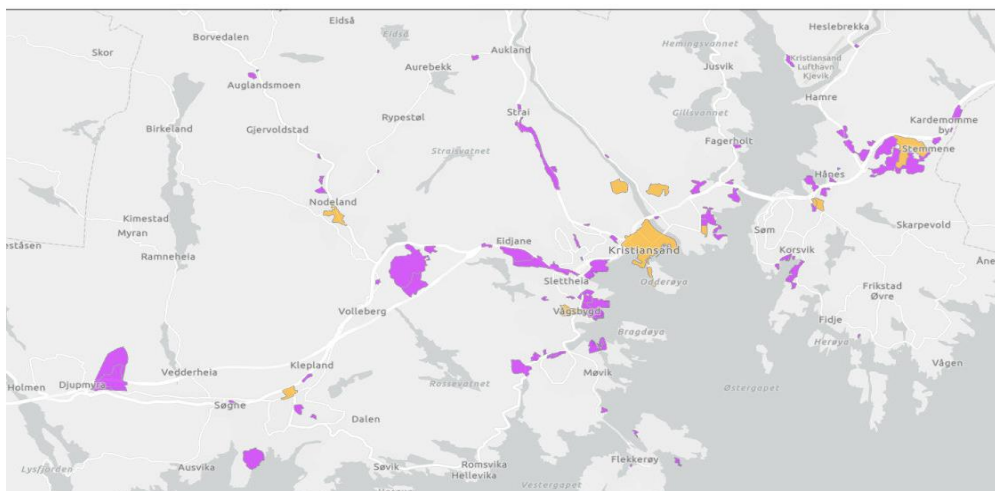
Virksomheter med få ansatte eller besøkende, men med høy avhengighet av bil for godstransport osv.  
Beliggenhet nær hovedtransportaksene  
Parkeringsmuligheter  
Ingen krav til kollektivbetjening

#### B – områder - mellomkategori

Høy til middels intensitet av ansatte og besøkende  
God tilgjengelighet med offentlig transport  
Parkeringsbegrensninger  
God tilgjengelighet med sykkel

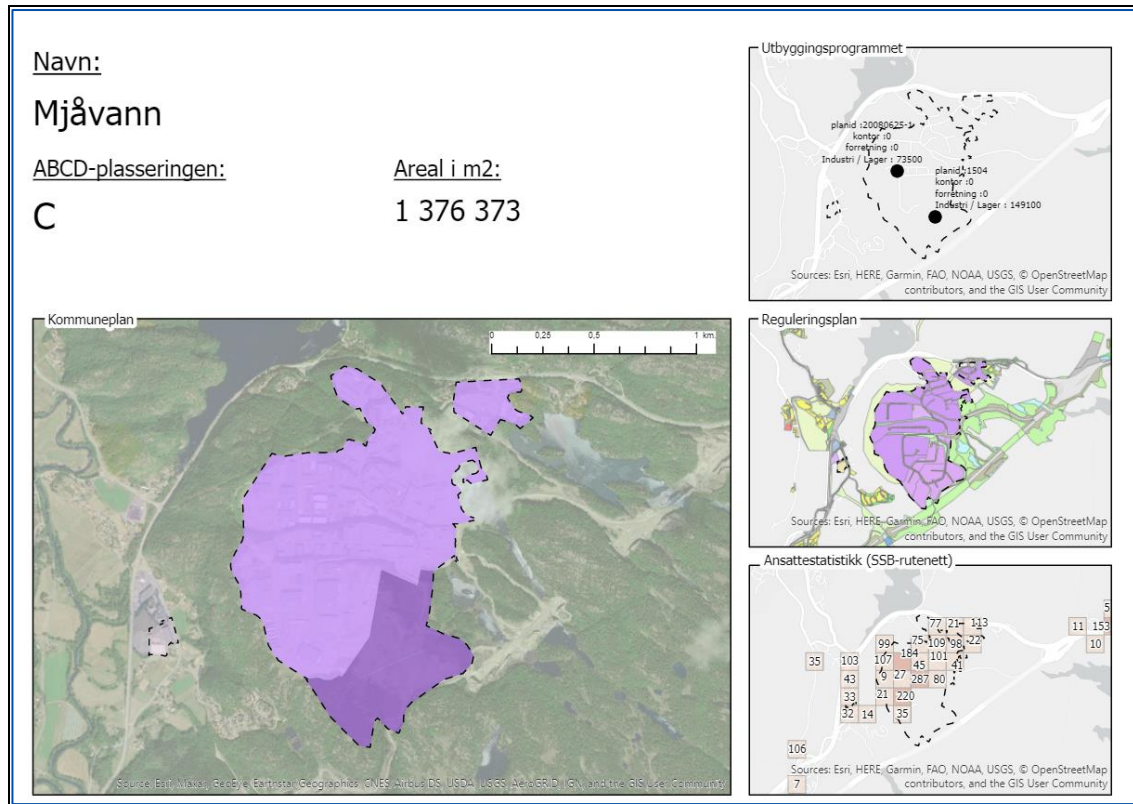
## 5.2 Analyseark

I arbeidet med ny arealplan er omtrent 100 arealer analysert og beskrevet i analyseark. Analysene omfatter områder avsatt til næring og senterformål i kommuneplanens arealdeler fra Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand, samt sykehusområdet på Eg og universitetsområdet slik disse er avgrenset på kommuneplankartene. Næringsarealene er markert med lilla farge i kartet under. Områdene avsatt til sentrumsformål og forretningsdelen i Sørlandsparken er markert med oransje farge (kartet viser ikke alle lokalsentra).



Figur 5: Næringsarealer og områder avsatt til sentrumsformål i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune)

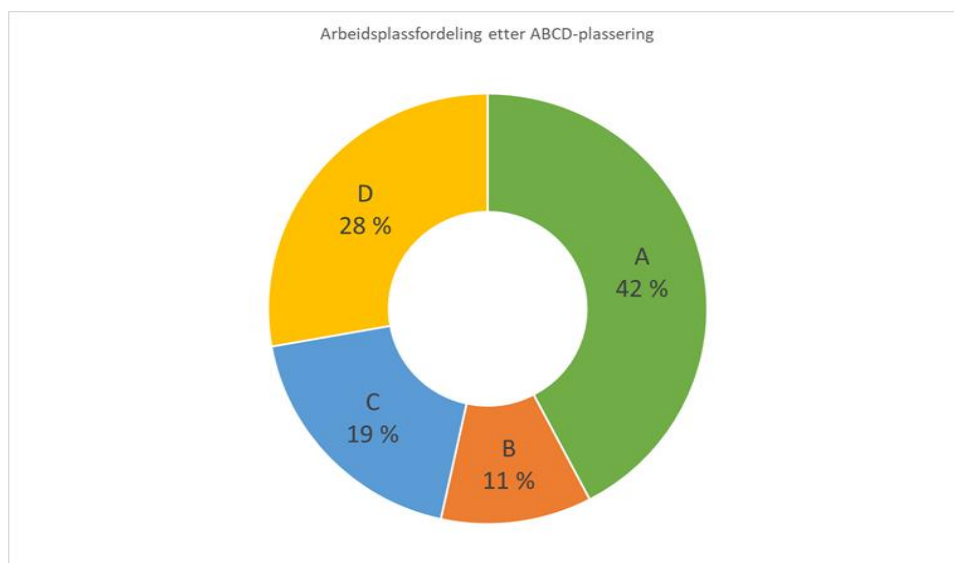
Analysearkene gir en oversikt over arealformål i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, arealstørrelse, lokalisering etter ABC-prinsipp, arealreserver og antall sysselsatte basert på «Rutenett - Virksomhetsstatistikk (EST)» fra SSB. Arealreserven for ulike typer næring bygger på utbyggingsprogrammet og en gjennomgang av bebygd areal og gjeldene reguleringsplaner.



Figur 6: Analyseark fra Mjåvann industriområde og næringspark (Kilde: Kristiansand kommune)

### 5.3 Lokalisering av arbeidsplasser i henhold til ABC-prinsippet

Analysene viser at litt over 80 prosent av antall sysselsatte i Kristiansand kommune har sin arbeidsplass innenfor et av de analyserte nærings- og senterområdene.



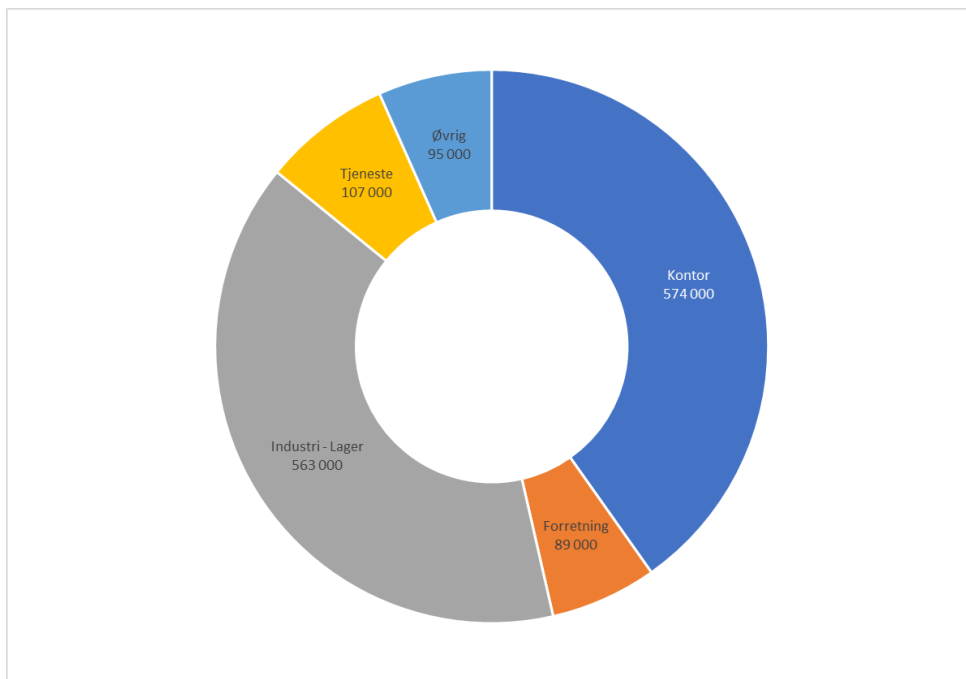


Figur 7: Arbeidsplassfordeling etter ABCD - områder. (Kilde: SSB Rutenettstatistikk og Regional plan for Kristiansandsregionen.

42 prosent er sysselsatt i sentrale områder som Kvadraturen, Tangvall og Nodeland (A1 og A2 områder). Om lag 11 prosent av antall sysselsatte har sin arbeidsplass i B-områder, mens om lag 19 prosent av antall sysselsatte jobber i C-områder. Resten er sysselsatt mer spredt i kommunen. Dette er i hovedsak offentlig ansatte sysselsatt i kommunal tjenesteproduksjon utenfor senterområdene.

## 5.4 Næringsarealreserve

Analysene av nærings- og senterområdene, samt sykehusområdet og universitetsområdet, viser en total arealreserve regulert til næring, forretning og tjenesteyting på ca. 1,41 millioner m<sup>2</sup> BRA. Arealreserven fordeler seg på ulike arealformål som vist i figurene under.



Figur 8: Arealreserve fordelt på bransjer i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune, Utbyggingsprogrammet)

Arealer som er uregulerte eller tidlig i en reguleringsplanfase hvor type næring og arealstørrelse er uavklart, kommer i tillegg til reserven beskrevet over. Det gjelder bl.a. følgende arealer:

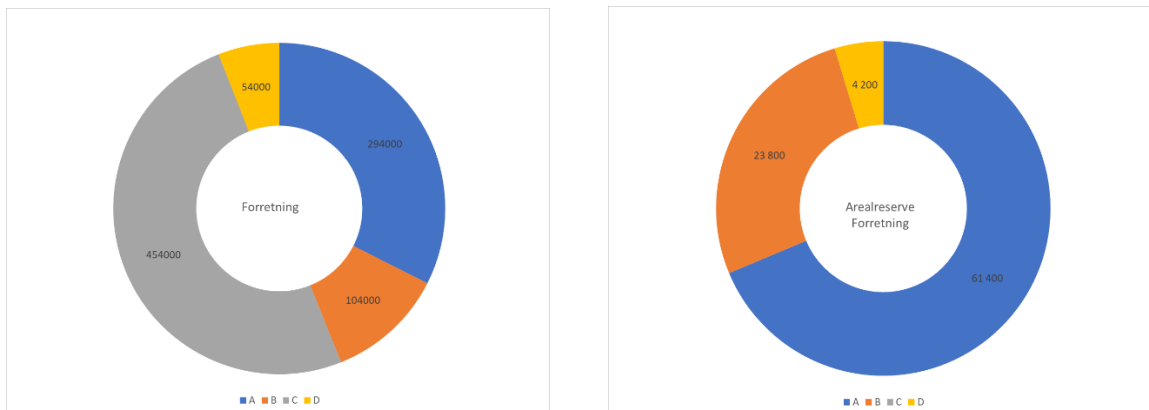
- Borheia (C-område); Er i gjeldende kommuneplan fremtidig næringsareal. Området har en størrelse på ca. 250 dekar.
- Lagmannsholmen (A-område); Er i gjeldende kommuneplan for Kristiansand kommune avsatt til sentrumsformål og skal inneholde flere funksjoner. Området har en størrelse på ca. 70-80 dekar.



- Støleheia (C-område); Området omfatter ca. 1 000 dekar som nå reguleres til industri. Området ligger i umiddelbar nærhet til Statnetts anlegg, og tilfredsstiller de fleste lokaliseringskriterier som er viktige for spesielt energiforedlende virksomheter.

## 5.5 Handel

Basert på opplysninger i matrikkelen er det 906 000 m<sup>2</sup> forretningsareal i Kristiansand. Sørlandsparken har mest forretningsareal med omtrent 330 000 m<sup>2</sup>. Av dette utgjør Sørlandssenteret 112 000 m<sup>2</sup>. I Kvadraturen er det omtrent 200 000 m<sup>2</sup> forretningsareal.



Figur 9: Bebygd areal og arealreserve regulert til forretningsformål i Kristiansand fordelt på ABCD-kategori. (Kilde: Matrikkelen og Utbyggingsprogrammet 2022-2025).

I utbyggingsprogrammet er det kartlagt 89 000 m<sup>2</sup> arealreserve med forretning. Arealene er primært lokalisert i og rundt kommune-/ bydelssentrene i tråd med ABC-prinsippene.

De siste 20 årene er det bygget mye forretningsareal i Kristiansand. I denne perioden ble det igangsatt 574 000 m<sup>2</sup> forretningsbygg. Til sammenligning ble det bygd i 554 000 m<sup>2</sup> i Oslo. Den største økningen skyldes utvidelsen av Sørlandssenteret og Avenyen.

### Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

Forslag til planprogram for Regional plan for senterstruktur og handel i Agder beskriver følgende sentrale utviklingstrekk:

- Befolkningen i Agder øker, blir eldre og bor mer sentralt;
- I Agder jobber en høyere andel ansatte i privat sektor innen handel i forhold til landsgjennomsnittet;
- Forbrukerne har etter 2014 brukt mer penger på kjøp av tjenester enn kjøp av varer;
- Forbrukerne handler mer på nett;
- Handelssektoren er i konstant endring, og nye handelskonsepter oppstår. Et eksempel på dette er hybridbutikker som er både vanlig butikk og netthandel: "klikk og hent" prinsipp. Nettbutikker etablerer fysiske visningsrom, «showrooms», der kunder kan se, prøve og teste varer før eventuelt kjøp. Varene leveres deretter fra et eget sentralt lager.



- Det har skjedd en overetablering innen varehandel i norske byer.
- I sentrum av Arendal og Kristiansand går handelsomsetningen ned, mens den øker utenfor sentrum.
- Kommunene opplever press for etablering av handel utenfor by- og tettstedssentrene.

### Handelsbegrepet i næringsområdene

Begrepet handel er ikke entydig definert. I planprogrammet brukes begrepet arealkrevende handel. Arealstrategien åpner opp for storhandel/kapitalvarer i Lohnelier. Heller ikke dette begrepet er entydig definert. Begrepet plasskrevende handel er mer brukt andre steder. I fagnotatet har vi derfor valgt å bruke dette begrepet.

Som grunnlag for faggruppas anbefaling til bestemmelser har vi sett på hvordan handelsbegrepet er brukt i plan- og bygningsloven og ulike plandokument, beskrevet i kapitlet 6.5.3 planstatus.

#### **Forretning i plan- og bygningslovens betydning**

Plan- og bygningsloven skiller mellom næringsarealer og kjøpesenter og forretningsarealer.

I regjeringens veileder for reguleringsplanlegging er arealformålet forretning beskrevet slik:

*Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.*

### Planstatus

#### **Handel i regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050**

Regional planbestemmelse for handel og tjenesteytende virksomheter, ble vedtatt som del av Regional plan for Kristiansandsregionen 2011, og revidert 2020.

Planbestemmelsen definerer handel slik:

*Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som handelsvirksomhet i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som handelsvirksomhet regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.*

Bestemmelsen er juridisk bindende og inneholder forbud mot etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup> utenfor definerte sentra, og fastsetter maksimumsgrense for detaljhandel i senterområdene, Sørlandsparken og Rosseland/Brennåsen.





Ved dimensjonering av handel utover det som framgår i regional planbestemmelse er det krav om dokumentasjon. Utredningene skal gjennomføres som del av kommuneplan/kommunedelplan. Regional plan inneholder også retningslinjer for næringsarealer.

### **Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030**

Den overordnede arealstrategien vektlegger handel som en del av senter- og stedsutviklingen på tre nivåer, ut fra besøksfrekvens og hvilket omland de skal betjene. Senterområdene skal utvikles til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.

Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier. I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter.

### **Kommuneplaner og kommunedelplaner**

Kommuneplanenes arealdeler i de tre tidligere kommunene har slike bestemmelser om forretning og handel.

- Søgne; Kommuneplanbestemmelsene §10d åpner ikke for handel i næringsområdene, men arealdelen har bestemmelse om at *regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen*.
- Songdalen; Retningslinjer til arealdelen åpner for handel på næringsområdet Rosseland.
- Kristiansand; Sentrale deler av Sørlandsparken er avsatt til forretning. Det er ikke egne kommuneplanbestemmelser knyttet til bruken av området. Arealbruken styres av arealformål og reguleringsplan.

### **Reguleringsbestemmelser i næringsområder med plasskrevende handel**

Flere av næringsområdene i kommunen har bestemmelser som åpner for handel, men innholdet i bestemmelsene varierer. Bestemmelsene for Sørlandsparken og Linnegrøvan er mest utdypende.

**Sørlandsparken;** Sørlandssenteret – Bergsenteret er regulert til kjøpesenter, arealene langs Barstølveien i nord og Avenyen er regulert til forretning. I disse områdene er det ikke bestemmelser som begrenser handelsvirksomhet. De øvrige delene av Sørlandsparken der det er åpnet for handel (arealene lenger vekk fra Barstølveien) har slike bestemmelser: (...) *Forretningsdriften er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.* (...)

**Linnegrøvan næringsområde;** *I Linnegrøvan næringsområde kan det etableres virksomhet for plasskrevende varegrupper og for møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Servicebedrifter og virksomhet som driver dagligvarehandel tillates ikke i området.*



**Lohnelier;** Næringsområdet er regulert til næring-industri med slike bestemmelser. (...) *Innenfor området tillates industri, håndverksbedrifter og lignende. Detaljhandel, direktesalg o.l tillates ikke. (...)*

**Mjåvann 2 og Lumber** har reguleringsbestemmelser som åpner for *plasskrevende handel/ plasskrevende varehandel.*

**Høieområdet** har bestemmelser om at det ikke tillates etablering av dagligvareforretning innenfor arealet som er regulert til forretning industri.

