



Kristiansand
kommune

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023 -2034

Fagnotat – Senterområder, stedsutvikling og boligbygging

25.08.22





Innhold

Sammendrag	4
1. Innledning	5
2. Aktuelle føringer for arbeidet	6
2.1. Bærekraftig samfunnsutvikling	6
2.2. Nasjonale føringer	8
2.3. Regionale føringer	9
2.4. Kommunale føringer	10
2.5. Satsingsområder og prosjekt	11
3. Medvirkning	11
3.1. Innspill fra medvirkning i forbindelse med samfunnsdel	12
3.2. Medvirkning i forbindelse med arealdelen	12
3.3. Medvirkning knyttet til andre prosesser	13
4. Senteranalyse	14
5. Situasjon og behovsanalyse	18
5.1. Boligutbygging	18
5.2. Skoler og barnehager	21
5.3. Omsorg og helsetjenester	22
5.4. Idrett, fritid og kulturarenaer	24
5.5. Næring og handel	26
5.6. Teknisk infrastruktur	28
6. Kvaliteter i stedsutvikling og bomiljøer	30
6.1. Synergier ved flerbruk og sambruk	30
6.2. Aldersvennlig, inkluderende og mangfoldig	31
6.3. Lek, rekreasjon og møteplasser	32
6.4. Mobilitet og transportvalg	33
6.5. Arkitektur og estetikk	36
6.6. Kulturmiljøer og tidstypiske boligområder	37
6.7. Forurensning	38
7. Målkonflikter ved senterutvikling og fortetting	41
8. Fremtidig utbygging og planlegging	45
8.1. Vurdering av ubebygde områder	45
8.2. Prioritering av utbyggingen i kommunen	45



8.3. Områdereguleringer og helhetlig planlegging	47
9. Hvordan skal Kristiansand redusere klimagassutslippene?	48
10. Anbefalinger til arealdelen	51
10.1. Anbefalinger til plankartet	51
10.2. Anbefalinger til bestemmelser og retningslinjer	52
10.3. Anbefalinger til oppfølging i andre prosesser	54
11. Kilder og vedlegg	56
11.1. Grunnlagsnotatet til fagnotatet (vedlegg 1)	56
11.2. Kommunale planer og rapporter	56
11.3. Kilder	56



Sammendrag

Fagnotatet omhandler utredningsoppgaver knyttet til utvikling av senterområdene som er definert i arealstrategien, stedsutvikling og fremtidig boligbygging. Notatet er utarbeidet av leder for faggruppa *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging*, med utgangspunkt i tematiske grunnlagsnotater og diskusjoner som har vært i faggruppemøtene gjennom hele utredningsfasen i kommuneplanarbeidet. Faggruppa har bestått av representanter fra klima og arealutvikling, plan og bygg, ingeniørvesen, parkvesen, eiendom, stab for by- og stedsutvikling, helse og mestring, oppvekst, kultur og innbyggerdialog, og Kristiansand business region.

Dialog og medvirkning i forbindelse med kommuneplanarbeidet har gitt relevante innspill til faggruppa. Disse er innarbeidet i refleksjonene og vurderingene i fagnotatet. Innspill fra medvirkning i forbindelse med arbeidet med samfunnsdelen og andre pågående prosesser i kommunen har også vært innhentet.

Det ligger som en overordnet føring i kommuneplanens samfunnsdel at Kristiansand skal være et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015. Hvordan vi bygger ut og utvikler Kristiansand påvirker mulighetene til å nå dette målet. Faggruppa har kanskje mer enn andre faggrupper i kommuneplanarbeidet, hatt ansvar for å fremme forhold som er viktige for sosial bærekraftig utvikling og det «sosial rettferdige» hensynet i omstillingsarbeidet. Kompakt byutvikling med en god utnyttelse av arealene er nøkkelen. Der spiller senter- og stedsutvikling en viktig rolle ved å bygge på prinsippene for 10-minutters byen eller kortreist hverdag. Bydelssentrene bør prioriteres med sosiale møteplasser og attraktive omgivelser. Gode forbindelser for myke trafikanter kan bidra til miljøvennlige transportvalg og trygg tilgang til tjenester, tilbud og kulturopplevelser for alle.