**Kjos industriområde/Sagmyra** er regulert i flere planer med noe ulik definisjon av forretningsvirksomhet (...) *kontor, lager med tilhørende salgslokaler. Dagligvarer og kioskvarer tillates ikke (...)* (...) *Innenfor planområdet avsatt til forretningsformål, tillates kun forretningsvirksomhet knyttet til annen virksomhet (...)*

Også i deler av Rigeområdet er det åpnet for *forretninger, knyttet til annen virksomhet i området.*

## De største næringsområdene med plasskrevende handel

**Sørlandsparken** (inkludert Sørlandsparken øst) er betegnet som regional handelspark i regional planbestemmelse. Sørlandsparken er i kommuneplanen 2011 definert som et område som skal videreutvikles for storhandel (forretningsdelen i sentrale deler av Sørlandsparken) og industri/produksjon og lager/logistikk (næringsdelen). Reguleringsplanen detaljerer hvilken handelsvirksomhet som er tillatt. Definisjonen er gjengitt under omtale av Sørlandsparken, over.

I 2015 vurderte Bystyret om det skulle åpnes for tjenesteyting i Sørlandsparken. Bakgrunnen var et sterkt ønske fra virksomhetene i parken, hovedsakelig begrunnet med et antatt behov til de mange ansatte, og publikum som har parken som sitt naturlige handelsområde.

Som en del av saksbehandlingen utarbeidet Civitas rapporten - Sørlandsparken – konsekvenser for økt tjenesteyting. (Civitas rapport, datert 28.08.2014). Rapporten konkluderte med at det er en overetablering av tjenesteytende næringer i Sørlandsparken sett i forhold til antall sysselsatte i parken. Derfor anbefalte administrasjonen i sin innstilling å holde fast ved kommuneplanens vektlegging om ikke å tillate tjenesteyting eller kulturtilbud som vil kunne svekke Kvadraturen og den øvrige senterstrukturen som er definert i kommuneplanen. Bystyret vedtok å regulere inn dagens arealer som er tjenesteyting, men ikke åpne for mer.

Sørlandsparken næringsforening AS og Sørlandssenteret eiendom AS har begge igjen gitt innspill til kommuneplanens arealdel som omhandler videreutvikling av Sørlandsparken og Sørlandssenteret med nye tilbud. Begrunnelsene er de samme som tidligere. Sørlandssenteret eiendom viser bl.a. til ledige arealer innenfor eksisterende kjøpesenter.

**Linnegrøvan** næringsområde har et bredt utvalg av byggevarer m.m. og er et viktig lokalt handelsområde i Søgne. Området har en arealreserve på ca. 13 dekar jordbruksområde regulert til næring. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgekrav om fortau langs den interne veien og nytt kryss til fv. 456, Hølleveien.



**Lumberområdet** er regulert med 10. 000 m<sup>2</sup> forretning for plasskrevende handel. Området er i dag bebygd med en stor byggevareforretning.

**Sagmyra** har varierte næringsarealer med noe forretning for store vareslag og en stor dagligvarebutikk. Området er stort sett bygd ut.

**Rige** har forskjellig type virksomheter, men ikke noe utpreget handelsområde. Det er mest lager og logistikkbedrifter, men også noe kontor og handelsbedrifter for store vareslag.

**Mjåvann** er et industri-, lager og logistikkområde som ligger sentralt plassert med god infrastruktur. Det er noe virksomhet for plasskrevende handel i et begrenset omfang. Det er viktig å videreutvikle Mjåvann med den profilen området har i dag.

## Utfordringer og målkonflikter

Arealstrategiens prinsipper for lokalisering av arbeidsplasser med mange ansatte og prinsippene for senter- og stedsutvikling skal bidra til en arealutvikling som reduserer personbiltrafikken og styrker sentrene. Redusert personbiltrafikk er et av flere virkemiddel for å redusere klimagassutslippene. Lokalisering av handel og tjenester med mange besøkende i Kvadraturen og bydelssentrene, og i en mindre målestokk i lokalsentrene, er et viktig virkemiddel for å utvikle disse områdene som attraktive møteplasser for hele befolkningen. God tilgang til handel og tjenester nær der folk bor og i områder med god kollektivdekning vil bidra at flere kan få dekket sitt daglige behov uten bruk av personbil. Dette er særlig viktig når en større andel av befolkningen blir eldre, men også for barn og unge og andre deler av befolkningen som ikke disponerer egen bil.

Analyse av eksisterende næringsområder viser at utfordringene er særlig knyttet til store bilbaserte forretninger utenfor sentrene. Sørlandsparken har over flere 10-år utviklet seg fra industriområde til handelspark. Området har gitt plass til store varehus og plasskrevende handel, som ikke har hatt sin naturlige plass i Kvadraturen og bydelssentrene. Men Sørlandsparken har også store butikker som selger små varer, som i Sørlandssenteret og deler av Avenyen. Den store veksten i Sørlandsparken har i perioder medført spenninger når det gjelder forholdet til Kvadraturen.

Tilsvarende utvikling som i Sørlandsparken skjedde rundt flere norske byer. Svekkelse av bysentrene var bakgrunnen for kjøpesenterstoppen som ble innført i 1998. Den er nå opphevet, men politikken er videreført i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Regional planbestemmelse for handelsetablering og senterstruktur i Kristiansandsregionen følger den også opp.

Retningslinjen i den overordnede arealstrategien om å åpne for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier utfordrer den regionale planbestemmelsen. Dette forholdet ble drøftet i saken ved sluttbehandling av kommuneplanens samfunnsdel:

*( ....) I videreutvikling av nullvekstmålet fastslår Regjeringen at i byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Lohnelier er et bilbasert næringsområde lokalisert utenfor*



*sentrum og handel her vil være i strid med Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging og kommuneplanens målsetting om en attraktiv og miljøvennlig byutvikling og ambisjonen om utvikling av et lavutslippssamfunn med 80% lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015.*

Etter plan- og bygningsloven omfatter areal for næringsbebyggelse ikke forretning/handel og tjenesteyting. I sitt innspill til arealdelen viste Statsforvalteren til arbeidet med å harmonisere de regionale planene for senterstruktur og handel i Agder og anbefalte at spørsmålet om hvilke type virksomheter det skal åpnes opp for i Lohnelie forventes til det er gjort en vurdering i en større, regional sammenheng, og uansett på grunnlag av faglige vurderinger. Fylkeskommunen er nå i ferd med å utarbeide regional plan for handelsstruktur og handel på Agder og regional plan for Kristiansandsregionen. Kristiansand kommune følger disse prosessene og vil være kjent med den faglige anbefalingen før kommuneplanens arealdel sluttbehandles. Videre er det er stilt krav om handelsanalyse i det pågående reguleringsplanarbeid for Lohnelie.

## Anbefaling

Store handelsarealer i Sørlandsparken, sammenholdt med målsettingen om å styrke senterområdene, og endringene i befolkningens handlevaner tilsier at det ikke er behov for nye områder for handel utenfor senterområdene. Det anbefales derfor ikke at det avsettes arealer til nye handelsparker i kommuneplanens arealdel.

Engrossalg (salg fra produksjonsbedrifter) og bransjerelaterte utsalg (utsalg av utstyr og verktøy til håndverkere) hører hjemme i utvalgte næringsområder og vil ikke gå på bekostning av senter- og stedsutvikling. Det anbefales derfor at hjemmelen for slik virksomhet i gjeldende reguleringsplaner videreføres. Bransjerelaterte utsalg skal være en underordnet del av handelsvirksomheten.

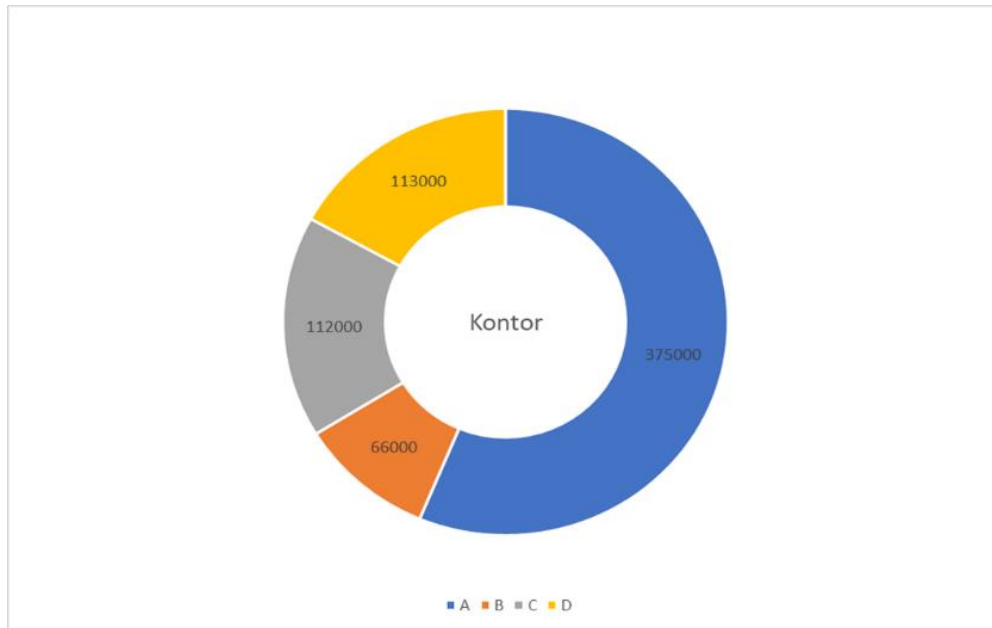
I næringsdelen av Sørlandsparken videreføres reguleringsbestemmelsen som åpner for plasskrevende handel *begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.*

Det frarådes at Lohnelie gis tilsvarende utviklingsmuligheter når det gjelder bredde i vareutvalg. Tangvall har to store forretninger som selger hvitevarer og i Linnegrøvan næringsområde selges det både trelast, byggevarer, bygningsartikler og motorkjøretøy m.m. For å følge opp arealstrategien om storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelie anbefales det kun å åpne for plasskrevende handel på deler av arealene som ligger nærmest ny E39, på nordsiden. Handelen begrenset til engrossalg, salg fra produksjonsbedrifter, bransjerelaterte utsalg, eller såkalt proffutsalg for håndverkere, samt biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre og bygningsartikler. Lohnelie anbefales ellers sikret som arealreserve for lager, logistikk og industri.



## 5.6 Kontor

En gjennomgang av eksisterende bygningsmasse, viser at det er etablert ca. 560 000 m<sup>2</sup> kontorlokaler i hele Kristiansand. Av dette befinner 334 000 m<sup>2</sup> (60 prosent) seg i Kvadraturen med randsone.



Figur 10: Bebyggt areal til kontorformål i Kristiansand fordelt på ABCD-kategori. (Kilde: Matrikkelen)

### Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

Ifølge Næringsmegleren og kommunens egne erfaringer er etterspørselen etter kontorarealer størst i sentrum. Denne trenden er et nasjonalt og internasjonalt fenomen som ventes å forsterkes fremover. Nærhet til offentlig kommunikasjon og "byliv" prioriteres høyere enn tidligere.

Bedrifter vektlegger bærekraft og miljø sterkere enn tidligere. Store næringsaktører, både private og offentlige, søker i større grad miljøsertifiserte bygg som kalles Breeam. Breeam er i praksis umulig for bygg uten svært god tilgang til offentlig kommunikasjon og sentral beliggenhet. Det vil derfor være spesielt viktig for Kristiansand å tilrettelegge for denne typen kontorbygg i Kvadraturen med randsone. Plasseringen av Kristiansands arealreserve på kontor samsvarer ikke med disse trendene.

### Planstatus

#### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050

Regional plan inneholder retningslinjer for lokalisering av virksomheter basert på ABC-prinsippet. Rene kontorbedrifter skal lokaliseres i A-områder, mens virksomheter med kombinert lager og kontor lokaliseres til B-områdene.



Planen inneholder også retningslinjer for parkering der det framgår at innenfor områder angitt som sentrumsformål skal som hovedregel minst 85% av parkeringsplassene for kontor, forretning og boligbebyggelse ligge under terreng.

### **Kommuneplanens samfunnsdel – overordnet arealstrategi**

Lokalisering av kontorarbeidsplasser er ikke spesifikt nevnt i kommuneplanens samfunnsdel. Kontorarbeidsplasser er oftest arbeidsplassintensive. Strategien som omhandler lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, gjelder. Kommuneplanenes arealdeler i de tre tidligere kommunene.

Kommuneplanens samfunnsdel i de tre tidligere kommunene er erstattet av ny samfunnsdel for Kristiansand kommune som ble vedtatt i september 2020. Arealdelene gjelder som kommunedelplaner inntil ny arealplan er vedtatt.

### **Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2011**

Kommuneplanens arealdel 2011 har slike retningslinjer og bestemmelser som omhandler kontor:

#### Retningslinje for senterstruktur

*Kontorarbeidsplasser og regionale funksjoner som videregående skoler skal legges nær sentrum, i Kvadraturen og bydelssentrene. Kontorarbeidsplasser skal derfor begrenses i Sørlandsparken og næringsområder langt fra sentrum.*

#### Retningslinje for næring

*I vurderingen av å gjøre om eldre næringsområder til kontorområder med høy tetthet, må behovet for fortetting veies mot behovet for å beholde arealer for håndverkere, små verksteder og produksjonsvirksomhet. Dette er viktig for det samlede tjenestetilbudet til byens innbyggere.*

#### Bestemmelse

*I områdene NI1-NI5 i Vågsbygd og i områdene NI15, 16 og 17 i Sørlandsparken skal kontorandelen på den enkelte tomt være maksimum 25 % av byggets bruksareal.*

### **Kommuneplanens arealdel for Songdalen 2012**

Kommuneplanens arealdel har slik retningslinje som omhandler kontor: Retningslinje  
På Rosseland legges det til rette for handel, øvrig lettere handelsvirksomhet samt kontor og offentlig tjenesteyting. Grovere industriell virksomhet og rendyrket logistikkvirksomhet tillates ikke.

### **Kommuneplanens arealdel for Søgne 2019**

Kommuneplanens arealdel har slik bestemmelse og retningslinje som omhandler kontor:



### Bestemmelse

§10 Bebyggelse og anlegg – underformål næringsbebyggelse; Arealene kan benyttes til næringsvirksomhet som kontor, lager, industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

### Retningslinje

Kontorarbeidsplasser bør konsentreres til Tangvall og Linnegrøvan hvor det er mulig å gi et godt kollektivtilbud. Regional plan for Kristiansandsregionen har lagt inn Toftelandslier som et fremtidig næringsområde. Det anbefales at denne vurdering videreføres i denne planen og vurderes på nytt ved neste revisjon av arealplanen.

## De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser

De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser kommer frem av følgende tabell:

| <b>Plannavn/<br/>Område</b> | <b>Hovedformål</b>                              | <b>Delområde</b>          | <b>Eksisterende m<sup>2</sup><br/>bebygd kontor<br/>BRA</b> | <b>ABC- Klasse</b> |
|-----------------------------|---|---------------------------|---|--------------------|
| Kvadraturen<br>m/randsone   | Kontor  | Kvadraturen<br>m/randsone | 334 000   | A                  |
| Sørlandsparken              | Kontor/ forretning                              | Hånes                     | 52 000  | C                  |
| Rige                        | Kontor/ forretning                              | Vågsbygd                  | 40 000  | B                  |
| Korsvikfjorden              | Kontor/ lager/<br>industri/ sjørettet<br>næring | Ytre Randesund            | 26 000  | D1                 |
| Andøya                      | Kontor/ lager/<br>industri/ sjørettet<br>næring | Ytre Vågsbygd             | 25 000  | D1                 |

Tabell 3: De største næringsområdene med kontorarbeidsplasser i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune)

### **Kvadraturen m/randsone**

I samarbeid med Næringsmegleren har Kristiansand kommune gjennomført et arbeid for å få en oppdatert oversikt over eksisterende kontorlokaler og kontorarealreserven i Kvadraturen m/randsone. I arbeidet er matrikkelen sammenlignet med faktisk arealbruk. Bakgrunnen er at bygninger med flere funksjoner registreres med den funksjonen som utgjør det største arealet i matrikkelen. En analyse basert på bare matrikkelen gir derfor ikke et korrekt bilde av den faktiske situasjonen. Gjennomgangen viser at det ble bygd ca. 20 000 m<sup>2</sup> mer kontorareal i Kvadraturen i perioden 2010-2019 enn det som framgår av matrikkelen.

Undersøkelsen viser at det i Kvadraturen m/ randsone er ca. 711.000 m<sup>2</sup> næringsbygg, hvor kontor utgjør nesten 50 prosent. Dette utgjør om lag 60 prosent av antall kontorarbeidsplasser i Kristiansand (Kilde: Rapport/undersøkelse Næringsmegleren «Kontorlokaler i sentrum – Økt nøyaktighet av datagrunnlaget»).

Kommunedelplan for Kvadraturen, vedtatt i 2014, legger til rette for at kontorer skal lokaliseres sentralt i det som er omtalt som *city-delen* av Kvadraturen. Dette i



motsetning til tidligere kommunedelplan som vektla kontorer i Kvadraturens randsone. For å redusere konfliktene mellom boliger og byliv legger planen opp til en tydeligere sonedeling uten boliger i områdene med mye restauranter og konsertlokaler.

**Sørlandsparken/Sørlandsenteret** har i samsvar med kommuneplanens arealdel 2011 bestemmelser om maksimum 25 prosent kontorandel i de deler av parken som er avsatt til næring/industri. Reguleringsplanen fra 2008 inneholder også begrensning på muligheten for etablering av kontor.

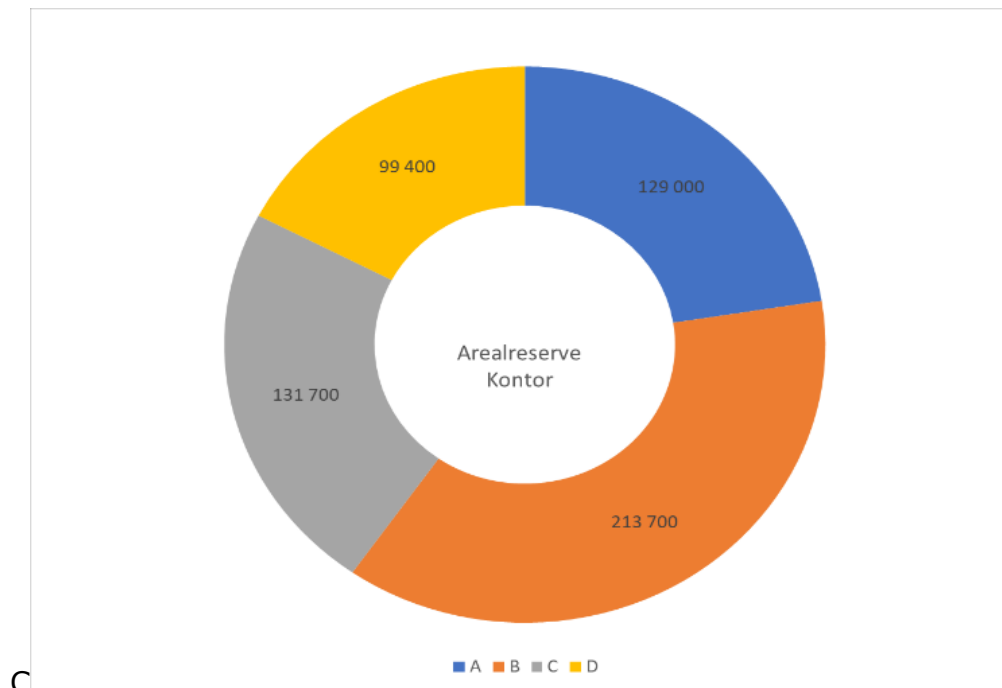
Reguleringsplanene for Rige, Korsvikfjorden og Andøya er i hovedsak eldre reguleringsplaner. Planene har ingen spesifikke krav til etablering av/bestemmelser om kontor. Etableringene på Andøya og Korsvikfjorden er kommet i forbindelse med etablering av bedrifter innen sjørettet næring og industri.

Rige har ikke krav til etablering av/bestemmelser om kontor i reguleringsplanene, det gis kun begrensninger med tanke på høyde og utnyttelsesgrad. Bestemmelsene gir stor fleksibilitet med tanke på ulik etablering, herunder kontor.

### Kontorarealer i bydelssentrene

Kristiansand kommune har ingen god statistikk over antall kvadratmeter kontorarealer i bydelssentrene. Dette skyldes at matrikkelen ikke nyanserer på ulike formål, men kun registrer et formål for den enkelte eiendom selv om eiendommen kan omfatte flere formål som parkering, forretning, kontor og bolig.