Fortetting og transformasjon vil redusere tapet av verdifull natur og legge til rette for en mer effektiv arealutnyttelse. Kompakte bystruktur med et stedstilpasset boligtilbud, ulike boligstørrelser og boformer vil sikre boligkarriere og gode levekår i senterområdene og bydelene. Dette legger til rette for aldersvennlige og inkluderende samfunn der det er lett og trygt å bo hjemme lengst mulig, og hvor trivsel, livskvalitet og god helse skal sikres i alle livsfaser.

Fagnotatet gjenspeiler faggruppas vurderinger og anbefalinger på grunnlag av vurderinger og analyser av behovene for planperioden, tilsvarende 2023 - 2034. Fagnotatet inneholder en del avveininger av interesser og målkonflikter. Dette er en naturlig konsekvens av utredningsoppgavene og en tverrfaglig sammensatt faggruppe. Vurderingene og anbefalingene i fagnotatet vil bli vurdert opp mot andre interesser og anbefalinger fremmet av de andre faggruppene. Det endelige planforslaget vil dermed være et resultat av avveining av alle faglige interesser.



1. Innledning

Planprogram for kommuneplanens arealdel 2022 – 2033 peker på *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging* blant flere sentrale temaer i planarbeidet, med tilhørende utredningsbehov og avklaringer.

UTREDNINGSBEHOV OG AVKLARINGER

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

Figur 1: Oppgaver til faggruppa (kilde: Kommuneplan for Kristiansand, Areal del 2022 – 2033, planprogram datert 20.4.2021, fastsatt av bystyret 26.5.2021)

Oppgavene peker på en rekke forhold som er bearbeidet av en bredt sammensatt faggruppe. Deltakerne i faggruppa kommer fra følgende kommunalområder:

- Fra *by- og stedsutvikling*: areal- og transportenheten, plan og bygg, miljøvernenheten, parkvesenet, ingeniørvesenet, byantikvaren, analyse og eiendom, eiendom, utbyggingsstaben
- Fra *samhandling og innovasjon*: Kristiansand business region
- Fra *kultur og innbyggerdialog*: kulturstaben og folkehelse
- Fra *helse og mestring*: stab for strategi og plan
- Fra *oppvekst*: stab for plan og forvaltning

De enkelte deltakerne i gruppa har bidratt i utarbeidelse av grunnlagsnotater og analyser for sine fagfelt. Problemstillinger har blitt drøftet i full bredde i faggruppa, men det har også blitt avholdt arbeidsmøter i egne «undergrupper» for å komme i dybden på temaer der dette har vært hensiktsmessig. I tillegg til faggruppas deltakere er andre rådgivere invitert inn i arbeidet for å bistå på enkelte temaer:

- Fra *kultur og innbyggerdialog*: idrett, fritid, barn og unges representant, og koordinator for barn og unges medvirkning. Disse to siste har særlig bidratt til drøfting og gjennomføring av medvirkning med barn og ungdommer.
- Fra *helse og mestring*: miljørettet helsevern



- Fra *samhandling og innovasjon*: strategienheten som særlig har bidratt med kart og analyser til faggruppas arbeid.

Følgende kartlegginger og grunnlagsnotatet er utarbeidet av faggruppas deltakere. Disse finnes som vedlegg til fagnotatet.

- Analyse av senterområdene i arealstrategien, utarbeidet av areal og transport, og plan og bygg med innspill fra alle deltakere i faggruppa
- Kartlegging av behov for omsorgssentre og bemannede boliger, utarbeidet av klima og areal, plan og bygg, helse og mestring, og analyse og eiendom.
- Gjennomgang av tomter for skoler og barnehager, utarbeidet av oppvekst med innspill fra areal og transport, plan og bygg og parkvesenet
- Bolignotat, utarbeidet av utbyggingsstab med innspill fra areal og transport, og plan og bygg
- Arealer for lek og rekreasjon i byggeområder, utarbeidet av parkvesenet med innspill fra areal og transport, plan og bygg, oppvekst og barn og unges representant
- Vann, avløp og overvann, utarbeidet av ingeniørvesenet
- Luftkartlegging for Kristiansand vest, bestilt av miljøvernenheten og utarbeidet av Rambøll
- Idrettsbehov – et utdrag av strategidokument idrett og friluftsliv, utarbeidet av areal og transport og idrett med innspill fra plan og bygg og parkvesenet
- Temautredning for kulturmiljøer med tilhørende GIS-kartlegging, utarbeidet av byantikvaren
- Tidstypiske boligområder, gjennomført av plan og bygg

Spredt bebyggelse i LNF-områder i kommunen samt utbygging av fritidsbebyggelse er vurdert av faggruppa for blå- og grønnstruktur.