### Arealreserve kontor



Figur 11: Arealreserve regulert til kontorformål fordelt på ABCD – kategori i Kristiansand, (Kilde: Kristiansand kommune)





Kommunens regulerte arealreserve for kontor er på 574 000 m<sup>2</sup> BRA hvorav 129 000 m<sup>2</sup> (21 prosent) ligger i A-områder. Mesteparten er plassert i B- områder (214 000 m<sup>2</sup>) og C- områder (133 000 m<sup>2</sup>) definert som sentrale byområder (unntatt Kvadraturen) og områder langs fjernvei. Dette er i strid med ABC-prinsippene. De største reservene utenfor sentrumsområdene er pr. i dag:

| Plannavn   | Hovedformål                   | Delområde                | Kontor m <sup>2</sup><br>BTA | ABC-<br>klasse |
|--|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Marviksletta områdeplan                              | Bolig/næring<br>tjenesteyting | Lund                     | 99 275                       | A              |
| Lauvåsen næringsareal – felt N1, N4 og N5            | Kontor/lager/<br>industri     | Hånes                    | 90 000                       | C              |
| Strømsheia   | Bolig/næring                  | Indre<br>Randesund       | 50 000                       | B              |
| Kommunedelplan for Havneavsnitt nord, Kongsgård Vige | Havn/næring                   | Kongsgård<br>Gimlekollen | 41 650                       | B              |

Tabell 4: De største arealreservene regulert til kontorformål utenfor sentrumsområdene i Kristiansand. (Kilde: kristiansand kommune)

**Marviksletta** områdeplan har bestemmelser knyttet til delfeltene. Feltene KILH 1-2 har en begrensning på 25 prosent BRA for etablering av kontor. Ellers har delfeltene en begrensning på etablering av boliger (40-80 prosent). Den videre fordelingen av arealformål (næring), skal skje gjennom detaljregulering av delfeltene.

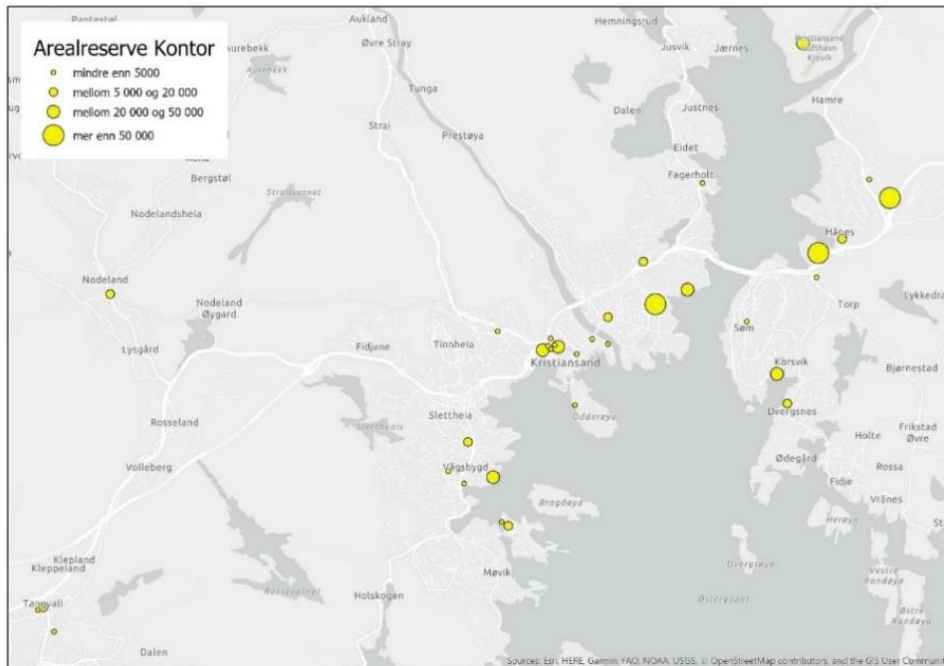
**Lauvåsen** har hovedformål kontor innen næring med bestemmelser knyttet til type virksomhet; *Innenfor byggeområdene kan det oppføres bygninger for kontorformål, servicevirksomhet, lettere produksjonsvirksomhet og/eller håndverksbedrifter, samt lagerbygg. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Virksomhetens art skal godkjennes av kommunen. Virksomheter med kontor som hovedformål tillates ikke i felt N4.4, N4.5 og N4.7.*

**Strømsheia** har hovedformål kontor innen næring med bestemmelsene; *Næring/Kontor, N1-N2 §2.3.1 Område kan benyttes til næringsbygg i form av kontorer, lettindustri og serveringssteder. Serveringssteder skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> og ligge på bakkeplan.*

#### **Kommunedelplan for Havneavsnitt nord, Kongsgård Vige**

Utbyggingsområdene rundt Marvika er avsatt til næringsområder (kontor) med slike bestemmelser; *Innen BN\_1 og 2 tillates etablering av lager, logistikk og kontor med kontorandel på maksimum 50 prosent. Innenfor områdene BN\_3, BN\_4 og BN\_5 tillates etablering av kontor, tillatt grad av utnytting i BN\_4 og 5 er BRA 35 prosent og BRA 150 prosent.*

Kontorarealreserven i kommunen er illustrert på følgende kart. I bydelscenter Nodeland er det planer for 10 500 m<sup>2</sup> kontor. I Vågsbygd er det 5 900 m<sup>2</sup> kontorareal igjen. Rona har plass til 1100 m<sup>2</sup> kontor.



Figur 12 Arealreserve regulert til kontorformål fordelt på arealstørrelse i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune, Utbyggingsprogrammet 2022-2025)

## Arealbehov

Utredninger av arealbehov for næring i Regional plan for Kristiansandsregionen konkluderer med at det er bygd relativt lite kontorareal i regionen i perioden 2000 til 2017. I denne perioden ble det bygd i gjennomsnitt 13 800 m<sup>2</sup> gulvareal kontor per år. I perioden 2008 – 2017 ble bygd i gjennomsnitt 16 600 m<sup>2</sup>. I tallene ligger også kontorareal i tilknytning til f.eks. lager og industribygg. Det er bygget få «rene» kontorbygg, og det er et relativt lite tilbud av gode kontorlokaler i sentrumsområdene. Kvaliteten på sentralt plasserte kontorlokaler er varierende.

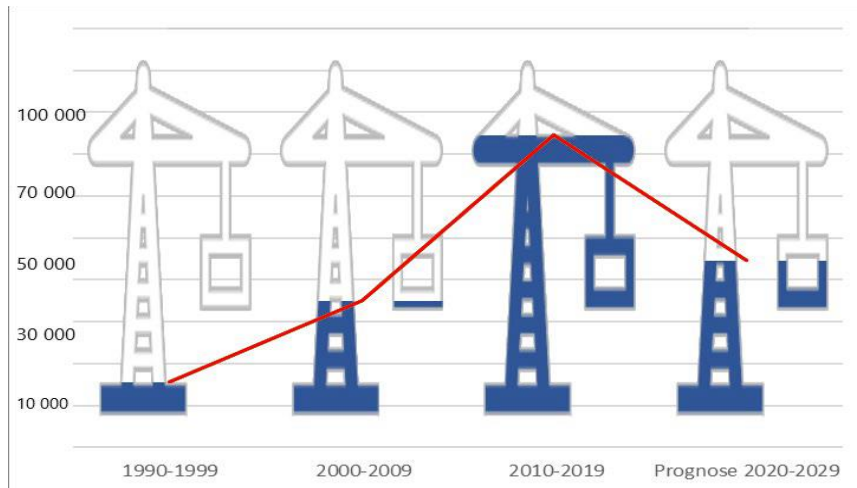
Arealbehov for kontor i Kvadraturen med randsone har de senere 10 årene vært dekket godt ved utbygginger som bl.a. Elvebredden øst/Kjøita, Sandens, Torvkvartalet, Gyldengården m.fl. For tiden foregår en betydelig utbygging av kontor i sentrum knyttet til bla. prosjektene Quadrum, Baneheia Park og Kvartal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

Ved første øyekast kan det synes som Kristiansand har en tilfredsstillende arealreserve. Utfordringen er imidlertid at en (for) stor del av denne ligger utenfor de mest sentrale sentrumsområdene. Bare 129 000 m<sup>2</sup> (21 prosent) av reserven ligger i A- områder, hvorav ca. 100 000 m<sup>2</sup> i Marvika.

Ifølge Næringsmeglerens undersøkelse, sist datert august 2021, har Kvadraturen en kjent kontorarealreserve på ca. 44 500 m<sup>2</sup>. Den gjennomsnittlige årlige byggetakten i perioden 2010 – 2019 har vært ca. 7 500 m<sup>2</sup> pr år. Som det kommer frem av figuren under, er arealreserven betydelig mindre enn tilskudd/nybygg siste 10 år. Legger vi til



grunn historisk utbyggingstakt for perioden 2010-2019, holder arealreserven kun i ca. seks år.



Figur 13: Byggetakt og arealreserve regulert for kontorformål i Kvadraturen i Kristiansand 1990 – 2020, (Kilde: Næringsmegleren Sædberg og Hodne AS)

Kristiansand kommune har ikke statistikk eller annen kunnskap eller informasjon som kan dokumentere behov for kontorarealer i bydelssentrene utover Kvadraturen med randsoner.

### Utfordringer og målkonflikter

Det er behov for at kontorarbeidsplasser plasseres sentralt i Kvadraturen og i bydelssentrene. Dette bygger opp under målsettingen om utvikling av senterområdene, reduksjon av transportbehovet og styrke innbyggernes muligheter til å klare seg uten bil i hverdagen. Samtidig er det også behov for boliger i sentrale strøk. Økt boligbygging i sentrale deler av Kvadraturen kan fortrenge mulighetene for kontorarbeidsplasser. Utviklingen skjer i all hovedsak ved privat regulering, og utbyggingen er markedsstyrt. Boligutvikling gir høyere avkastning enn kontorutvikling. Kommunens prioriteringer mellom kontor og bolig i Kvadraturen m/randsoner er derfor svært viktig for å sikre nok tilgang på attraktive, sentrale kontorarbeidsplasser.

I bydelssentrene kan det være svært vanskelig å tilrettelegge for kontor da det økonomiske utbyttet fra næringsbygg ofte er veldig lavt sammenlignet med bolig.

### Anbefaling

Selv om Kristiansand tilsynelatende har en stor kontorarealreserve, ligger bare om lag 20 prosent av denne i A- områder. Arealer i Kvadraturen med randsoner imøtekommer bare seks års produksjon. Skal Kristiansand fortsatt oppfattes som attraktiv for store kontoretableringer, må slike områder sikres. Ved transformasjon og regulering innen Kvadraturen og bydelssentrene bør det stilles krav til minimum kontorandel og bør det allerede på planinitiativnivå stilles krav om egen næringsutredning. En usikkerhet er imidlertid spørsmålet om hvordan erfaringene med hjemmekontor etter pandemien vil påvirke etterspørselen. De fleste større virksomheter legger opp til en eller annen form for hybridløsning der medarbeidere kan arbeide delvis fra hjemmekontor. Det synes

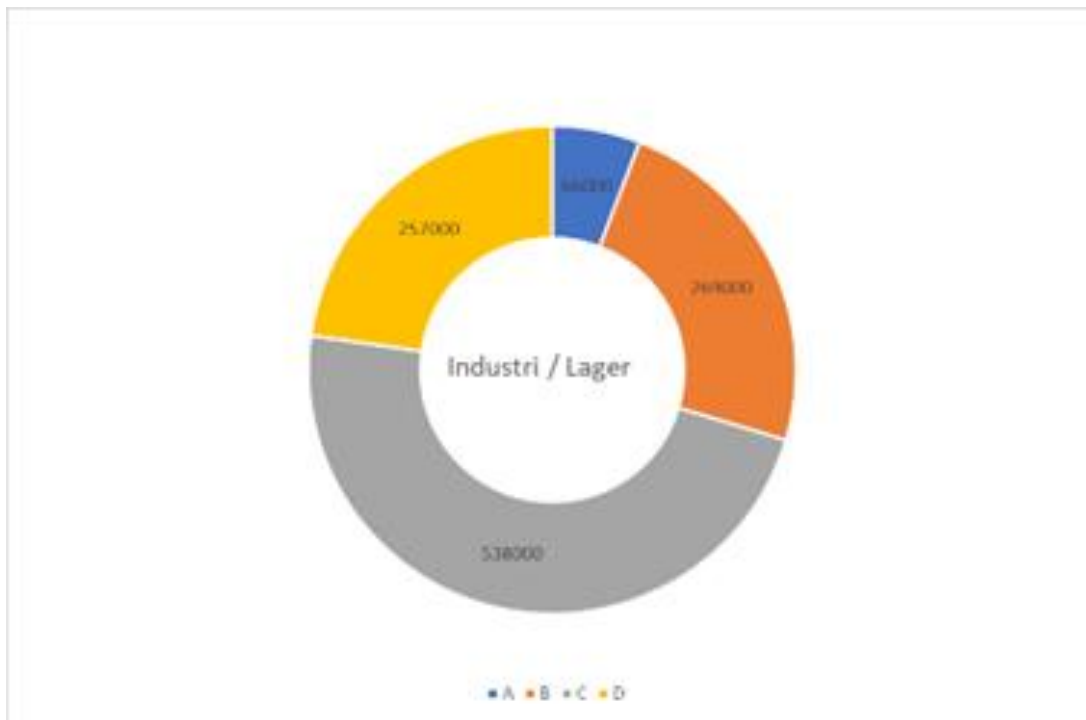


imidlertid å være bred enighet om at medarbeiderne også i fremtiden vil ha behov for en betydelig tilstedeværelse på kontoret. Dette tilsier at hjemmekontor vil være et supplement til den tradisjonelle kontorløsningen og bare i begrenset grad påvirke den samlede etterspørselen etter kontorarealer i årene fremover.

For C- og D-områder, eksempelvis Lauvåsen og Øvre Strømme, bør en kunne vurdere omregulering fra kontor til annen næring.

## 5.7 Lager – logistikk – industri

Basert på opplysninger i matrikkelen er det 1 130 000 m<sup>2</sup> areal i bygg som er lager og logistikk. Som forventet ligger størst parten av disse i C-områder, nesten 50%.



Figur 14: Bebygd areal for industri og lager i Kristiansand fordelt på ABCD - kategori. (Kilde: Kristiansand kommune, Matrikkelen)

### Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

#### Lager og logistikk

Både nasjonalt og internasjonalt skjer det store endringer innen lager- og logistikk. De viktigste driverne er økt netthandel og automatiserte lager som ofte krever nye eller oppgraderte bygg. Disse virksomhetene har få arbeidsplasser og lokaliseres etter ABC-prinsippet i C-områder. Kontorfasilitetene knyttet til lagervirksomhet skiller oftere fysisk fra selve lagerfunksjonen. «Administrasjonen» ønsker attraktive kontorer med sentral beliggenhet, bl.a. for å tiltrekke seg høykompetent arbeidskraft. Selve lagerfunksjonen blir derfor ofte liggende fysisk adskilt fra resten av virksomheten.



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

Butikker flytter i større grad fra næringsparker til mindre lokaler i sentrum, men etablerer samtidig lagerbygg for henting av varer i såkalte «pick up points» under bakken eller nær senterområdene. Dette gjør at behovet endres når det gjelder lokalisering og utforming av lager.

### **Industri**

Norges industrialisering og velstandsutvikling er historisk nært knyttet til utnytting av våre energiressurser. Vannkraften har gitt Norge et nærmest utslippsfritt og svært fleksibelt kraftsystem som har gitt oss mange naturgitte fortrinn, og nå ikke minst i arbeidet med å realisere fremtidens nullutslippssamfunn.

Som del av det grønne skiftet, vokser det også frem nye grønne verdikjeder innen havvind, batterier, hydrogen, CO<sub>2</sub>-fangst og lagring. Bare kommuner som kan tilby byggeklare industritomter med tilrettelagt infrastruktur for slike etableringer vil kunne delta i kampen om lokalisering av disse nye næringene.

Energiforedlende virksomheter kan være svært arealkrevende og krever betydelig tilgang av elektrisk kraft og store mengder prosessvann/kjølevann. I tillegg er nærhet til internasjonal flyplass, godshavn og jernbane betydelige lokaliseringsfortrinn.

Reindustrialisering er et nytt begrep som beskriver en prosess der produksjon som tidligere ble flyttet til Asia eller andre lavkostland, nå vender tilbake til Europa og europeiske byer. Det er usikkert hva dette kan bety for arealplanlegging og utvikling av ny industri, men digitalisering og skreddersydde produkter krever en annen nærhet og tilgang til moderne samfunn og et generelt høyteknologisk miljø. Kriser, krig og pandemi dreier også prioriteringene mer mot selvberging, beredskap og lokal/nasjonal produksjon.

### **Planstatus**

#### **Kommuneplan for Kristiansand 2011**

Kommuneplanens arealdel 2011 har slike retningslinjer for næring:

*I vurderingen av å gjøre om eldre næringsområder til kontorområder med høy tetthet, må behovet for fortetting veies mot behovet for å beholde arealer for håndverkere, små verksteder og produksjonsvirksomhet. Dette er viktig for det samlede tjenestetilbudet til byens innbyggere.*

*Det skal legges til rette for utvidelsesmuligheter for eksisterende hjørnesteinsbedrifter, arealreserver for prioriterte næringer, landsdelsfunksjoner og store kontorenheter (hovedkontorer).*

*Næringsdelen av Sørlandsparken skal videreutvikles for industri/produksjon og lager/ logistikk.*

De største næringsområdene for lager, logistikk og industri



De største næringsområdene med bygg til industri og lager er:

| Plannavn                               | Hovedformål                     | SSB-delområde | Eksisterende m <sup>2</sup> bebygd Industri og lager BRA | ABC-Klasse |
|--|---------------------------------|---------------|--|------------|
| Mjåvann 1 og 2                         | Lager/Industri                  | Brennåsen     | 175 000  | C          |
| Sørlandsparken/<br>Næringsparken       | Forretning/<br>Kontor /Industri | Hånes         | 131 000  | C          |
| Hannevika (Glencore /<br>Hennig-Olsen) | Industri                        | Vågsbygd      | 110 000  | B          |
| Rige                                   | Kontor/industri                 | Vågsbygd      | 79 000   | B          |
| Fiskå                                  |                                 | Vågsbygd      | 72 000   |            |
| Høllen - vest                          | Kontor/industri                 | Søgne         | 59 000   | D2         |

Tabell 5: De største næringsområdene regulert til industri og lager i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune).

**Mjåvann næringsområde** har i dag ca. 1 700 sysselsatte fordelt på ca. 100 bedrifter. Området har en profil som tradisjonelt industriområde, med store innslag av produksjons- og logistikkbedrifter. Nyere reguleringsplaner gir rom for etablering av lett industri, renovasjon, lager, distribusjon og håndverksbedrifter (14.01.2020). Det forventes en betydelig nyetablering i området i planperioden, både i form av tradisjonelle produksjonsbedrifter, speditører, entreprenører og logistikkaktører. Dersom området skal kunne nyttiggjøre seg omlegging av kystlinja, må det bygges en større transformatorstasjon i området. Dette vil gi mulighet for mindre energiforedlende industribedrifter, anlegg for produksjon av hydrogen først og fremst rettet mot den stedlige nyttekjøretøyparken, samt en hensiktsmessig ladestruktur for elektriske kjøretøyer som også kan betjene E39.

**Sørlandsparken** består av mange delplaner, med en overordnet reguleringsplan som gir føringer for forretning, kontor og industri/ lager i definerte områder. Her tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretninger, kontor og industri (lager). I andre definerte områder tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål kontor og industri (lager).

**Kolsdalsodden/Hannevika** har i hovedsak to store industribedrifter, Glencore Nikkelverk og Hennig-Olsen iskremfabrikk. Arealene inngår i flere reguleringsplaner og er i all hovedsak utbygd, men har noen utviklingsmuligheter for eksisterende bedrifter. Reguleringsbestemmelser som gir mulighet for oppføring av bygningsmasse for produksjon og lager samt administrasjon i begrenset utstrekning (22.01.2014).

**Rige/Kartheia** har bestemmelser som sier at innenfor området kan det oppføres bygninger for lettere industri, kontor, forretninger, knyttet til annen virksomhet i området, lager o.l. areal oppdeles etter de enkelte bedrifters behov (18.06.1987).

**Fiskå industriområde** inngår i en eldre reguleringsplan og nyere plan som hjemler utvidelse og ny kai på Kjeholmen. Elkem planlegger endringer i sine aktiviteter på Fiskå som både vil frigjøre arealer og betydelig mengde energi (100 MW) for ny industri.



Bedriften eier også arealer som kan være velegnet, og ha et fortrinn for kraftforedlende produksjon siden området også har tilknytning til dypvannskai.

**Lumberområdet** er delvis uregulert. Sørøstlige deler er transformert til bolig. Arealene i nord, som grenser mot Fiskå industriområder er regulert til kombinerte formål med kontor, lager, lettindustri, forretning (plasskrevende varehandel).

**Lohnelier** er ett privat næringsområde som ligger vest i Kristiansand kommune sør for ny E 39. Området er regulert til industri, håndverksbedrifter, lager og lignende.

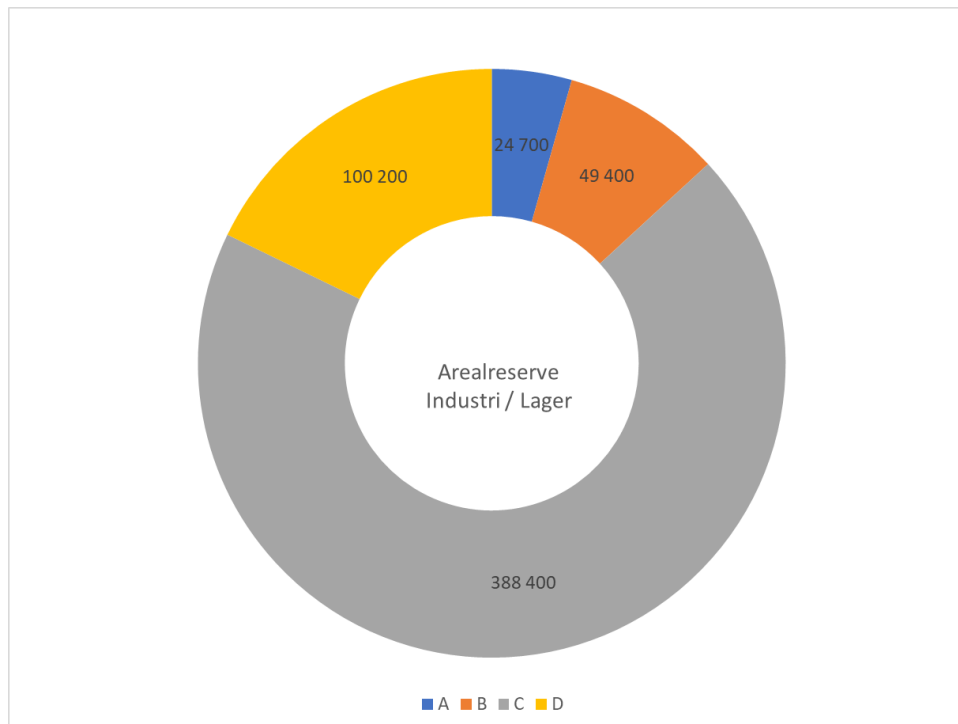
**Høllen vest** har bestemmelser som gir mulighet for etablering av produksjonsvirksomhet, lager, kontor og lignende næringsvirksomhet. Virksomhet som i hovedsak driver direkte salg (detaljomsättning) tillates ikke (24.05.2007).

### Arealreserve

Regulert arealreserve for lager, logistikk, industri og håndverk er på om lag 562 000 m<sup>2</sup> hvorav 300 000 m<sup>2</sup> er lokalisert til de største næringsområdene Lohnelier, Mjåvann. Det er 260 000 m<sup>2</sup> utenfor de store eksisterende industriområdene (C/D-områder). I tillegg ligger det i kommuneplanen det uregulerte området Boreheia ved Rige.

Videreføres samme gjennomsnittlige utbyggingstakt som i de siste ti årene, sikrer dagens arealreserve tilstrekkelige utbyggingsarealer de neste 20 årene. Arealreserven er imidlertid fordelt på mange områder slik at kommunen bare i meget begrenset grad kan tilby tomt til nye større industribedrifter.

Videre er også reserven skjevt geografisk fordelt. Kristiansand har i praksis ikke tilgjengelige næringsarealer på østsiden av byen. Lillesand kommune har imidlertid en betydelig arealreserve i Sørlandsparken Øst og Agder Næringspark, Kjærlingland. Det bør derfor ikke være en prioritert oppgave for Kristiansand kommune å åpne nye egne næringsområder, men sikre et tilfredsstillende tilbud i denne del av kommunen gjennom et fortsatt interkommunalt samarbeid med Lillesand kommune.



Figur 15: Arealreserve regulert til industri og lager i Kristiansand fordelt på ABCD - kategori. (Kilde Kristiansand kommune)

## Arealbehov

Mangel på større sammenhengende næringsarealer gjør at kommunen i dag vanskelig kan tilby tomt for større energiforedlende virksomheter som batteriproduksjon, hydrogen og ammoniakkproduksjon. Støleheia Sør er tatt opp til regulering for å imøtekomme dette behovet.

**Støleheia Sør** ligger 18 km nord for Kristiansand sentrum og ligger tett opptil et veletablert næringsareal i Støleheia. Området omfatter ca. 1 000 dekar som nå reguleres til energiforedlende virksomheter. Området som antas ferdigregulert i løpet av 2022, ligger i umiddelbar nærhet til Statnett sitt anlegg og har potensiale til å ta ut store mengder kraft. Støleheia tilfredsstiller derfor de fleste lokaliseringkriterier som er viktige for denne type industriell virksomhet. Statnett har nå startet planleggingen av en ny transformatorstasjon på Støleheia.

**Lohnelier nord** utgjør en betydelig utvidelse av Lohnelier næringsområde. Utvidelsen innebærer at ny E39 med tilhørende kryss og tilkomstmuligheter vil gå gjennom næringsområdet. Lohnelier nord har en foreslått planavgrensning med et areal på ca. 800 dekar. Planarbeidet vil legge føringer for videre næringsutvikling. Området kan være velegnet for energiforedlende industri under forutsetning av forsyning av tilstrekkelig elektrisk kraft. Dette kan sikres ved oppgradering og forsyning fra Leire transformatorstasjon eller bygging av en ny transformatorstasjon på Lohnelier.





### Langemyr - Dalane

I en egen utredningsstudie er tre ulike områder vurdert som aktuell lokasjon for et hydrogen produksjonsanlegg. Alle tre ligger nær Bane Nor sin tomt på Langemyr hvor det er tenkt å etablere en energistasjon som vil kunne inkludere hydrogen til tungtransport. Dersom anlegget også skal produsere hydrogen til skip, er nærhet til jernbane viktig for eventuell transport til Kristiansand havn.

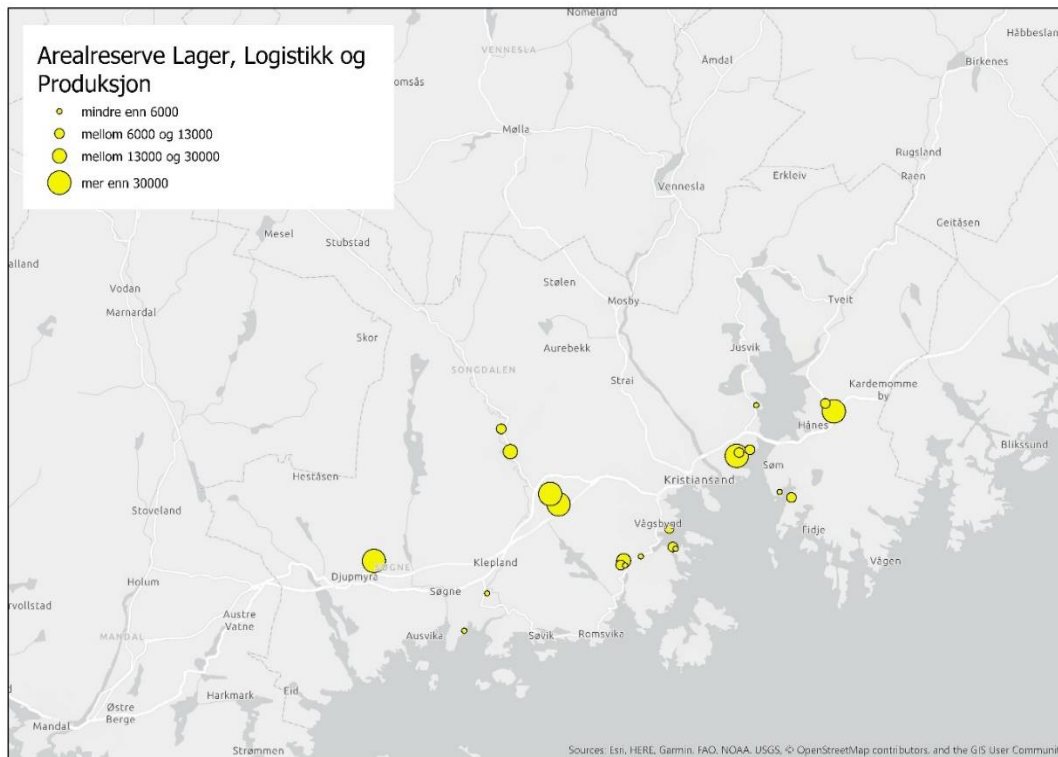
Arealbehovet for hydrogenproduksjon varierer med størrelsen på anlegget markeder anlegget skal dekke. Arealbehov for produksjonsanlegg og annet nødvendig infrastruktur er vist for 4 ulike eksempler. Sikkerhetssone fra 30-150 meter kommer i tillegg til dette

| Anlegg/Marked                              | Produksjons rate tonn/døgn | Areal  |  |
|--|----------------------------|--------|--|
| Enkel fyllestasjon                         | 0,13                       | 1 000  | Oppstillingsplass ved pumpe utgjør en stor andel av arealet, og kan halveres hvis det ikke skal være plass til tungtransport   |
| Dekke landtransport i Kristiansand kommune | 2,1                        | 2 500  | Inneholder både fyllestasjoner og lasting/lossing av containere  |
| Transport i Kristiansand kommune + 1 skip  | 17,0                       | 10 000 |  |
| Eksport                                    | 38,0                       | 20 000 | Omtrent samme størrelse hvis anlegget skal leverer ammoniakk siden ekstra produksjons- utstyr, kompenseres av mindre lagring plass. Kaianlegg og lager for hydrogen løsning krever betydelige arealer. |

Tabell 6: Arealbehov for hydrogenproduksjon og annet nødvendig infrastruktur. (Kilde: Norce, Greenstat, Krav til arealer for bruk til Hydrogen produksjon, 2021).

For et eget produksjonsanlegg for CO<sub>2</sub>-fangst, har Returkraft behov for en tomt i størrelsesorden 5-6 dekar nær dagens forbrenningsanlegg på Langemyr.

I tillegg til de nye områdene som nå er under regulering, har kommunen en uregulert arealreserve i Borheia på ca. 250 dekar. Området ligger mellom næringsområdene Rige og Mjåvann og tett på E39 og krysset ny E18/E39. Området anbefales videreført i arealplanen med relativt høy utnyttelse, men vurderes ikke velegnet for større ny kraftforedlende industri.



Figur 16: Arealreserve regulert til Lager, logistikk og produksjon fordelt på arealstørrelse i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune)

| Område                            | Areal i dekar |
|-----------------------------------|---------------|
| Støleheia                         | 1 000         |
| Lohnelier nord                    | 560           |
| Mjåvann industriområde (II + III) | 223           |
| Høllen vest                       | 4             |
| Fiskå industripark                | 0             |
| Langemyr næringsområde            | 20            |
| Borheia                           | 250           |
| Lauvåsen (felt N1, N2, N4, N5)    | 92            |
| Marviksletta                      | 42            |
| Spjotneset, Nodeland (områdeplan) | 25            |
| Holskogen                         | 30            |
| Andøya                            | 13            |
| Hagen 2                           | 11            |

Tabell 7: Områder avsatt som langsiktig arealreserve for næring i Kristiansand i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050. (Kilde: Kristiansand kommune, Utbyggingsprogrammet).

**Bringeheia/Toftelandslier** nordøst for Tangvall har formål LNF-område i gjeldende kommuneplan. Området er 1 000 dekar. En omlegging av kystlinja til det sørlige alternativ vil kunne sikre området betydelig elektrisk kraft.



Området har betydelige natur- og landskapskvaliteter, og er også et attraktivt friluftsområde for befolkningen i området. Konsekvensutredningen av arealinnspillet konkluderer med å anbefale at området ikke legges inn i kommuneplanen.

Område som anbefales vurdert som langsiktig arealreserve

**Borgeheia** ligger vest for Kristiansand lufthavn og forsvarets arealer på Kjevik. Området er på ca. 4 000 dekar og ligger strategisk til ift. flyplass, europavei, havn, strømforsyning og sjøvann (til kjøling). Området er tidligere vurdert, og ligger i dag som LNF-område med hensynssone friluftsliv i gjeldende arealplan.

Borgeheia ligger i umiddelbar nærhet både til sentralnettet og regionalnettet (begge går gjennom området og det er kort avstand til Ålefjær transformatorstasjon). Sentralnettet, Skagerak 1-4, er likestrømskabler som transporterer strøm mellom likeretter-anlegget (omformerstasjonen) på Støleheia og Danmark. Likestrømskabler kan ikke levere strøm direkte.

Området antas også å ha mulighet for dypvannskai, og har en størrelse som gjør dette til et attraktivt lokaliseringalternativ for fremtidige større enkeltetableringer for kraftforedlende virksomheter som krever arealer i samme størrelsesorden som Morrow-etableringen i Arendal.

Konsekvensutredningen av arealinnspillet anbefaler at området ikke legges inn i kommuneplanen fordi nedbygging av arealet vil kreve vesentlige terrenginngrep som vil være svært eksponert. Arealutvikling ned til sjøen, med dypvannskai er konsekvens utredet.

### Utfordringer og målkonflikter

Selv om Kristiansand har en betydelig næringsarealreserve regulert til lager, logistikk, håndverk og industri, er det en utfordring at arealreserven i hovedsak består av mindre næringstomter og -områder. Det finnes i dag få større ferdigregulerte og tilrettelagte tomtearealer, som er egnet til store industrietableringer med god tilgang på kraft. For å avhjelpe denne situasjonen er kommunen i ferd med å regulere Støleheia Sør for kraftforedlende industri. Støleheia Sør er ca. 1 000 dekar.

Kristiansand har også begrensede arealer for utbygging av privat logistikkvirksomhet, eksempelvis sentrallagre med nær tilknytting til havn og jernbane.

Økte trusler som følge av tap av naturmangfold har ført til økt oppmerksomhet om arealnøytralitet, transformasjon og effektiv bruk av eksisterende arealer. Samtidig gjør fysisk inndeling av eiendommer, eierstruktur i eksisterende næringsområder og verdier på eksisterende bygninger at transformasjon av utbygde områder til annen lager, logistikk og produksjonsvirksomhet kan være vanskelig. Dette skyldes at nye bygg ofte krever kompliserte eiendomstransaksjoner for å oppnå større tomtearealer enn det dagens eiendomsinndeling tillater.

I tillegg er det generelle prisnivået for tomtegrunn lavt sammenlignet med verdien av eksisterende bygg slik at transformasjon veldig sjeldent vil være et reelt alternativ i særlig stor skala (å rive eksisterende næringsbygg for oppsetting av nye moderne bygg).



Begge disse hensyn gjør at transformasjon av allerede etablerte næringsområder er en utfordring.

Næringslivets økende etterspørsel etter arealer som er tilrettelagt for miljøvennlig transport er også en utfordring. Dette kan medføre at Kristiansand taper i konkurransen med deler av Sør-Norge, som i større grad klarer å tilrettelegge for slik virksomhet. Dalane - Langemyrområdet er et viktig logistikk-knutepunkt med bra beliggenhet i forhold til disse kriteriene, men området er i det vesentlige utbygd og har uansett ikke store arealreserver. Videre utvikling av Dalane-Langemyr – området med hovedvekt på logistikkvirksomhet, karbonfangst og hydrogenproduksjon vil kreve økt arealeffektivitet. Området må tilrettelegges for økt strømforsyning.

Det er få tilbydere av næringsarealer til lager, logistikk og produksjon i Kristiansand. Utbudet er i stor grad avhengig av markedshåndteringen til et lite antall enkeltaktører. En årsak til dette er at Kristiansand kommune selv ikke er en aktiv aktør hverken når det gjelder grunnerv, regulering, markedsføring og salg av egne næringsarealer. Frem til tidlig på 2000-tallet var kommunens politikk å omsette næringsarealene til selvkost og heller ikke delta videre i verdikjeden når det gjaldt tilrettelegging, opparbeidelse og salg av arealer. Selvkostpolitikken ble imidlertid forlatt da staten innførte nasjonale krav om at salg av offentlig eiendom skulle skje til markedspris. Kommunen overførte alle sine næringsarealer til kommunens heleide aksjeselskap Randesund industriområde AS. Navnet ble endret til Kristiansand Næringselskap AS, og vedtektene ble endret slik at omsetning og salg av næringseiendom skulle skje på markedsmessige vilkår. Endringen har medført at Kristiansand kommune i dag i all hovedsak ikke disponerer eller omsetter næringsarealer i egen regi. Denne delen av kommunens næringslivspolitik ivaretas av Kristiansand Næringselskap AS. Selskapet har et krav til avkastning på linje med andre private eller offentlige eiendomsselskaper, og konkurrerer på like linje med andre eiendomsaktører som ønsker å tilby næringstomter til aktuelle virksomheter i Kristiansand.

## Anbefaling

Det er store arealreserver både øst og vest for Kristiansand kommune (Agder Næringspark i Lillesand og Jåbekk i Mandal). Ny E18/E39 gjør at avstanden til disse næringsområdene er redusert og områdene blir i betydelig større grad del av et felles arbeidsmarked. Kristiansand kommune må veie avsetning av nye arealer til fremtidig lager/logistikk/produksjon mot at nye etableringer i større grad kan komme i store nærliggende næringsområder utenfor Kristiansand (Jåbekk i Mandal i vest og Agder Næringspark i øst i Lillesand).

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



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

Næringsarealer med tilrettelagt infrastruktur er avgjørende for å sikre etablering av ny industri. Nye investeringsprosjekter kan ha behov for regulerte arealer i størrelsesorden inntil 1 000 dekar. Skal arealer være aktuelle for nye større industrietableringer må konsekvensutredninger, regulering, planert, konsesjoner og andre offentlige tillatelser være avklart. En mulig utbygger vil alltid være opptatt av hvor lang tid det tar fra valg av lokalitet til oppstart av produksjon. Den lokalitet som kan garantere rask gjennomføring av en etablering vil alltid ha et konkurransemessig fortrinn.

I samarbeid med Vennesla kommune gis regulering av Støleheia Sør slik prioritet at området snarest tilfredsstillende kravene til større industrielle etableringer med hensyn til areal, krafttilgang og annen nødvendig infrastruktur.

ABC-prinsippet legges til grunn for utvikling av næringsområder og lokalisering av virksomheter.

Borgeheia avsettes som langsiktig arealreserve øremerket kraftforedlende industri.

## 5.8 Sjørettet næringsvirksomhet

### Definisjon

Sjørettet næring er virksomheter som har nytte av å være lokalisert i tilknytting til sjø eller etablert i sjø. Disse kan inndeles slik:

Virksomheter som bruker kai/dokkområder for bygging/reparasjon av utstyr som benyttes i maritim industri (eksempelvis NOV, HMM og OneCo);  
Virksomheter som har behov for tilgang til kai-arealer for transport av varer inn/ut til en bedrift (eksempel Glencore Nikkelverk og Elkem) eller til regionen (fiskemottak);  
Akvakultur og fiskeri i sjø, hvor sjøarealet i seg selv er en del av næringsarealet;  
Friluftsliv og turismeaktiviteter som ønsker å tilby ulike aktiviteter og opplevelser for innbyggere og besøkende. Dette omtales i kapittel 6.9-Reiseliv.

Kristiansand havn omtales i kapittel 7. Teknisk infrastruktur og transportknutepunkt. Kystbasert næringsutvikling, reiseliv, fiskeri og akvakultur er omtalt i Fagnotat blå- og grønnstruktur.