2. Aktuelle føringer for arbeidet

2.1. Bærekraftig samfunnsutvikling

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



Figur 2: FNs 17 bærekraftsmål (Kilde: fn.no)

Hovedmål 11 er sentralt i arbeidet med *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging: Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige*. Delmål 11.2, 3 og 7 vektlegger «tilgang til trygge, lett tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer [...], særlig gjennom utbygging av offentlige transportmidler og med særlig vekt på behovene til personer i utsatte situasjoner, kvinner, barn, personer med nedsatt funksjonsevne samt eldre», «inkluderende og bærekraftig urbanisering med mulighet for en integrert og bærekraftig bosettingsplanlegging» og «tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom, særlig for kvinner, barn og eldre samt personer med nedsatt funksjonsevne».

Andre hovedmål inneholder tematiske elementer som også er relevante for arbeidet.

Hovedmål 3: Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Delmålene inneholder hensyn som er relevante for lokalisering av tjenester i samfunnet. Under dette målet er hensyn til helse og livskvalitet viktig, tilgang til grunnleggende og gode helsetjeneste.

Hovedmål 9: Bygge robust infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon. Delmålene inneholder hensyn som er relevante for lokalisering av handel, næring og utvikling av infrastruktur. Det nevnes behov for en pålitelig, bærekraftig og solid infrastruktur av høy kvalitet for å støtte økonomisk utvikling og livskvalitet. Omstilling i næringslivet til å bli mer bærekraftig er også avhengig av god og sentral lokalisering (som bla. medfører redusert transportbehov eller mer bærekraftig transportvalg).

Flere bærekraftsmål svares ut på tvers av temaer som behandles av faggruppa. Eksempelvis kan det være sammenhenger mellom påvirkning på liv i havet og på land med måten vi bygger og utvikler senterområdene og nærmiljøene i kommunen. Tilgang på gode møteplasser og sosiale arenaer lokalt kan påvirke barnas oppvekst og utdanning i en positiv retning, men også likestillingsarbeidet i kommunen.



2.2. Nasjonale føringer

2.2.1. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

De statlige planretningslinjene gir viktige føringer for et godt og produktivt samspill mellom planlegging- og utbyggingsaktører, med sikte på god steds- og byutvikling.

Målet er at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Føringer vektlegger høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettsteder og rundt kollektivknutepunkter. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Lokalisering av handelsvirksomhet og andre publikumsrettede tjenester skal tilpasses eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Blant viktige hensyn beskrives hensyn til overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Styrking av kollektivtilbudet, sykkel og gange vektlegges i planretningslinjene.

2.2.2. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023*

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette går fram av plan- og bygningsloven § 6-1. 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.

Relevante avsnitt for temaene i fagnotatet er hvordan planlegging skal være et verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, hvordan få til en bærekraftig areal- og transportutvikling, og hvordan utvikle byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Retningslinjene peker blant annet på styrking av knutepunktutvikling, vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder, høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon som viktige aspekter i en bærekraftig areal- og transportutvikling.

Retningslinjene beskriver kommunens rolle i en helhetlig areal- og sentrumspolitikk som styrker sentrumsområdene, vektlegger arkitektur og kvalitet i bygde omgivelser og ivaretar folkehelse, mangfold og boligsosiale hensyn i samfunnsutvikling.

2.2.3. *Folkehelseloven*

Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Befolkningen skal beskyttes mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Kommunen har et ansvar i dette arbeid og skal fremme folkehelse innen sine oppgaver og tilgjengelige virkemidler. Dette innebærer bl.a. lokal utvikling og planlegging.

2.2.4. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging*

Den sier at kommunen skal utarbeide bestemmelser eller retningslinjer om omfang og kvalitet av arealer av betydning for barn og unge. Det forutsettes at det i planlegging



settes av tilstrekkelig store arealer til lek og opphold, og videre at arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og på tvers av generasjoner. Veilederen «Barn og unge i planlegging og byggesak» viser til RPR og anbefaler at kommunen utarbeider bestemmelser og kvalitetsnormer for arealer av betydning for barn og unge og hjemler disse i kommuneplanen. Barn og unges medvirkning beskrives også.

2.2.5. Leve hele livet, en kvalitetsreform for eldre 2017 – 2018 (Meld.St.15)

Reformen skal bidra til å skape et mer aldersvennlig samfunn hvor eldre kan være aktive og selvstendige, men også pårørende og ansatte ivaretas. Kommunen har jobbet aktivt med satsningen med egen arbeidsgruppe. Arealdelen definerer rammer for fremtidig arealbruk og har betydning for en aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling.