### Trender og utvikling

Regjeringens satsinger på sjørettet næringsvirksomhet framgår blant annet av Meld. St. 10 (2020–2021) Grønnere og smartere – morgendagens maritime næring og



regjeringens havbruksstrategi 2021 – Et hav av muligheter. Regjeringen vektlegger gode rammevilkår for fortsatt vekst og utvikling i disse næringene.

Regional plan for Kristiansandsregionen, 2020 vektlegger at tilrettelegging for sjørettet næring, som offshore vindkraft og oppdrett og fangst av mat i havet, er viktig for regionens muligheter til å sikre sysselsetting innen fremtidens jobber. Næringsarealer med sjøtilknytning bør derfor ikke omdisponeres til andre formål. Det bør være et mål å regulere ytterligere arealer til formålet.

Kristiansand havn viser i sitt innspill til arealdelen til kommuneplanen at nye industrier som offshore vind, CO<sub>2</sub> -fangst, batteriindustri, hydrogenproduksjon m.m. vil være avhengig av korte innseilinger, dype farleder og effektiv logistikk. I tillegg vil omstillingen kreve god tilgang på arealer. Dette vil bl.a. være nødvendig hvis havna skal ha en rolle som tilbyder av hydrogen både til maritim bruk og til landtransport.

Også NHO påpeker i sitt innspill til planarbeidet at havvind krever store områder for sammenstilling og uttaler at det bør vurderes om Kristiansand havn kan tilrettelegge for satsing på flyende havvind. En stor del av utbyggingen vil være i Nordsjøbassenget og i norsk farvann. Utbyggere ser nå etter aktuelle lokasjoner for basestasjoner for drift, vedlikehold og beredskap. Nærings- og eierskapsutvalget, sak 8/22, har gitt sin tilslutning til arbeidet med å posisjonere Kristiansand kommune for lokalisering av basestasjon for havvind. En slik base krever rundt 20 mål sjønært næringsområde, og medfører lite støy og andre ulemper.

## Planstatus

Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030

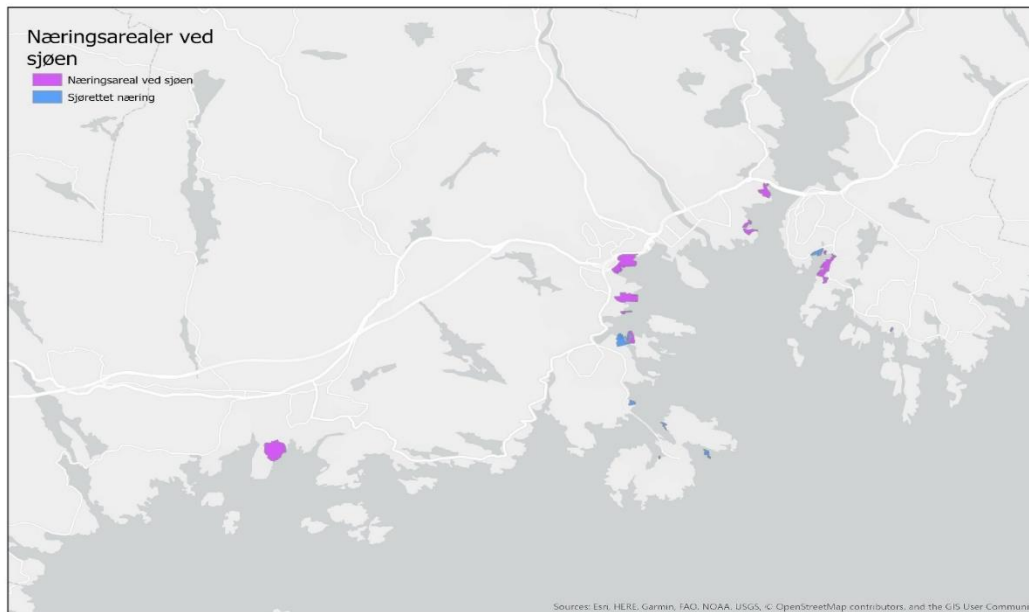
Overordnet arealstrategi punkt 9 legger slike føringer for næringsarealer ved sjøen:

*Ivareta næringsareal for virksomheter med behov for sjøtilknytning og tilrettelegge for kystbasert næringsutvikling innenfor omgivelsenes tålegrense.*

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Kristiansand, 2011 er mindre næringsområder ved sjøen gitt feltkode NS 1-7 og vist i kartet nedenfor. Det er fastsatt bestemmelse om at arealene avsatt til sjørettet næring skal brukes til virksomheter som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Kontorandelen på den enkelte tomt skal være underordnet del av byggets bruksareal. Eksisterende kaier skal opprettholdes. Planen inneholder også retningslinje om at arealer for sjørettet virksomhet er begrenset og ikke skal omdisponeres til annen virksomhet.

De sjønære industriområdene på østsiden av Korsvikfjorden, samt Vige, Marvika, Fiskå industriområde, Lumber og deler av Andøya ble ikke gitt betegnelsen sjørettet næring i kommuneplanen 2011. Søgne kommune har ikke brukt betegnelsen sjørettet næring i sitt arealkart.



Figur 17: Næringsarealer ved sjø og arealer for sjørettet næring i Kristiansand. (Kilde Kristiansand kommune)

### Gjeldende reguleringsplaner - arealbruk og bestemmelser

Korsvikfjorden industriområde er regulert til næring/kontor og industri. Høllen - vest er regulert til industri/næring/kontor hvor delområdene A og B nærmest sjøen er regulert til sjørettet virksomhet.

Størstedelen av Geiderøya på Flekkerøy er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager. Reguleringsplanen åpner også opp for virksomheter knyttet til serviceoppdrag i skjærgården og serviceanlegg for fiskerinæringen. Planen hjemler utvidelse av industri-/lagerområder ved fylling i sjø.

### Arealreserve

Arealer og eventuell arealreserve for næringsarealer ved sjøen og sjørettet næring er oppsummert i følgende tabell.

| Arealreserve           | Kontor m <sup>2</sup> | Industri / Lager m <sup>2</sup> | Øvrig m <sup>2</sup> | Merknad  |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| Næringsareal ved sjøen |                       |                                 |                      |  |
| Høllen - vest          | 0                     | 4000                            | 0                    |  |
| Korsviksfjorden        | 9250                  | 8250                            | 2750                 |  |
| Fiskå industriområde   | 0                     | 0                               | 0                    | Elkem  |
| Hannevika              | 0                     | 22280                           | 0                    | Glencore har kaier som de benytter til lossing av råstoff. Hennig-Olsen -området har ikke kai. |
| Lumber                 | 28500                 | 7500                            | 7500                 | Deler av områder er omregulert til boligbygging.   |



|                       |       |       |      |  |
|-----------------------|-------|-------|------|--|
| Marvika               | 41650 | 8400  | 0    | Næringsområdene er avsatt til kontorvirksomhet i kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige |
| Vige                  | 0     | 0     | 0    |  |
| Sjørettet næring      |       |       |      |  |
| Skudeviga, Randesund  | 9730  | 15500 | 0    |  |
| Stødden               | 35000 | 0     | 0    | Området er regulert til næring, kontor   |
| Andøya                | 10000 | 15500 | 0    |  |
| Kroodden              | 0     | 0     | 0    | Arealet er omregulert og det tidligere tankanlegget er revet.  |
| Geiderøya             | 0     | 0     | 0    | Arealet er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager                           |
| Hattesteinen          | 0     | 0     | 0    |  |
| Naudetange, Flekkerøy | 0     | 0     | 0    |  |
| Fiskebrygga           | 0     | 0     | 0    |  |
| Totalsum              | 53980 | 27750 | 2750 |  |

Tabell 8: Arealer og eventuell arealreserve for næringsarealer ved sjøen og sjørettet næring i Kristiansand. (Kilde: Kristiansand kommune).

## Utfordringer og målkonflikter

I kommuneplanens arealdel 2011 valgte Kristiansand kommune å vise næringsområdene med eget arealformål. Planen inneholder bestemmelse og retningslinje som skulle sikre at næringsarealene ved sjøen ikke ble omdisponert til andre formål eller tatt i bruk til virksomheter som ikke var avhengige av å ligge ved sjøen. Erfaring fra 10-årsperioden som er gått viser at flere av områdene er regulert eller søkt omregulert til andre arealformål. Begrunnelsen for hver enkel endring varierer, men har til felles at eiendomsverdien ved transformasjon overstiger verdien for eksisterende virksomhet eller regulert funksjon. Det har også blitt stilt spørsmål til hva som ligger i sjørettet næringsvirksomhet, og det har heller ikke vært spesiell etterspørsel etter arealer til sjørettet næringsvirksomhet. Flere av næringsområdene er små og lite egnet til næringsvirksomhet som krever større arealer.

Sjønære næringsområder er en nødvendighet dersom Kristiansand skal delta i satsingen på sjørettet næring, som offshore vindkraft og oppdrett og fangst av mat i havet.

De store industribedriftene har egne kaier. Kommunedelplan for havneområdene nord legger til rette for større kapasitet til lager og logistikkvirksomhet som inngår som den naturlig del av havnevirksomheten. Men kommunen har ikke tilgang på store sjønære næringsareal som kan ta imot ny næringsvirksomhet. Lumberområdet har dypvannskai, men området er under transformasjon til boligutvikling. Fortsatt boligutvikling i området nærmest kaia vil vanskeliggjøre utnyttelse av Lumberområdet til næringsvirksomhet som forutsetter tilgang til kai. Næringsområde på Stødden er det største sjønære næringsområdet med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling. Området er





imidlertid regulert til kontor og det er etablert en stor småbåthavn på yttersiden. Dybdeforholdene er begrenset, og området er ikke egnet til tilrettelegging med dypvannskai. Tilgang til område fra sjøen krever tilrettelegging med kaianlegg og begrenses til mindre båter.

Fiskerne har behov for kaiområder som fartøyene kan legge til og områder på land hvor de kan oppbevare utstyr og klargjøre fisken for videre foredling. Fiskebrygga med fiskebasaren er det viktigste fiskemottaket i kommunen, men området har sine utfordringer. På Langenes er det et gammelt, nedlagt fiskemottak og en del mindre områder regulert til fiskeri. Områdene er viktige for fiskeflåten i Søgne (kilde: medvirkningsmøte kommuneplanens samfunnsdel). Geiderøya på Flekkerøy er regulert til fiskerihavn med tilhørende industrianlegg og lager og har store utviklingsmuligheter. Kristiansand havn har i sitt innspill til kommuneplanens arealdel uttalt at de ønsker å tilby fiskerinæringa gode rammebetingelser i form av moderne og effektive tjeneste, men savner en mer konkretisering av bl.a. fiskerinæringens behov.

## Anbefalinger

Kristiansand kommune har svært begrenset tilgang til næringsområder ved sjøen og har begrensede muligheter til å kunne tilby arealer til små og store næringsvirksomheter som har behov for å ligge ved sjøen. Faggruppen frarår derfor å omdisponere/transformere gjenværende næringsområder ved sjøen til andre formål. Strandsonen er en begrenset ressurs med mange brukerinteresser. Dette innebærer at det vil være svært vanskelig å finne nye sjønære næringsområder som kan erstatte de få eksisterende områdene kommunen har i dag dersom disse omdisponeres til andre formål.

## 5.9 Reiseliv

### Trender og utviklingstrekk

I nasjonale forventninger for regional og kommunal planlegging framgår det at *det er regjeringens mål å styrke verdiskapingen basert på landskaps-, natur- og kulturminneverdier samtidig som ressursene sikres for framtidige generasjoner.*

Faggruppen har gjennomført dialogmøter med Dyreparken AS og Visit Sørlandet - næringsklyngen for reiseliv-, kultur- og opplevelser på Sørlandet. Dyreparken deltar i program for bevaring av verdens dyrearter. Artskoordinatorene som tildeler utrydningstruede dyr til dyreparkene verden over legger økt vekt på arealstørrelse, mulighet til sirkulering av samme art innenfor flere hegn og ytre/omkringliggende faktorer. For å ivareta denne muligheten har Dyreparken behov for arealer til ekspansjon.

Visit Sørlandet beskriver trender i utviklingen av reiselivsnæringen slik:

- Hverdagsturisme i småsamfunn
- Sentrumsområder med godt og allsidig tilbud
- Utvikling av lokasjoner med utgangspunkt i det lokale tilbudet innen kunst, kultur og mat



- Naturopplevelser (leie av utstyr og guida turer sykkel, kano, andre sjønære aktiviteter)
- Aktivitetsferie fra «Kom og se» til «Ta i bruk/aktive opplevelser»

Sørlandet er en av Norges største turistdestinasjoner, og tiltrekker seg mange besøkende spesielt gjennom sommersesongen. Kystområdene, skjærgården og kulturminner er en sentral del av regionens identitet og viktig for reise- og opplevelsesnæringen i landsdelen.

Reiselivsnæringen i Kristiansand omhandler flere virksomheter innen overnatting og opplevelser.

Kommunen har ca. 4 700 kommersielle overnattingsenger fordelt på hoteller og lignende virksomheter, campingplasser og hyttegrender. Kommunens campingplasser og bobilcamp har i tillegg drøyt 700 plasser for overnatting utendørs.

54 prosent av norske overnattinger knyttet til ferie- og fritid er ikke-kommersielle overnattinger, dvs. at overnatting skjer i egen eller lånt fritidsbolig hos venner, bekjente og familie, eller i telt eller bobil utenfor campingplass. Utleie av fritidsboliger, og private boliger har økt de senere årene. Dette avhjelper underskuddet på overnattingskapasitet, og er et supplement til hoteller og campingplasser.

| <b>Kristiansand</b>                            | <b>Bedrifter</b> | <b>Rom/hytter<br/>/<br/>leiligheter</b> | <b>Uteplasser</b> | <b>Senger</b> |
|--|------------------|---|-------------------|---------------|
| I alt  | 17               | 2002                                    | 705               | 6071          |
| Hoteller og Overnattings-<br>bedrifter         | 11               | 1652                                    | 0                 | 4755          |
| Campingplasser, hyttegrender og<br>vandrerhjem | 6                | 350                                     | 705               | 1316          |

Tabell 9: Reiselivsbedrifter og overnattingskapasitet i Kristiansand juli 2021. Kilde: SSB)

Dyreparken er landsdelens største reiselivsaktør med tilbud både innenfor opplevelse og overnatting. Kristiansand har også noen reiselivsaktører som driver med båtutleie, fisketurisme og guida turer m.m.

Kultur- og opplevelsestilbudet i kommunen er av stor betydning for reiselivsnæringen. Det som er attraktivt for innbyggerne er også attraktivt for tilreisende. Det gjelder både tilbudet i byen og tilgangen til naturområdene. Dette er tema som er beskrevet i fagnotat Senterområder, stedsutvikling og boligbygging, og fagnotat Blå- og grønn struktur.

## Planstatus

Hotellene i Kvadraturen med randzone inngår i den ordinære bystrukturen og er regulert i kommunedelplan for Kvadraturen og reguleringsplaner i Kvadraturen.

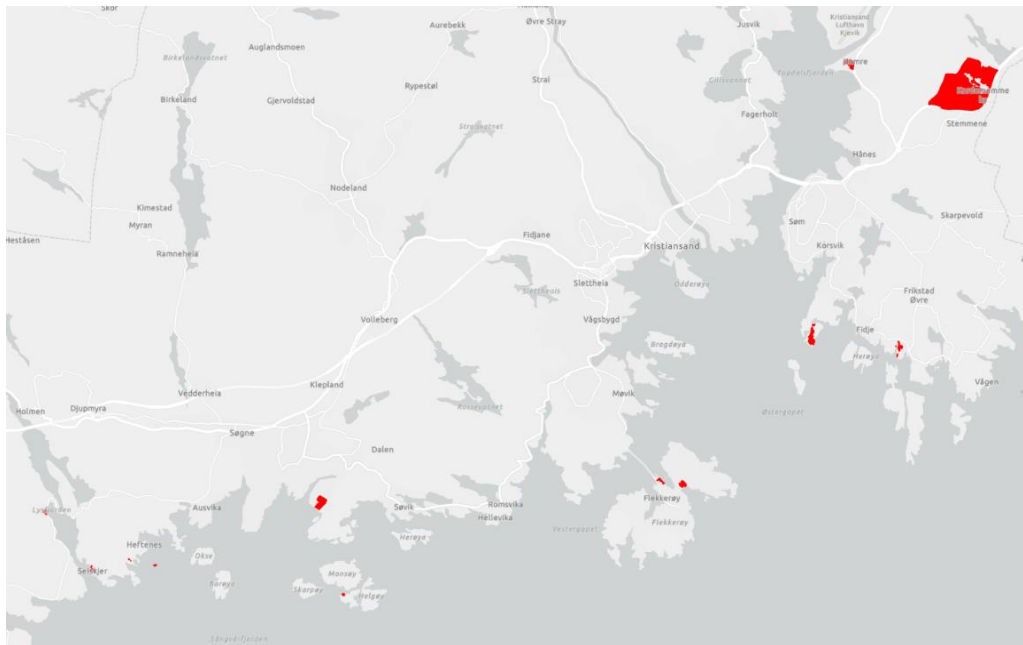
I kommuneplanens arealdel for gamle Kristiansand er de kommersielle overnattingsstedene utenfor Kvadraturen avsatt som fritids- og turistformål med bestemmelser om at *områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål*,



herunder utleiehytter og leiligheter for utleie til turistformål. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt. Det er videre knyttet konkrete bestemmelser til hvert av områdene.

Dyreparken-området omfatter hele anlegget med dyre- og fornøylesparken og overnatting. Hotellet i Sørlandsparken er regulert i næringsområdet og Roligheden camping er regulert til friområde.

De kommersielle overnattingsstedene i Søgne er avsatt som næringsområder med bestemmelse om at områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie.



Figur 18: Areal regulert til fritids- og turistformål i kommuneplanen for Kristiansand 2011 og turistformål i kommuneplanen for Søgne 2019

Tabellen nedenfor viser størrelse og planstatus på arealene som er vist i kartet ovenfor.

| Område          | Areal dekar | Planstatus  | Merknad  |
|-----------------|-------------|---|--|
| Dyreparken      | 1 735       | Fritids- turistformål i KPA-2011<br>Reguleringsplan Dyreparken planid.<br>1128  | Det pågår<br>reguleringsendring. Det<br>er kommet innspill til<br>arealdelen om utvidelse<br>mot Vesvann         |
| Dvergsnestangen | 64          | Fritids- turistformål i KPA-2011<br>Reguleringsplan<br>Dvergsnestangen gnr. 96/bnr.<br>14 og 15, planid 685<br>Del av reguleringsplan gnr.<br>96/bnr. 13,14, 93 | Det pågår<br>reguleringsendring av<br>plan 685. Det er kommet<br>innspill til arealdelen om<br>mindre utvidelse. |



|                             |    |  |   |
|-----------------------------|----|--|---|
|                             |    | Dvergsnestangen, planid 690. Feriehus for utleie. Reguleringsplan gnr. 96/ bnr. 93 Dvergsnestangen – døveforeningsens leirsted planid.824 Allmennyttig formål – utleieenheter  |   |
| Hamresanden                 | 54 | Fritids- turistformål i KPA-2011 Reguleringsplan for Hamresanden hotell og campingområde planid 1115 Reguleringsbestemmelsene fastslår at <i>det tillates ikke oppdeling av utleieenheter</i> i hotel (H1) og campingplassene (C1 og C2) <i>da disse er planlagt for felles næringsdrift. Anlegget/Campingplassene er én bruksenhet. Enkeltleiligheter skal således ikke tildeles egne registernumre ved deling, feste eller seksjonering.</i> |   |
| Skjærgårdsheimen, Flekkerøy | 28 | Fritids- turistformål i KPA-2011 Regulert til allmennyttig formål næring og annet byggeområde næring/turisme i reguleringsplan for Skjærgårdsheimområdet – plan id 793.  | Det er ikke samsvar mellom avgrensning av område for ferie og fritidsformål på kommuneplankartet og regulerte områder for allmennyttig formål næring/turisme  |
| Kårholmen, Flekkerøy        | 12 | Fritids- turistformål i KPA-2011 Regulert til næringsområde i reguleringsplan for Kårholmen – plan id 826  |   |
| Skudeviga, Randesund        | 25 | Fritids- turistformål i KPA-2011 Regulert til fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse, hotell/overnatting i reguleringsplan for Skudeviga planid.1422   | Området avsatt til fritidsbebyggelse var i tidligere plan regulert til næringsområde/ reiseliv. I innspill til arealdelen er det søkt om endring av regulert næringsbebyggelse, hotell/overnatting til fritidsbebyggelse. |
| Roligheden camping          |    | Regulert til friområde i Reguleringsplan Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - Planid 846   |   |
| Åros feriesenter            | 78 | Regulert til utleieleiligheter/hytter og hotell/utleieleiligheter/bevertning i reguleringsplan Åros feriesenter – planid 20101125  | Nye leiligheter som er under utvikling selges med utleieklausul.  |
| Verftet i Ny-Hellesund      | 5  | Regulert til industri, næring i reguleringsplan for Ny Hellesund - Planid 20020823   | Leiligheter solgt med utleieklausul. Pågår planarbeid.  |
| Vestre Kuholmen             | 4  | Regulert til fritids- og turistformål i reguleringsplanen for del av Solvik – plan id 20050616-2. 8  | Utleiehytter. Solgt med utleieklausul.  |
| Trysnes marina, Søgne       | 13 | Regulert til næring, fritidsbolig/næring og bolig/fritidsbolig/næring (utleieboliger/utleierom) Planid 20070524-3  | Reguleringsplanen hjemler ytterligere utbygging.  |
| Røsstad Turistformål        | 11 | Regulert til spesialområde camping i reguleringsplanen for Røsstad - plan id   | Området er utbygd.  |



|               |    |   |  |
|---------------|----|---|--|
|               |    | 19991014. Planen åpner opp for 4 utleiehytter.  |  |
| Solvigstranda | 2  | Regulert til fritids- og turistformål i reguleringsplanen for del av Solvik – plan id 20050616-2. 7 | Utleiehytter. Solgt med utleieklausul. |
| Knibe         | 16 | Regulert til 16 utleiehytter og småbåtanlegg i reguleringsplan for Knibe, næring. Plan id 201201    | Ikke igangsatt.                        |

Tabell 10: Arealstørrelse og planstatus på arealene vist i figur 27. (Kilde: Kristiansand kommune)

## Arealreserve

Nye utleieleiligheter på Åros feriesenter er byggemeldt og under oppføring. Reguleringsplanen for Trysnes marina hjemler ytterligere utbygging, og regulerte utleiehytter på Knibe er ikke igangsatt.

## Utfordringer og målkonflikter

Kristiansand kommune har et potensial til mer kommersiell bruk av skjærgården. Skjærgården og sjøen kan benyttes til ulike aktiviteter og opplevelser, og kommersielle tilbydere kan bidra til at turister og fastboende kan få opplevelser ut over hva kommunal tilrettelegging kan gi. Eksempelvis kajakkturet med guide, dykkerkurs, matlaging i strandkanten eller øyhopping for å nevne noen alternativer.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om potensialet når det gjelder nye arbeidsplasser og omsetning. Strandsonen og begrensinger i kommersiell bruk av offentlige arealer setter begrensinger for økt kommersiell utvikling. Økt kommersielt tilbud er imidlertid viktig for både for sysselsetting og nye varierte tilbud for kommunens egne innbyggere og tilreisende gjester og turister.

Kommunen har flere viktige kulturminner som kan tilrettelegges og tilgjengeliggjøres på en bedre måte. Det arbeides med blant annet utvikling av kanonmuseet på Krodden. Videre skal det utarbeides besøksstrategi for Oksøy - Ryvingen landskapsvernområde. Skjærgårdsparken kan tilrettelegges for bedre adkomst med turistbåt/badebåt og allment tilgjengelige kystledsbygg, brygger og toaletter utvides der det er behov.

En annen utviklingsmulighet for reiselivet er knyttet til det å bli klassifisert som Bærekraftig reisemål. En slik sertifisering kan gi økt attraktivitet for et reisemål i seg selv. For å oppnå denne statusen er det flere tiltak som må gjennomføres, eksempelvis må formidling av natur- og kulturverdier og bestemmelser som skal beskytte områdene formidles på flere språk. I tillegg er andel innvilgede dispensasjonssøknader for nybygg i 100-meters beltet viktig for sertifiseringen *Bærekraftig reisemål*.

Økt synlighet og tilgjengeliggjøring av kystområdene knyttet til friluftsliv, skjærgård og kulturarv kan bidra til at besøkende blir i kommunen lenger, eller at gjestene får en bedre opplevelse når de er her. Kristiansand tiltrekker seg i stor grad norske turister, og har dermed et potensial for å tiltrekke seg flere utenlandske turister som kanskje har andre behov enn den norske turist.

Flere av områdene som er avsatt til ferie- og fritidsformål/ næring i kommuneplanens arealdel er bygd ut og finansiert som privat fritidsbebyggelse med utleieklausul. Andre er bygd ut som reiselivsplanlegg og senere solgt med klausul. Deler av anlegget i Skudeviga,



Randesund er omregulert til fritidsbebyggelse, og det er kommet innspill til arealdelen om å endre arealformål til fritidsbebyggelse også på resterende deler av anlegget. Utleie av private fritidsboliger (og boliger) utgjør et supplement til det kommersielle reiselivstilbudet. Dilemmaet oppstår når kommunen, begrunnet i næringsutvikling, åpner for utbygging av reiselivsanlegg i strandsonen/skjærgården, der en ellers vil være restriktive med å tillate fritidsbebyggelse.

Kristiansand kommune forvalter og drifter store friområder og friluftsområder som er i kommunalt eie og skjærgårdsparkarealer der staten har inngått avtale med grunneiere om tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv. Områdene er mye brukt av både fastboende og besøkende. Økt tilrettelegging i skjærgården som for eksempel strandpromenade/kyststi, brygger og utvidet badebåttilbud, informasjon og skilting vil bidra til å styrke dette tilbudet.

Aktivitetsferie er en økende trend. Kommersielle reiselivsaktører som tilbyr aktivitetsferie ønsker å tilrettelegge for å kunne ta med seg grupper på tur i skjærgården, og er på utkikk etter arealer der de kan sette opp lavvoer og telt og andre ikke permanente installasjoner for aktiviteter, matservering og overnatting.

Kommersielle aktører kan benytte områder til utsetting av kanoer og kajaker, turer og telting (i en natt) innenfor rammen av allmennhetens frie ferdsel, men kan ikke bruke offentlige friområder mer eller mindre permanent til lagring av utstyr og midlertidige installasjoner som skal stå over lengre tid.

Også utmarksområder i skjærgården som ikke forvaltes av det offentlige er viktige for allmennheten. Avsetting av områder til kommersiell virksomhet på privat grunn i strandsonen må avveies mot hensynet bak forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.

## Anbefalinger

Etablering av privatfinansierte hytter med utleieklausul og søknader om omdisponering til private fritidsboliger har vist seg å være lite bærekraftige konsepter for næringsutvikling og er i flere tilfeller søkt omdisponert til private hytter. Dette kombinert med stor betydning av å sikre strandsonen for allmennheten tilsier at det ikke anbefales å avsette nye områder til ferie- og fritidsformål/ reiselivsanlegg/utleiehytter i strandsonen.



## 6 Teknisk infrastruktur og transportknutepunkt

Attraktiv by- og stedsutvikling og tilgang på bolig og tjenester er viktig for næringslivets muligheter til å rekruttere og beholde arbeidskraft. Dette er tema som inngår i fagnotat om Senter, stedsutvikling og boligbygging og omtales ikke her.

God teknisk infrastruktur som kraftforsyning, bredbånd og mobilnett, vann- og avløpskapasitet og transportkapasitet er avgjørende for utvikling av næringsområdene. Behovet varierer mellom ulike typer næringer.

### 6.1 Kraftforsyning

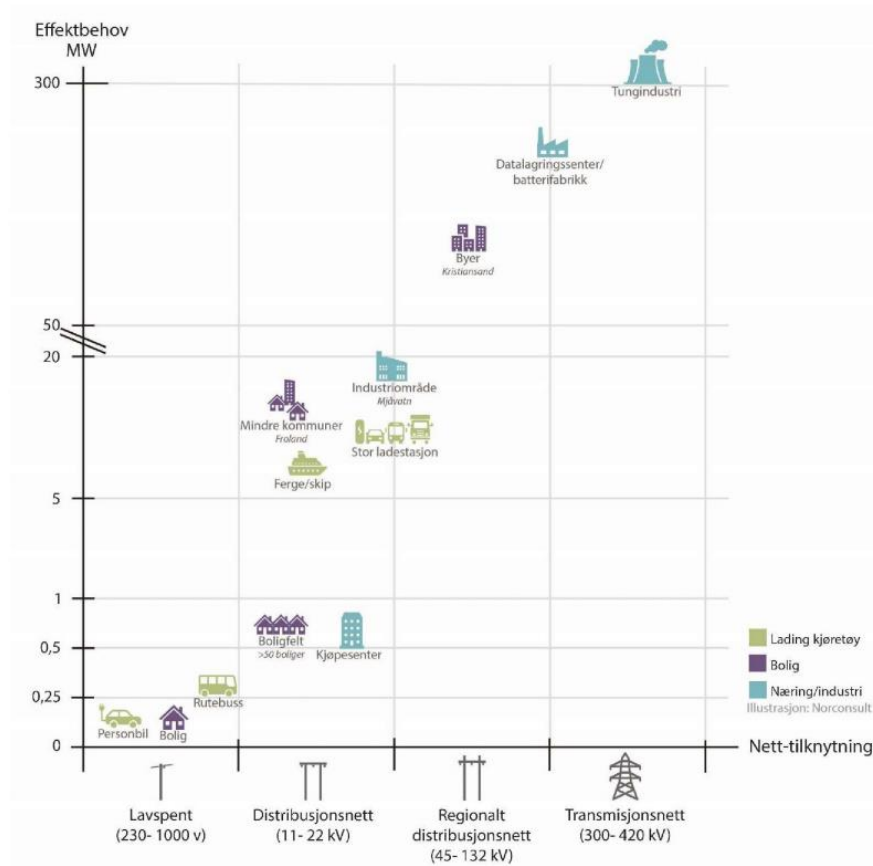
Behovet for kraftforsyning varierer mellom ulike næringer. Agder Energi Nett (AEN) erfarer at effektbehovet i Agder ikke har økt mye de siste 10-20 årene, men fordelingen til forskjellige områder og kundegrupper har endret seg. Flere av de store industrikundene har redusert sine behov, mens effektbehovet for alminnelig forsyning har økt. De store kundene som Agder Energi leverer strøm til i dag har en leveranse på mellom 20-60 MW. Den største kunden mottar ca 70 MW.

Fremover forventes det et betydelig økt effektbehov til alminnelig forsyning, bl.a. som følge av elektrifiseringen av transportsektoren. De siste par årene har Agder Energi også mottatt forespørsel om tilknytning av nye kraftintensive næringer som batterifabrikker, fiskeoppdrett på land, datalagringssentra, anlegg for hydrogenproduksjon m.m. (*Utredningsprogram for 132 kV Kulia-Vallemoen*).

Det er viktig å ta vare på områder som har god tilgang på effekt i dag (Elkem, Glencore m.m) og ikke transformere disse slik at utbygd nett og effekt nedskaleres. Avstanden fra regional- og distribusjonsnettet med deres transformasjonsstasjoner er avgjørende for å ta ut store effekter.

Aktuelle arealer for ny kraftintensiv industri forutsettes tilrettelagt med tilknytning til 132 kV spenningsnivå, og med effektuttak på inntil 200 til 300 MW med redundant nettilknytning for de største etableringene.

Illustrasjonen under viser effektbehov for ulike forbrukskilder fordelt på type nett (spenningsnivå).



Figur 19: Effektbehov for ulike forbrukskilder fordelt på type nett (spenningsnivå). (Kilde: Utredningsprogram for 132 kV Kulia-Vallemoen. Illustrasjon Norconsult).

## Krafttilgang (effekt) i ulike deler av kommunen

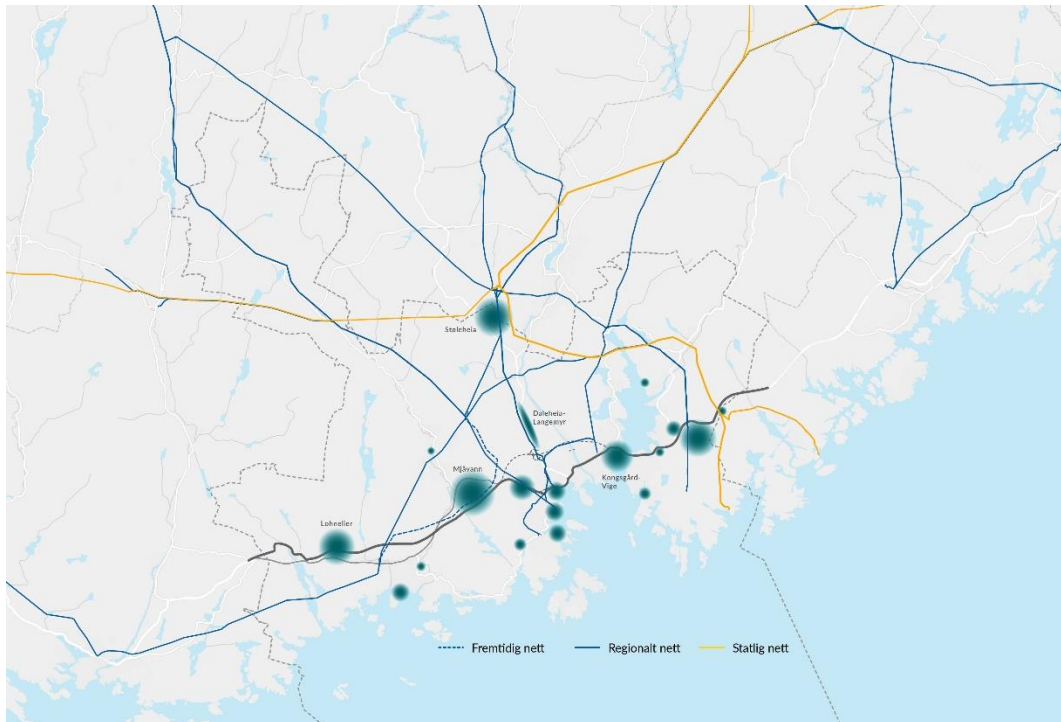
I dialogmøte med kommunen beskriver Agder Energi nettkapasiteten på strømforsyning i ulike deler av kommunen.

### Kristiansand øst

Som det kommer frem av kartet under, går både sentralnettet og regionalnettet gjennom området, og det er kort avstand til Ålefjær transformatorstasjon. Sentralnettet, Skagerak 1-4, er likestrømskabler som transporterer strøm mellom likeretteranlegget (omformerstasjonen) på Støleheia og Danmark. Likestrømskabler kan ikke levere strøm direkte.

Agder Energi kan utfra dagens linjenett levere maks 50 MW, dersom det blir bygget en ny transformatorstasjon på området og kapasiteten i linjenettet fra Ålefjær blir forsterket.





Figur 20: Kartillustrasjon næringsområdene og tilgang på kraft i kommunen

Sørlandsparken begynner å nå taket på strømkapasitet. Det betyr at det kan komme krav om oppgradering av linje og transformatorstasjon. Saksbehandlingstiden for ny stasjon er 4-5 år.

### **Dalane/Langemyr**

Området forsynes fra Krossen stasjon og fra Augland stasjon.

Linjenettet er både 22 kV og 11 kV. Dette er utfordrende mht. sammenkobling. Dagens linjer kan heller ikke kobles direkte med 132kV linje.

Returkraft som selv produserer kraft, er avhengig av at Agder Energi leverer strøm når Returkraft er «nede».

Hvis Kystlinja legges om i samsvar med alternativ 2, bør muligheten for kabel i tunell fra Mjåvann til Dalane i vurderes.

### **Kvadraturen med randsoner**

Agder Energi har besluttet å bygge en ny transformatorstasjon i Kvadraturen. Stasjonen vil bli plassert i Vestre Strandgt 19B på eiendom ervervet av Kristiansand havn.

### **Kristiansand vest**

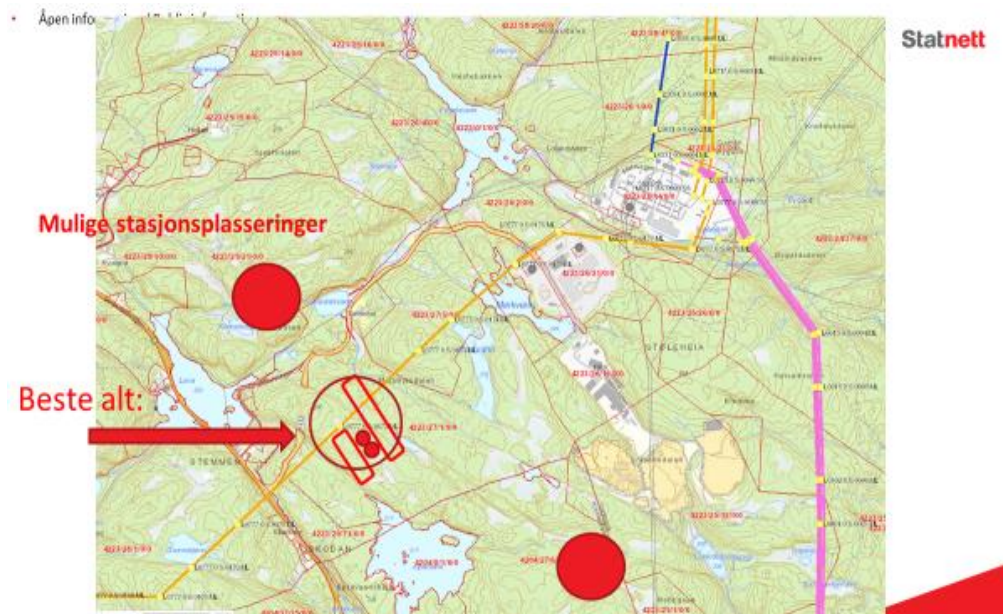
Høllen vest har relativt god tilgang på kraft som ble tilrettelagt for NOV. Overskuddskraft kan gjøre området aktuelt for lokalisering av en mindre energiforedlende virksomhet med behov for inntil 20-30 MW. Dette krever som minimum utvidelse eller trolig en «ekstra» transformatorstasjon.



### Kostnader til nye linjer og transformatorstasjoner

Utbygging av regionalnettet koster i gjennomsnitt 6-7 millioner kroner pr. km 132 kV-ledning i luft. Kabelløsninger er normalt betydelig dyrere. Transformatorstasjoner i regionalnettet koster ca. 100 mill kr i gjennomsnitt, som gir en gjennomsnittlig MW pris til kunde på ca. 1-2 Mill kr pr MW.

Dagens transformorkapasitet i Kristiansand transformatorstasjon er i stor grad utnyttet og reservert. Det er behov for økt kapasitet for å dekke etterspørselen fra økning i alminnelig forbruk, annen næringsutvikling og storkunder som Bulk m. fl. På denne bakgrunn har Statnett startet planleggingen av en ny transformatorstasjon langs en av 420 kV ledningene gjennom Støleheia Sør. Den konkrete plasseringen er enda ikke avklart, men tre aktuelle alternativer er nå under vurdering.



Figur 21: Mulige plasseringer for ny transformatorstasjon i området Støleheia Sør. (Kilde: Agder Energi)

### 132 kV-kraftlinje Kulia - Vallemoen

Agder Energi Nett har satt i gang arbeid med fornying av eksisterende 110 kV-kraftledning mellom Nodeland transformatorstasjon, Kristiansand og Vallemoen i Lindesnes. Den nye linjen planlegges som 132 kV-kraftledning.