2.2.6. Andre nasjonale føringer

Flere nasjonale retningslinjer, strategier og stortingsmeldinger er lagt til grunn:

- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Meld. St. 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken - Engasjement, bærekraft og mangfold
- Meld. St. 18 (2016-2017): Bærekraftige byar og sterke distrikt
- Meld. St. 21 (2011-2012): Norsk klimapolitikk, og Klimaforliket 2012
- Meld. St. 19 (2018-2019) Folkehelsemeldinga — Gode liv i eit trygt samfunn
- Meld. St. 33 (2016-2017): Nasjonal transportplan 2018-2029, herunder nullvekstmål for trafikk i byregionene (Byvekstavtaler)
- Flere år-flere muligheter, Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn
- Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

2.3. Regionale føringer

2.3.1. Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 følger i stor grad opp nasjonale føringer knyttet regional planlegging. Et av fem hovedsatsingsområder i planen fram mot 2030, er å utvikle attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter. Det er i planen satt følgende mål for satsingsområdet fram mot 2030:

- Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder.
- Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode inkluderende bomiljøer og møteplasser.
- Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste- og opplevelsestilbud.
- Flere har tilgang på bolig og bomiljø tilpasset sin livssituasjon.

Videre er det satt opp punkter for hvordan satsingsområdene skal oppnås. Særlig relevant for kommunens arbeide med senterstrukturen er følgende punkter:

- Styrke regionale sentre og tettsteder, blant annet gjennom god fordeling av offentlige arbeidsplasser.
- Ha en arealplanlegging som tar hensyn til at infrastruktur og mulighetene for kollektivtrafikk er ulik i distrikter og byer.
- Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.
- Utvikle aktiviserende, trygge og inkluderende uterom og sosiale møteplasser.



- Bruke kunst, kultur, idrett, arenaer for tro og livssyn, samt kommersielle møteplasser for å øke steds kvalitet og skape folkeliv.
- Vitalisere nærings-, tjeneste- og handelsaktivitet i sentrum tilpasset fremtidens arbeidsmarked, tjenestebehov og handelsmønster.

2.3.2. *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050*

Planen gir en beskrivelse av senterstrukturen i regionen. I Kristiansand er Kvadraturen definert som landsdelssenter, Vågsbygd, Rona, Tangvall og Nodeland er bydelssentre og Kilen og Lunde er definert som bygdесentre. I tillegg er Sørlandsparken beskrevet som regional handelspark og Brennåsen som et senter for handel. Det forutsettes i planen at avgrensning av sentrene skal skje i kommuneplanens arealdel.

Videre er det i *Regional planbestemmelser for handelsetablering og senterstruktur* satt begrensninger for antall kvadratmeter detaljhandel som tillates innenfor de ulike senterområdene, og satt forbud mot etablering av handelsvirksomhet med et samlet areal på mer enn 3000 m² utenfor sentre definert i regionalplanen eller i kommuneplanen. I bestemmelsene er det også foreslått å forby etablering av offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens (som NAV-tjenester, tinghus og skattekontor) utenfor senterområdene definert i regionalplanen eller i kommuneplanen. Unntak gjelder sykehus og utrykningsetater. Kino tillates ikke lokalisert utenfor kommunesenter eller bydelssenter.

Regional plan for Kristiansandsregionen er under revisjon. Arbeidet med regional plan for bolig-, areal- og transportplan sees i sammenheng med regional plan for mobilitet og regional plan for handel og senterstruktur. Utkast til kommuneplanens arealdel vil foreligge før en revidert regional plan.

2.4. Kommunale føringer

2.4.1. *Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi 2020 - 2030*

FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraftbegrepet er lagt til grunn i samfunnsdelens tre satsningsområder. For arbeidet med *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging* er følgende mål særlig relevante:

- Kristiansand har en by- og stedsutvikling som fremmer kompakt sentre med gode kvaliteter i byrom og nærmiljø
- Kristiansand har et aldersvennlig samfunn
- Kristiansand er en helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller
- Kristiansand har et variert og bærekraftig næringsliv

Overordnet arealstrategi definerer ønsket utvikling for senterområdene i tre nivåer, beskriver essensielle kvaliteter i stedsutvikling og viktige lokaliseringkriterier for virksomheter og boligbygging. I tillegg er følgende strategier relevante for arbeidet:



1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
2. Prioritere fortetting 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.
4. Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområdene.
5. Utvikle boområder med variert boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

I forbindelse med arealstrategien ble det skrevet et fagnotat for [Senter- og stedsutvikling](#) som ligger tilgjengelig på kommunens nettside, og danner grunnlag for det videre arbeid i faggruppa.

2.5. Satsingsområder og prosjekt

Kommunen jobber løpende med forskning og prosjekter innenfor ulike satsninger og som bidrar til å nå målene som står i samfunnsdelen. Listen herunder er ikke uttømmende:

- Sosial bærekraft som drivkraft i lokal samfunnsutvikling (SOSLOK), med prosjektleder fra strategienheten i Samhandling og innovasjon, i samarbeid med Stavanger og Fredrikstad kommuner og forskningsmiljøene på OsloMET og Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU).
- Stedsutvikling som ledd mot lavutslippssamfunnet (rapport bestilt av areal- og transportenheten og utarbeidet av INSAM)
- NordicPATH i regi av Norsk institutt for luftforurensning (NILU) med Kristiansand kommune som samarbeidspart. Prosjektet omhandler transport, luftkvalitet og innbyggerdialog rundt disse tematikkene.

Det er også utarbeidet mulighetsstudie eller eksempelanalyser for enkelte områder i kommunen. Selv om disse ikke har vært del av formelle plan- eller medvirkningsprosesser, gir de et blikk på hvordan enkelte utfordringer eller samfunns mål kan søkes løst:

- Analyse av utbygging og arealreserver for kontorarealer i Kristiansand sentrum, utarbeidet av Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS, 2020 (består av 2 notater)
- Case for FOU Livsløpsbyen, utarbeidet av Asplan Viak (pilot Hellemyr)
- Randesund - Nytt Bydelssenter - Mulighetsstudie 8.6.2021, utarbeidet av Rambøll/ Henning Larsen (mulighetsstudie formet som følge av kommunens behov for en volumstudie til tomt på Strømme)

3. Medvirkning

Medvirkning gjennomført i forbindelse med arbeidet med arealdelen er oppsummert i eget dokument. Medvirkningsaktivitetene supplerer eller bygger på innspill som er mottatt i tidligere prosesser. Det kan være innspill mottatt i forbindelse med arbeidet med samfunnsdelen, innspill fra formannskapetets dialogmøter i bydelene eller fra ulike plan- og strategiprosesser – både i ny og gamle kommuner.



3.1. Innspill fra medvirkning i forbindelse med samfunnsdel

I høsten 2019 og januar 2020 ble det gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid som del av planarbeidet med samfunnsdelen ([se lenke til egen oppsummering](#)). FNs bærekraftsmål var sentrale i all medvirkning. Mange innspill knyttet seg da til hvordan kommunen kan møte de globale endringene med lokale forutsetninger. Blant innspill på temaer som er relevante for *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging*, kommer flere fra gjestebudene, møtet om stedskvaliteter på rutebilstasjonen, student og ungdomsverkstedet, arrangement på Møllestua barnehage og på Kongsgård senter mottaksskole, arrangement U40 og dialogmøtet med kulturaktører. Innspillene omhandler temaer som:

- Hverdagsbyen, levende bydeler og stedsutvikling med nærhet til tjenester, lokale møteplasser, tjenester tilpasset hele befolkningen, på tvers av aldersgrupper og kulturer;
- Boligtilbud og boformer som ivaretar ulike befolkningsgrupper og behov (studenter, enslige, unge, eldre, barnefamilier, innvandrere, rusmiddelavhengige, mm);
- Ungdommens behov for sosiale treffsteder, aktivitetstilbud og gode transportmuligheter;
- Klimavennlig transport med en tydelig sykkelsatsning, kort vei til kollektivtilbudet, kollektivtilbud tilpasset befolkningens behov, mindre biltrafikk, løsninger for godstransport og hyppigere togavganger;
- Grønne rom og parker, opplevelser og lek for de minste barn;
- Strandsonen, bevaring av naturområder og grøntområder i nærmiljøene med hensyn til naturmangfoldet, men også deres funksjon som møteplasser og rekreasjonsområder;
- Tilgang på kunst- og kulturopplevelse for alle i befolkningen, verdsetting av kunst, kultur og kulturarv som viktige for å bygge identitet, stolthet og fremme god helse;
- Lokalt samhold, fellesskapsfølelse, stolthet, likestilling, inkludering og kulturelt mangfold i bydelene (plass til alle).