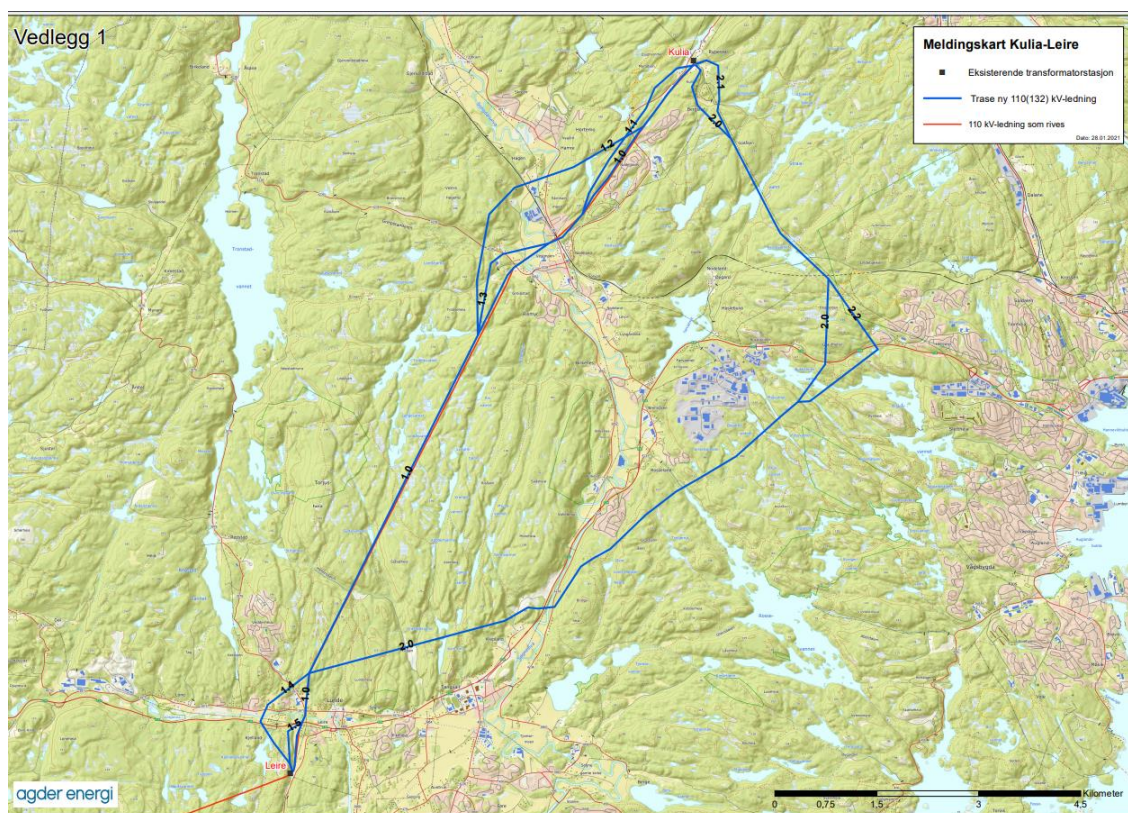
Traseen fra Kulia til Leire utredes i to hovedalternativ, alternativ 1 følger dagens trase med flere varianter i Nodelands-området. Alternativ 2 går sørover mot Fidjane og følger nordsiden av ny E39 til Leire med flere varianter rundt Lunde. Hovedalternativ 2 er betydelig lengre enn alternativ 1.

Kraftlinjer på regionalnettet er unntatt bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Kommunen er ikke myndighet og gir kun uttalelse. Ved behandling av



konsesjonssøknaden vektlegger NVE kostnad opp mot nytte. I møter om planlegging av kraftlinja, har Agder Energi Nett utfordret kommunen på å være tydelig på framtidig kraftbehov i sin høringsuttalelse til konsesjonssøknaden.

I sitt innspill til kommuneplanens arealdel har Agder Energi Nett uttalt at kommunen bør skille på områder hvor det planlegges kraftintensiv industri, og områder med annen industri. *I kommuneplanen bør kommunen vurdere behovet for ytterligere tilrettelegging for ulike grader av kraftintensiv virksomhet og sette av nødvendige areal til nye nødvendige transformatoranlegg.* Det bør klart komme frem av planen hvorfor kommunen eventuelt ønsker omlegging til en ny trase i samsvar med alternativ 2.



Figur 22: Hovedalternativer for ny trase 132 kV-kraftlinje Kulia – Leire.  
(Kilde: Vedlegg til utredningsprogram for 132 kV Kulia-Vallemoen.)

## Anbefalinger

Agder Energi Nett har satt i gang arbeid med fornying av eksisterende 110 kV-kraftledning mellom Nodeland transformatorstasjon, Kristiansand og Vallemoen i Lindesnes. Den nye linjen planlegges som 132 kV-kraftledning. Traseen fra Kulia til Leire utredes i to hovedalternativ, alternativ 1 følger dagens trase med flere varianter i Nodelands-området mens alternativ 2 går sørover mot Fidjane og følger nordsiden av ny E39 til Leire. Kristiansand kommune anbefaler alternativ 2 som vil legge til rette for at både eksisterende og nye næringsområder langs denne traseen kan sikres tilstrekkelig kraftforsyning i årene fremover.



Kommunen anbefaler i denne forbindelse at det også etableres en ny transformatorstasjon i området Mjåvann industriområde. Det må videre avklares hvordan Lohnelier kan sikres tilstrekkelig elektrisk kraft for også å kunne tilby tomter til ny energiforedlende industri.

Videre må det avklares hvordan Dalane- Langemyr kan sikres nødvendig kraft for å utvikle området til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt.

## 6.2 Bredbånd og mobilnett

Når det gjelder de kraftige transmisjonsnettene/transportfiber, som transporterer store mengder data, så vurderes status for Kristiansand som svært god. Minst fem store aktører har fiberforbindelser øst-vest, som går gjennom Kristiansand.

Kristiansand er også i en svært god posisjon når det gjelder fiberkabler med direkte internasjonale forbindelser. Tre av de nyeste internasjonale kablene har landtak i Kristiansand, to med direkteforbindelse til Danmark og en transatlantisk forbindelse.

Når det gjelder aksessnett til bestemte lokasjoner i kommunen, så foreligger det ikke god oversikt når det gjelder antall aktører og kapasiteter. Dersom en skal få bedre oversikt over dette, bør en trolig lage liste med lokasjoner som er særlig interessante, og så søke avklaring med de mest aktuelle

Tilgang til gode og sikre mobil- og bredbåndstjenester er en grunnleggende forutsetning for digitalisering i alle deler av samfunnet. Godt bredbånd er fundament for digital verdiskapning, og en forutsetning for omstilling og nye arbeidsplasser. Kristiansand kommune har god bredbånddekning. Å sikre tilgang til høyhastighets bredbånd er like viktig som annen teknisk infrastruktur når kommuner tilrettelegger næringsarealer. Også når det gjelder de kraftige transmisjonsnettene som transporterer store mengder data, er dekingen i Kristiansand svært god. Minst fem store aktører har fiberforbindelser øst-vest, som går gjennom Kristiansand. Kristiansand er også i en svært god posisjon når det gjelder fiberkabler med direkte internasjonale forbindelser. Tre av de nyeste internasjonale kablene har landtak i Kristiansand, to med direkteforbindelse til Danmark og en transatlantisk forbindelse.

Kristiansand kommune arbeider for å følge opp nasjonal målsetting om at alle husstander og virksomheter skal ha tilbud om minst 100 Mbit/s nedlastingshastighet innen utgangen av 2025. NKOM (Nasjonal kommunikasjonsmyndighet) oppgir at i 2021 har ca. 95% av husstandene tilgang til 100 Mbit/s nedlastingshastighet, hvorav ca. 84% på fiber. På mobildekning oppgir NKOM at drøye 99% av alle husstander og næringsvirksomheter har innendørs taledeking.

Nkom oppdaterer årlig dekningskart og dekningsinformasjon for bredbånd som kommunen benytter i plan- og byggesaksbehandlingen. I utbyggingsavtalene som inngås mellom kommunen og utbyggere framgår det at utbyggere plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk informasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det



anlegges trekkør i kabelgrøfter. For å redusere sårbarheten anbefales en større grad av duplisering av kritiske komponenter (redundans) i ikke sentrumsnære områder.

Tilrettelegging av mobil- og bredbåndstjenester skjer gjennom markedsbasert utbygging. Staten, fylkeskommuner og kommuner kan gi støtte til utbygging i områder der det ikke er kommersielt lønnsomt å bygge ut. Kristiansand kommune har ikke en samlet oversikt over antall aktører og kapasiteter når det gjelder aksessnett til bestemte lokasjoner eller områder i kommunen. Dersom kommunen ønsker en slik oversikt, må dette skje ved henvendelse til de enkelte markedsaktørene.

### **6.3 Vann og avløpskapasitet**

Kapasiteten på vann- og avløpsnett i de ulike delene av kommunen varierer, og behovet for tilgang på vannforsyning og avløpskapasitet varierer mellom ulike typer næringsvirksomhet. For næringsområder knyttet til kontor, reiseliv og lager er det relativt enkelt å beregne vannforbruk og avløpsmengder. For industri er variasjonene i vannforbruk store, og det må gjøres beregninger når man vet hva slags type virksomhet som skal etableres. Disse variasjonene kan også være store over begrenset tid, både i høyt uttak av vann og påslipp av avløp til kommunalt ledningsnett. Det kan være store variasjoner innenfor timer eller ett døgn. Slike variasjoner vil igjen stille krav til tilstrekkelig dimensjon på vann- eller avløpsledninger. Det kan også bli stilt krav om at bedriftene skal ha egne utjevningsanlegg både for vannforsyning og avløp. Prosessindustri og annen industri som krever store vannmengder har ofte egne forsynings- og eller avløpsanlegg.

Brannvann må beregnes tilfelle for tilfelle når enhet for vann og avløp mottar konkrete data for den nye næringsvirksomheten, og for behov til bygning eller produksjonslokaler. Som regel er kravet til brannvann 50 l/s. Sprinkel-anlegg kan variere fra 50 l/s til 100 l/s (til sammenlikning er 100 l/s omtrent tilsvarende normal forbruk på dagtid som går til samtlige bydeler på østsida av Varoddbrua. Denne sammenlikningen er derfor beskrivende for kompleksiteten i å bygge ut og forsterke eksisterende vann- og avløpsstruktur for eventuell fremtidig ny næringsvirksomhet).

Kommunen ved enhet for vann og avløp (Ingeniørvesenet) er i ferd med å utarbeide nye hovedplaner for vannforsyning og avløp. Disse hovedplanene skal etter planen vedtas i november-desember 2022. Enhet for vann og avløp beregner kapasiteten på vann- og avløpsnett i kommunen ved henvendelse, eller for aktuell næringsutvikling for enkeltområder eller tomt.

Enhet for vann og avløp har kontinuerlig pågående prosjekter under planlegging eller utførelse som bidrar til å forsterke og sikre kapasiteten på vann- og avløpsledningsnett.

#### **Mjåvann**

De siste årene har det vært stor utbygging på industriområdet, og det er nå liten restkapasitet på avløpsnett. Det er derfor planlagt en utredning av mulige løsninger for å bedre kapasiteten på avløpsnett. Denne utredningen er ferdig i løpet av 2022. Dersom det skal etableres flere bedrifter som slipper ut mye spillvann, er det sannsynlig



at virksomhetene må sørge for utjevning eller det må gjøres oppgraderinger på det kommunale ledningsnett.

Ny vannledning på Brennåsen ferdigstilles i 2021. Kommunen planlegger forbindelse fra Brennåsen til Mjåvann slik at det blir forsterket forsyning og kapasitetsforbedring. Denne er under utførelse og blir ferdig i 2022. Det jobbes videre med total omlegging av vannforsyningssystemet i industriområdet. Dette skal stå ferdig i 2022. Etter 2022 er kapasiteten for vann til området vesentlig forbedret, og dermed også forbedret for å gi kapasitet til nye næringsvirksomheter.

### **Rosseland**

Området har kapasitetsutfordringer når det gjelder vannforsyning, og brannvannskrav for næringsområder er ikke tilfredsstillt.

Området ligger nær hovedavløpsledningen fra Songdalen. Denne har rimelig god kapasitet. Det er avløpskapasitet for utbygging av næring, men avhengig av type virksomhet (hvor mye avløp). Utbygging i området må hensynta flomsone.

### **Finsland**

Vatneli/Kilen har eget vannverk og høydebasseng som forsyner senterområdet. Det er begrenset brannvannskapasitet for næringsarealer. Det foreligger ikke planer om å utbedre større tiltak for å bedre vannforsyningen på Finsland.

I 2019 ble det bygget et nytt renseanlegg for avløp som dekker samme område og som har kapasitet for en del videre utbygging av næringsvirksomhet. Det er et lite renseanlegg, som derfor ikke har kapasitet for store påslipp av avløp fra industri eller næring.

Øvrig deler av Finsland har ikke kommunalt vann og avløp.

### **Nodeland, inkludert Spjotneset**

Området har tilfredsstillende vannforsyning og avløpsnett med god kapasitet for nye næringer. Området ligger nær hovedledninger for vann og avløp.

### **Vestre del av Søgne**

Det etableres ny vannforsyning mellom Monan og Lohnelie i forbindelse med bygging av E39. Det planlegges videre ny vannledning fra Rossevann mot Søgne. Tiltakene vil gi bedre kapasitet for etablering av nye næringsvirksomheter i områdene.

På Lohnelie er det vann- og avløpskapasitet for noe næringsutbygging. Det er ikke kapasitet til næring med større vannforbruk. Området ligger langt ute på ledningstrekket og avløp må gjennom 9 pumpestasjoner før Høllen renseanlegg. Større nye påslipp fra Lohnelie ville dermed legge for store begrensninger på hele området mellom Lohnelie og Høllen, og det er derfor ikke kapasitet til dette.



### **Linnegrøvan**

Avløpsledningsnettets kapasitet til noe utbygging av næring. For dette området vil det ikke være mulig med ny virksomhet med store utslipp av avløpsvann til ledningsnett. Området ligger nær hovedavløpsledning, men denne har begrensninger på kapasiteten.

Vann har god kapasitet for ny næringsutvikling.

### **Høllen Vest**

Det er god kapasitet på vann og avløp for videre næringsutbygging.

### **Holskogen**

I Holskogen er det god kapasitet på vann for ny næringsutvikling. Området ligger svært nær hovedvannledning fra Rossevann vannverk.

Det er noe kapasitet på avløp til videre næringsutvikling. Men ikke plass til store utslipp til avløpsledningsnettets. Ledningsnettets herfra føres videre til Kjosbukta. I Kjosbukta er det for tiden for mye overløp av avløpsvann til sjøen.

### **Flekkerøya**

Det er de siste årene gjennomført flere tiltak og gjennomføres tiltak som bedrer kapasiteten på hele Flekkerøya og Geiderøya. Det skal legges sjøledning for vannforsyning fra Vraget til Geiderøya. Det er dermed relativt god kapasitet av vann for ny næringsutvikling på Flekkerøya, og den blir vesentlig bedre i løpet av 2023. Det er noe kapasitet på avløp til videre næringsutvikling.

### **Andøya**

Det er god kapasitet på vann og avløp til videre næringsutbygging.

### **Fiskå/Lumber**

Området har god kapasitet på vannforsyningen til ny næringsvirksomhet. Avløpsledningsnettets har for tiden ikke kapasitet til videre næringsutvikling. Det er Lumber pumpestasjon (for avløpsvann) som er begrensningen.

Videre utbygging av næring avhenger av at Lumber pumpestasjon oppdimensjoneres og overføringsledning til Odderøya etableres.

Det planlegges å bytte ut Lumber pumpestasjon og legge ledning direkte over til Odderøya. Ledningen legges i 2023. Etter 2023 vil det være god avløpskapasitet for ny næringsvirksomhet i området.

### **Rige, Kartheia**

Området har god kapasitet på vann for ny næringsvirksomhet. For avløp er kapasiteten noe begrenset. Det vil ikke være plass til næring med store påslipp til ledningsnettets.



### **Hannevika**

Området har god kapasitet på vann til ny næringsutvikling.

Hvor man kobler seg på avløpsledningsnett i dette området og størrelse på påslipp vil si noe om type eller størrelse på ny næringsvirksomhet som kan etableres. Dette er på grunn av at området har et komplekst ledningsnett for avløp.

### **Strai/ Mosby/ Dalane/Grim**

Det jobbes med saneringsplan for området som vil gi en bedre status for området både når det gjelder vann- og avløpskapasitet. Denne saneringsplanen vil være utarbeidet i slutten av 2022. Saneringsplanen vil bl.a. foreslå tiltak for å forbedre kapasitet og sikkerhet på vann- og avløpsledningsnett. Dette vil bli fulgt videre opp med forslag til konkrete tiltak som det bevilges penger til i økonomiplanen.

Det er i 2021 gjort en del utredning i forbindelse med regulering av Støleheia til næringspark

På Mosby er det utfordringer med vannkapasiteten. Mosby har vannledninger med relativt små dimensjoner og det er kun en hovedvannledning som forsyner området. Det kan være kapasitet til noe ny næringsvirksomhet, men dette må beregnes i det enkelte tilfellet. Det er noe kapasitet på avløpsnett for ny næringsvirksomhet.

Strai, Dalane og Grim har god kapasitet på vann og avløp for ny næringsvirksomhet.

### **Kvadraturen/ Lund**

Flere store prosjekter for vann- og avløpsnett er utført, pågående og planlagt for området. Dette vil videre fremover gi bedre kapasitet. Arbeidet er omfattende og vil pågå over flere år.

Avløpsnett består flere steder av fellessystem (både spillvann (kloakk)- og overvann) og det betyr at det innenfor området kan være behov for septiktanker. Det jobbes kontinuerlig for å separere disse fellesledningene. Dette vil pågå over flere år. Områdene må også påregne særlige krav til overvannshåndtering (pga fellesnett). Det jobbes kontinuerlig med å oppdimensjonere overvannsnett. Dette vil pågå over flere år.

Området har stort sett god kapasitet på vannforsyningen til ny næringsvirksomhet. Det er vannledninger med større dimensjoner over stort sett hele området.

Avløpsnett i området har kapasitet for ny næringsvirksomhet.

### **Vige**

Det er god kapasitet på vann til ny næringsvirksomhet. Hovedledningsnett for vann går gjennom området.

Det er noe begrenset kapasitet på avløp i området, men muligheter for ny næringsvirksomhet.





### **Øst for Varoddbroa**

Generelt er det behov for oppgraderinger både på vann- og avløpsnett. Flere større tiltak er utført, pågående eller under planlegging. Disse vil bedre kapasiteten på vann og avløp i området.

Sørlandsparken har god kapasitet for vann og avløp til ny næringsetablering.

Høydebassenget på Grasåsen sikrer god vannforsyning til Sørlandsparken.

Ettersom alt avløp fra området samles på Korsvik er det i hovedsak de ytre delene som har minst kapasitet på avløp for ny næringsetablering. Kjevik/Tveit/Boen har små dimensjoner på avløpsledningsnett og det er mulighet for ny næringsutvikling i begrenset grad.

Alt avløp fra Sørlandsparken går via Timenes pumpestasjon, og denne vil på sikt være mer begrensende. På sikt må denne oppgraderes, men det er ingen planlagt utredning av dette

For å sikre tilstrekkelig og sikker vannforsyning til Kjevik/Tveit/Boen skal det legges en sjøledning fra Justvik til Kjevik (krysse Topdalsfjorden). I 2023 skal man som en del av prosjektet rydde opp i ledningsanlegg etter forsvaret på flystasjonen. Sjøledningen er foreløpig ikke finansiert, men vil sannsynligvis etableres i løpet av noen år etter 2023.

Det vil være behov for et nytt overføringsanlegg over Topdalsfjorden for avløp fra områdene øst for Varoddbroa og til Odderøya renseanlegg. Det er ikke bevilget finansiering til utredning av dette. I dag er eneste overføringsledning for avløp fra Korsvik til Tangen.

Det arbeides med ny vannledning fra Grimevann i Lillesand til høydebassenget i Sørlandsparken. Arbeid er påbegynt i samarbeid mellom Kristiansand og Lillesand kommuner. Når vannforsyningsanlegget fra Lillesand er ferdig (2025-2026) vil det sikre tilstrekkelig kapasitet for området øst for Varoddbroa og resten av Kristiansand til år 2100.