3.2. Medvirkning i forbindelse med arealdelen

Medvirkning som er gjennomført i forbindelse med arbeidet med arealdelen er oppsummert i eget dokument som følger saken og er tilgjengelig på hjemmesiden for [kommuneplanens arealdel](#).

Blant temaer som er relevante for *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging* er kvaliteter i nærmiljøer, forventninger til transporttilbudet (særlig frekvensen på kollektivtransporten, sammenhengende gang- og sykkelveier og trafikkikkerhet), forventninger ved fortetting og transformasjon, betydning av kunst og kultur i bydelen og for hverdagsopplevelsene. Behov for og ønske om flere sosiale møteplasser i bydelene er også et innspill som kommer opp i flere sammenhenger. Dette gjelder konkrete tilbud i bydelene (bibliotek, bydelshus, kafé, konsert i bydelene, o.l.), forventninger til utforming av fysiske omgivelser (stedskvaliteter og egenart) og tilrettelegging for et inkluderende og aldersvennlig samfunn (tilrettelegging for fellesskap, unngå ensomhet, o.l.).

Flere medvirkningsaktiviteter gav folk anledning til å uttrykke hva som er viktige for at deres bydel, eller Kristiansand kommune, skal kunne imøtekomme bærekraftsmålene og bidra til klimaomstilling.



Figur 3: Innspill mottatt via Maptionnaire (digitale innspill med markør på kart) oppsummert per bydel og innspill om grøntområder og landbruk i kommunen mottatt på stand under Miljøuka 2021 (bilde: Christina Rasmussen)

I flere innspill og dialogmøter har også kommet frem forventninger til hva kommunen bør ta ansvar for, fikse opp i eller legge til rette for. Slike innspill er nyttige å ta med videre i satsningen om mer samhandling med innbyggerne og lokallag («samhandlende kommune»).

3.3. Medvirkning knyttet til andre prosesser

Ulike medvirkningsaktiviteter er gjennomført i forbindelse med andre prosesser i kommunen. Relevante innspill for *Senterområder*, *stedsutvikling* og *boligbygging* er tatt inn i arbeidet med fagnotatet. Disse innspill er også oppsummert i det oppsummerende medvirkningsdokumentet som følger saken. Det gjelder medvirkning knyttet til:

- Folkehelsestrategi
- Klima- og miljøstrategi
- Kulturstrategi
- Bylab på Tinnheia som del av SOSLOK-prosjektet
- Undersøkelsen Ungdata for Kristiansand 2022

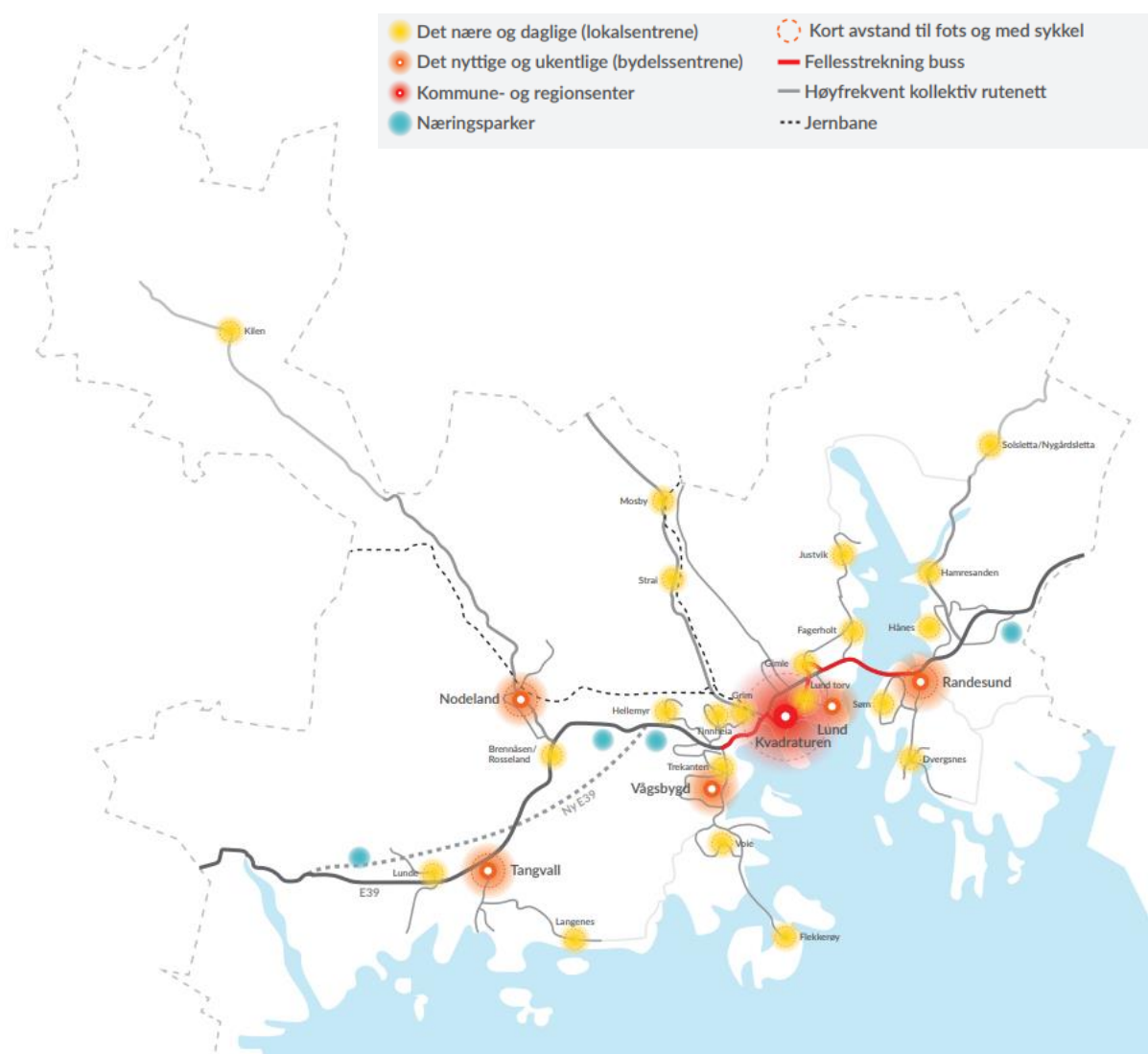
I forbindelse med utarbeidelse av rapporten i prosjektet Stedsutvikling som ledd mot lavutslippssamfunnet, gjennomførte rådgivere ved INSAM intervju med flere lokalaktører på Lunde, Rosseland/Brennåsen og Gimle.



Fysisk tilstedeværelse på Barnas arkitekturdag 2021 og Miljøuka 2021 har bidratt til å få til noe dialog med deltakere på disse arrangementene.

4. Senteranalyse

Arealstrategien legger opp til prinsipper for senterutvikling i Kristiansand kommune med 27 senterområder fordelt på tre nivåer: det daglig og nære (lokalsentrene), det nyttige og ukentlige (bydelssentrene) og Kvadraturen med randsone (kommunesenter og regionsenter).



Figur 4: Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i overordnet arealstrategi

Alle senterområdene er analysert og beskrevet med dagens tilbud, landskap og stedskvaliteter, bebyggelsesstruktur, mobilitet, kapasitet på teknisk infrastruktur, demografi, samt et forsøkt på å beskrive noen utfordringer og fortettingspotensial.



Tabell 1 gir en kort beskrivelse for hvert senterområde. Komplette analyse og beskrivelse kan leses i vedlagt notat *Analyse av senterområdene i arealstrategien*.

Tabell 1: Oppsummering av beskrivelse og potensiale for hvert senterområde. I fet skrift er markert Kvadraturen og de fem bydelssentrene.