## **6.4 Infrastruktur for godstransport**

### **Kristiansand havn**

Kristiansand havn ligger sentralt, som et nav i de regionale, nasjonale og internasjonale transportkorridorene. Både E18, E39 og rv. 9 går gjennom Kristiansand, med god kopling mot Oslo, Stavanger og Bergen. Ferjeforbindelsen mellom Kristiansand og Hirtshals er den korteste sjøveien til Europa, med kopling til det europeiske jernbanenettet, det europeiske vegnettet og de oversjøiske sjørutene. Fra april 2022 åpnes en ny direkte ferjeforbindelse mellom Kristiansand og Eemshaven i Nederland.

Kristiansand havns hovedaktiviteter er i dag lokalisert i Vestre havn og Kongsgård-Vige. Ferjeterminalen, containerhavna og cruisekai er lokalisert i Vestre havn. I Kolsdalsbukta er regionens terminal for flytende bulk (drivstoff) lokalisert.



Havneaktiviteten i Kongsgård-Vige omfatter i hovedsak tørrbulk (bl.a. sement) stykkgoods, prosjektlaster (f.eks. større konstruksjoner til vegbygging, industriinstallasjoner osv.) og OSP (offshore supply port)<sup>3</sup>.

Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård -Vige ble vedtatt i bystyret 2019 og godkjent i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020. Kommunedelplanen legger til rette for langsiktig havneutvikling og åpner for utvidelse av havneområde nord, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan fra 2005. Utbyggingshjemmelen i reguleringsplanen er bare delvis gjennomført. Havna bygges ut i etapper etter behov og tilgang på investeringsmidler. Havneområdet nord har avkjørsel direkte til E18 og vil bli koblet på nye E18/E39 Ytre ringvei når denne ferdigstilles fra Vige til Grauthelleren med kryss på riksvei 9 ved Dalane. Denne forbindelsen vil bedre kjøreadkomsten mellom havna og næringsområdene langs rv 9 og E39.

Reguleringsplaner for ferjeterminalen og Gartnerløkka legger til rette for ombygging av ferjeterminalen og etablering av jernbanespor for omlasting av gods mellom jernbanen og ferjeterminalen. Det vil bli tilrettelagt for en god infrastruktur som kan betjene inntil tre store ferjer, og atkomsten legges direkte ut på ny vei fra Gartnerløkka.

## Jernbane

Kristiansand har jernbane til Oslo og Stavanger via Sørlandsbanen. Når ombyggingen av E39 Gartnerløkka er gjennomført og nye lastespor er etablert på ferjeterminalen vil det være mulig med tilnærmet sømløs jernbaneforbindelse mellom Norge og kontinentet.

*Vedlikehold og fornying av jernbanen er høyt prioritert i NTP 2018-2029. Regjeringen legger opp til å bruke 126 milliarder kroner på vedlikehold og fornying av jernbanen i 12-årsperioden. Nytt signalanlegg, ERTMS16, bygges ut på Sørlandsbanen i perioden 2027-2028. I løpet av planperioden legges det opp til å bygge nye eller forlenge eksisterende kryssningsspor på Sørlandsbanen som i første rekke skal bidra til å øke kapasiteten for framføring av gods<sup>4</sup>.*

Vest-Agder fylkeskommune utarbeidet Strategi for intermodal godstransport - kobling mellom sjø og jernbane Kristiansand Havn KF og Sørlandets godsterminal Langemyr i 2017. I bakgrunnsnotat til strategien står det: *Sørlandets godsterminal Langemyr ligger fem km nord for Kristiansand sentrum og er tilrettelagt for intermodal transport. I løpet av de siste årene er terminalens produksjonskapasitet blitt ytterligere styrket av etablering av ny adkomst og nytt containerspor med ny lastegate. Dette har bidratt til å utvide terminalens produksjonskapasitet fra ca. 28 000 TEU til ca. 46.000 TEU pr. år.<sup>5</sup>*

I tillegg har terminalen blitt utvidet med om lag 50 mål etter 2009. Dette gir terminalen en meget god lagringskapasitet kombinert med muligheter for etablering av tilgrensede servicefunksjoner til terminalproduksjonen.

---

<sup>3</sup> Kristiansand kommune, kommunedelplan for havneområde nord-Kongsgård-Vige 2019

<sup>4</sup> Vest-Agder fylkeskommune – Bakgrunnsnotat til Strategi for intermodal godstransport - kobling mellom sjø og jernbane Kristiansand Havn KF og Sørlandets godsterminal Langemyr 2017

<sup>5</sup> 5



Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige ivaretar muligheten for en fremtidig jernbane til havna dersom de økonomiske forutsetningene for slik satsing er til stede. Ny E18/E39 vil bedre forbindelsen mellom havna i Kongsgård-Vige og Dalane/Langemyr. Denne forbindelsen vil også uavhengig av jernbaneterminalen skape nye muligheter for logistikknæringen som også vil være positivt for jernbaneterminalen.

### Kristiansand lufthavn

Kristiansand lufthavn, Kjevik er hovedflyplass på Sørlandet og er et viktig transportknutepunkt for næringslivet i landsdelen/Kristiansand og omegnskommunene både når det gjelder passasjer- og godstransport. Antall direkteruter til og fra Kjevik ble sterkt redusert under Covid19-pandemien. Pr desember 2021 går det direktefly til Oslo, Bergen, Trondheim, Amsterdam, København og Grand Canaria.

Reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik (2009) legger til rette for videreutvikling av flyplassområdet med ny taksebane, sikkerhetssenter, kontorer og hotell<sup>6</sup>.

Det er vedtatt reguleringsplan for ny rv. 41 og rv. 451 fra Timeneskrysset på E18 til Kjevik. Av planbeskrivelsen framgår det at reisetiden for ordinær trafikk, næringstrafikk og kollektivtrafikk reduseres. Samlet sett gir prosjektet en redusert veglengde mellom Timenes og Kristiansand lufthavn på 2,8 km, og ca. 4 min kortere reisetid<sup>7</sup>. Vegprosjektet er ikke finansiert.

### Hovedveinettet

Både E18, E39 og rv. 9 går gjennom Kristiansand, med god kopling mot Oslo, Stavanger, Bergen og Europa, over Kristiansand havn. Når ombyggingen av Gartnerløkka-Kolsdalen, ny E39 fra Grauthelleren til Mandal og planlagt ny E18/E39 Ytre ringvei fra Vige til Grauthelleren er ferdige vil hovedveinettet i Kristiansand i hovedsak være utbygd.

Ny vei til Kjevik er regulert, men ikke fullfinansiert. Det foreligger også planer for ombygging av E39 fra nikkerverket til påkobling E18, ytre ringveg ved Fidjane. Det er også behov for tiltak på Riksveg 9 og på fylkesveg 456 i Vågsbygd.

## 7 Klimavennlig arealplanlegging for næringsutvikling

Kristiansand kommune har vedtatt at klimagassutslippene skal reduseres med 80 prosent innen 2030 sammenlignet med utslippene i 2015. Videre har Agder fylkeskommune en visjon om å skape verdens første heleelektriske samfunn basert på 100 prosent ren energi innen 2030. Arealplanleggingen er sentral for å nå disse målsettingene. Det

---

<sup>6</sup> Reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik, 2009

<sup>7</sup> Detaljreguleringsplan Rv.41 og rv.451 Timenes-Kjevik, 2020 - Planbeskrivelse



handler om effektiv arealutnyttelse, slik at vi kan redusere transportbehovet og sikre nødvendige arealer til nye næringer basert på fornybar energi.

En klimavennlig arealpolitikk forutsetter også at kommunen er restriktiv med å åpne nye områder. Utbygging av naturområder frigir CO<sub>2</sub> og vil ha negativ effekt på klimaregnskapet i tillegg til å ha negativ effekt på naturmangfoldet. Samtidig krever det grønne skiftet tilgang på store næringsarealer med god tilgang på elektrisk kraft. Videre vil ferdig planerte tomter være et fortrinn i konkurransen om å tiltrekke seg ny kraftforedlende industri. Dette er et dilemma.

Kommuneplanens samfunnsdel legger ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Prinsippet er beskrevet i kapittel 6.1, og innebærer at transportbehovet tillegges betydelig vekt ved lokalisering av arbeidsplasser. Arbeidsplasser med mange ansatte og besøkende lokaliseres i senterområdene og arbeidsplasser med få ansatte eller besøkende, men med høy avhengighet av bil lokaliseres i områder nær fjernvei. Nye industrivirksomheter bør ikke lokaliseres i og nær senterområdene, selv om de kan få mange ansatte. Andre lokaliseringskriterier som arealbehov og tilgang på kraft vil være avgjørende for hvor nye industrivirksomheter kan etableres.

Støleheia Sør innarbeides i kommuneplanen som nytt næringsområde for å imøtekomme behovet for areal til ny energiforedlende virksomhet. Området som er under regulering er forbeholdt kraftforedlende næringsvirksomhet, og vil være et viktig bidrag for det grønne skiftet. Området ligger like ved Støleheia transformatorstasjon og grenser til tilsvarende område for energiforedlende virksomhet i Vennesla.

Borgeheia ved Kristiansand lufthavn Kjevik er spilt inn til arealdelen som nytt næringsområde for energiforedlende virksomhet. Borgeheia ligger i umiddelbar nærhet både til sentralnettet og regionalnettet for elektrisk kraft, og har en størrelse som gjør dette til et attraktivt lokaliseringsalternativ for fremtidige større enkeltetableringer for kraftforedlende industri. Området som er på ca. 4 000 dekar ligger i kommuneplanen for Kristiansand 2011 som LNF-område med hensynssone friluftsliv. Området foreslås ikke innarbeidet i arealkartet, men anbefales som langsiktig arealreserve som vurderes ved en senere revisjon av arealplanen.

Det foreslås ingen nye, store næringsområder utover Støleheia. Regulert arealreserve for lager, logistikk, industri er lokalisert både i og utenfor de største næringsområdene og sikrer tilstrekkelige utbyggingsarealer de neste 20 årene, dvs til etter 2040. I tillegg utgjør Lohnelier næringsområde som nå er under regulering og Borheia, nord for Rigeområdet en betydelig arealreserve. Bringeheia/Toftelandslier nordøst for Tangvall på vel 1 000 dekar er avsatt som langsiktig næringsarealreserve i regional plan for Kristiansandsregionen. Området anbefales ikke lagt inn som nytt næringsområde nå, men anbefales som en langsiktig arealreserve som kan vurderes ved senere revisjon av arealplanen.

For å sikre næringsarealer for nye næringsvirksomheter og samtidig minimalisere behovet for å ta i bruk nye arealer, anbefales det å utvide enkelte eksisterende næringsområder noe. Mjåvann næringsområde anbefales utvidet med ca. 300 daa. Området ligger sentralt i kommunen med nytt kryss direkte til ny E39. Ved omlegging og forsterking av kystlinjen til 132 kV fra Nodeland stasjon og vestover, samt bygging av ny transformatorstasjon vil området kunne gi rom for utvikling av nye mindre virksomheter med behov for god krafttilgang. En ny transformatorstasjon i området vil også kunne



sikre at Dalane- Langemyr får nødvendig kraft for å utvikle området til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt.

Økt samarbeid over kommunegrensene, der tilgang på egnede arealer ses samlet, vil være nødvendig for å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for framtidens næringsutvikling. Et godt samarbeid i regionen, vil også styrke potensialet for nye fremtidige etableringer i regionen som helhet. Det er store arealreserver i nabokommunene både øst og vest for Kristiansand, ny E18/E39 gjør at avstanden til disse næringsområdene er redusert, og vil i betydelig større grad inngå som del av et felles utvidet arbeidsmarked i regionen.

En klimavennlig arealpolitikk innebærer at en må legge til rette for en utvikling hvor en styrker senterstrukturen gjennom en balansert fortetting og transformasjon. Kvadraturen og bydelssentrene opplever et sterkt press hvor næringseiendommer ønskes transformert til boliger. Det er i denne forbindelse spesielt viktig å sikre at bydelssentrene kan opprettholde og styrke sin attraktivitet for lokalisering av ny næringsvirksomhet. Selv om Kristiansand tilsynelatende har en stor kontorarealreserve, ligger bare om lag 20 prosent av denne i senterområder. Beregninger fra næringsmegleren, sist datert august 2021, viser at Kvadraturen med randsone bare imøtekommer behovet de nærmeste seks årene, forutsatt samme utbyggingstakt som for perioden 2010-2019.

Både som et bidrag for redusert transportbehov, og for å sikre at Kristiansand fortsatt skal bli oppfattet som attraktiv for store kontoretableringer, må det sikres sentrale arealer til framtidige kontoretableringer. Det foreslås derfor en retningslinje med krav om minimum kontorandel og egen næringsutredning allerede på planinitiativnivå ved transformasjon og regulering i Kvadraturen og bydelssentrene. Områder som i tidligere planer er avsatt til kontor i C- og D-områder, eksempelvis Lauvåsen og Øvre Strømme, bør vurderes omregulert til lager, logistikk og produksjonsvirksomhet.

Den overordnede arealstrategien åpner for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelier. Derfor anbefales det at det åpnes for handel på et mindre areal nord for ny E39. For å imøtekomme målsettingen om å redusere klimagassutslippene ved transport, lokalisering av virksomheter med mange ansatte og besøkene i senterområdene i tråd med ABC-prinsippene og å styrke Tangvall bydelssenter, anbefales imidlertid handelen begrenset til kun store vareslag presisert i forslag til bestemmelser.

Det anbefales heller ikke avsatt arealer til nye handelsparker i kommuneplanen.

Konsentrert utbygging sammen med tilrettelegging for bruk av klimavennlige transportformer, vil i sum føre til at mindre areal tas i bruk til utbyggingsformål. Det anbefales derfor økt oppmerksomhet på økt arealeffektivitet gjennom videreutvikling av eksisterende næringsområder.



## 8 Anbefalinger til arealdelen

### Plankartet

Næringsgruppa anbefaler at næringsområder vises med arealformål næring. Endring til bebyggelse og anlegg vil gjøre det vanskeligere å sikre arealet til næringsvirksomhet der grunneier ønsker transformasjon.

- Opprettholdelse av eksisterende næringsområder er viktig for å ivareta eksisterende bedrifter, næringer og næringsområder, og å hindre at disse bygges inne.
- God tilgang til attraktive næringsarealer med god etablert infrastruktur, er avgjørende for nye næringsetableringer.
- Tilgang til næringsarealer med god tilgang for kollektivtrafikk, syklende og gående i alle bydeler, kan være et bidrag for å redusere transportbehovet ved arbeidsreiser.

### Bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse

Næringsgruppa anbefaler:

- Ved behandling/ vurdering av planinitiativ som kan medføre omdisponering av eksisterende næringsområder, gjøres en konkret vurdering av næringshensyn innenfor området og om det er næringshensyn som må ivaretas eller utredes i reguleringsarbeidet.
- Ved behandling/ vurdering av planinitiativ i influensområder til eksisterende næringsområder, skal gjøres en konkret vurdering av om utvikling innenfor planområdet kan medføre begrensninger for videreutvikling av eksisterende næringsvirksomheter.
- ABC-prinsippet legges til grunn ved lokalisering av ny næringsvirksomhet.
- Ved transformasjon og regulering innenfor Kvadraturen med randsone og bydelssentrene skal det stilles krav til minimum kontorandel, og allerede på planinitiativnivå stilles krav om egen næringsutredning som anbefalt over. Det skal legges til rette for prioriterte næringer, landsdelsfunksjoner og store kontorenheter (hovedkontorer).
- Lohnelier sikres som reserve for lager, logistikk og industri. Handel begrenses til plasskrevende handel i en avgrenset del av næringsområdet. Plasskrevende handel anbefales begrenset til vareslagene biler, motorkjøretøy (inkl. båter, motorsykler og campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner og bygningsartikler. For ikke å svekke Tangvall som bydelssenter og Linnegrøvan næringsområde, anbefales det at det ikke åpnes for salg av møbler, hvitevarer og brunevarer og ikke plasskrevende vareslag i Lohnelier.
- Næringsdelen av Sørlandsparken sikres for videreutvikling av industri/produksjon og lager/ logistikk.
- Arealkrevende produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomhet som ikke er avhengig av godt kollektivtilbud eller god tilgjengelighet for gående og syklende, skal som hovedregel lokaliseres i næringsområder med god tilknytning til stam- og riksvei.



- Støleheia næringsområde forbeholdes energiforedlende industri med støttefunksjoner. Borgeheia avsettes som langsiktig arealreserve øremerket kraftforedlende industri.
- Dalane -Langemyrområdet videreutvikles med hovedvekt på logistikkvirksomhet, carbonfangst og hydrogenproduksjon.
- 132 kV kraftlinje fra Nodeland og vestover bygges etter det sørlige alternativet og tilrettelegger for økt strømkapasitet på strekningen Mjåvann - Lohnelier og Dalane-Langemyr.
- Næringsarealer ved sjøen, som har eller har mulighet til kai og sjøveis transport, er en begrenset resurs og skal ikke omdisponeres.
- Det avsettes ikke nye arealer til utleiehytter. Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg i områder avsatt til ferie- og fritidsformål skal ha næringsmessig utleie i minst ni måneder av året. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i fellesdrift. Seksjonering med formål videre salg eller bruksendring tillates ikke..



## 9 Referanser

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Veileder Kommuneplanens arealdel, Kommunal og moderniseringsdepartementet april 2021
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi (Strategi 2021)
- Verda som marknad – Regjeringa sin strategi for eksport og internasjonalisering (Strategi 2017)
- Norske datasenter – bærekraftige, digitale kraftsenter (Strategi 2021)
- Et hav av muligheter – Regjeringens havbruksstrategi (Strategi 2021)
- Matnasjonen Norge (Strategi 2021)
- Nasjonal reiselivsstrategi – Sterke inntrykk med små avtrykk (Innovasjon Norge på oppdrag fra NFD 2021)
- Strategi for kulturliv og reiseliv – Noreg som attraktiv kulturdestinasjon (2019)
- Opplev Norge – unikt og eventyrlig. Meld. St. 19 (2016–2017)
- Grønnere og smartere – morgendagens maritime næring. Meld. St. 10 (2020–2021)
- Klimaplan for 2021–2030. Meld. St. 13 (2020–2021)
- Energi til arbeid – langsiktig verdiskaping fra norske energiresurser. Meld. St. 36 (2020 – 2021)
- Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030. Meld. St. 40 (2020-2021)
- Neste trekk - veikart for fremtidens næringsliv, NHO august 2020
- Næringslivets rolle i klimatilpasningen av Norge, Fremtind og KBK, 2021
- Felles energi- og industripolitisk plattform, NHO og LO m.fl, 2021
- Regionplan Agder 2030, Agder fylkeskommune
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050, Agder fylkeskommune, 20.10.2020
- Regional planbestemmelse for handel og senter struktur, Lovdata, 20.10.2020
- Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030, Agder fylkeskommune
- Electric Region Agder, <https://electricregionagder.com/>
- Bærekraftig blå vekst i kystsonen, Agder fylkeskommune
- Fremtidens Havvind, <https://www.fremtidenshavvind.no/>
- Agder Batteri, <https://electricregionagder.com/prosjekter/agder-batteri/>
- Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030 - Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, 23.09.2020
- Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen, 2014
- Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, 2019
- Helsebyen Eg
- Kristiansands klimagassutslipp mot 2030 - Referansebane og tiltakspakker Utbygging og finansiering av Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 2 i Agder Prop. 95 S (2020–2021).
- Kristiansand kommune, Utbyggingsprogram 2022-2025, desember 2021





- Kontorlokaler i sentrum, Notat Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, 14.8.2020
- Analyse av utbygging og arealreserver for kontorlokaler i Kristiansand sentrum, notat, Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, 4.11.2020
- Kontorlokaler i sentrum - Økt nøyaktighet av datagrunnlaget, notat Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, 17.8.2021
- Markedsoppdateringer 2019, 2020, 2021 og 2022 Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS: ifm. Eiendomskonferansen i Kristiansand og ifm. publiseringer "Eiendomsnytt"
- NEWSEC BASALE RAPPORTEN. 1. utgave 2021
- Halvårsrapport høst 2021 og vår 2022, Akershus Eiendom
- Div. Artikler; <https://www.estate.no/>
- Krav til arealer for bruk til Hydrogen produksjon, Norge/Greenstat, 2021
- Oslo og Viken Post Covid, Urbanism and Architecture; Karl Otto Ellefsen, <https://karlottoellefsenblogg.com/2022/03/29/oslo-og-viken-post-covid/> 29.3.2022