Tangvall	Nylig vedtatt kommunedelplan som har gitt grunnlag for etablering for bebyggelse med høy utnyttelse og nytt skoleanlegg. Tangvall er tidligere kommunesenter med stor andel offentlige tjenester. Tangvall er et senterområde i vekst med en god del private tilbud. Tydelig innramming danner premiss for utvikling: heiene, landbruksjordene og veisystemet. Tangvall har noen gode byrom i sentrum med møteplasser ute og inne. Potensiale for økt kvalitetsheving av byrom og sammenheng mellom disse, bedre arkitektonisk uttrykk og overganger, bedre forbindelser til grønnstruktur (bl.a. elvesti) og mer attraktiv for fotgjengere (oppstramming av vei/utnyttelse av parkeringsarealer).
Lunde	Gammelt administrasjonssenter som kjennetegnes av eldre trehusbebyggelse, landskap (med elva) og heiene i nord. Samling av private tilbud/butikker nær krysset mellom Lundeveien, Leireveien og Eikeveien, mens offentlige tjenester ligger både i øst (kirke, barnehage og helse) og vest (skole). Potensiale for bedre utnyttelse med en forsiktig fortetting, og oppstramming av veiarealer og parkeringsarealer. Fortetting må tilpasses skala og den kulturhistoriske karakter (landskap og bebyggelse), skape ytterligere kvaliteter og bidra til å definere senterområdet noe bedre.
Langenes	Senterområdet kjennetegnes ved nærhet til kystlandskap og sørlandsk idyll, med småhusbebyggelse (bolig og fritid). Butikk og skole/idrett ligger spredt langs Langenesveien i hvert sitt område. Beskjeden fortetting bør skje nærmest butikken, med respekt for skala og landskap, eller med småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder. Gode forbindelser for gående og syklende er kanskje det viktigste å satse på for å knytte spredte funksjoner bedre sammen.
Brennåsen/ Rosseland	Senterområdet er definert av dagens E39 og veiføringene. Landskapsrommet med hei, elva og landsbrukslettene rammer inn området. Det er næringsetablering på hver side av E39, og flere fortettingsinitiativer. Utfordring er å få disse etablering til å fungere sammen og henge bedre sammen. Det er potensiale for knutepunktutvikling og bedre møteplasser. For å få til en god utvikling er det avgjørende å se området helhetlig. Hensyn til omgivelser/skala og gode forbindelser er viktig. Konklusjon for skolestrukturen i området vil være premissgivende for videre utvikling. I tillegg er det spørsmål om hvilke kvaliteter og funksjoner skal være her som tilbud til lokalmiljøet, uten å utfordre utvikling av bydelssentret på Nodeland.
Nodeland	Senterområdet er definert av veiføringene, jernbane og elva. Områdeplan legger opp til fortetting og transformasjon av sentrale bebygde områder. Områder ned mot elva er avsatt til landbruk og er flomsone. Aktiviteter langs elva er etablert med gode forbindelser på tvers av elva. Det er etablert butikk og offentlige tjenester. Haugenparken er viktig park og byrom for bydelssentret. Potensiale for fortetting er hjemlet i vedtatt områdeplan. Skala og tilpasning til omgivelser er viktig for videreutvikling. Utvikling på Nodeland må utnytte nærhet til jernbanestasjon – 'stasjonsby'. Spørsmål om stimuli for næringsetablering er relevant for Nodeland. Konklusjon for skolestrukturen i området vil være premissgivende for videre utvikling.
Kilen	Senterområdet kjennetegnes ved butikken og badeplassen ved Livatnet som tilbud og møteplass. Nye boliger forventes i boligfelt (delvis utbygd eller avsatt i kommuneplanen). Fortetting ved Kilen må være forsiktig og bidra med et boligtilbud for de som ønsker å flytte fra enebolig til noe mindre. Nye tiltak må ta hensyn til områdets karakter og skala. Lokalbefolkningen har engasjert seg for utvikling av anlegg ved Livatnet. Spredt bebyggelse tilsier at gode forbindelser for gående/syklende i hverdagen bør prioriteres, men området vil fremdeles være bilbasert med lite kollektivforbindelse.
Vågsbygd	Senteret ligger på flate mellom hei og hav (Auglandsbukta og Vågsbygdskogen). Etablert senterområde er bygd ut over tid etter føringer i kommunedelplan for Vågsbygd, som har sikret forsterkning av senterområdet med både offentlige tjenester, private tilbud og boligfortetting. Vågsbygd har møteplasser ute og inne, og fremdeles et potensiale for mer attraktive byrom (jf. utvikling av Vågsbygd torv). Auglandsbukta er viktig møteplass ved sjøen i tillegg til nærmiljøpark ved kirka. Mye er allerede under utvikling og fortettet i og rundt senterområdet, men det er potensiale for å utnytte enkelte arealer bedre. Sentrale parkeringsarealer ved skole og kjøpesenter kan utnyttes bedre. Utvikling i aksene Vågsbygd-Lumber med boligfortetting og transformasjon kan forsterkes. Grad av publikumstjenester og tilbud langs denne aksene bør vurderes for å unngå svekking av revitaliseringen som pågår rundt Vågsbygd senter.



Trekanten	Senterområdet er definert av veføringene rundt området (vei, tunnel og sykkelspress). Området har hovedsakelig private tilbud, men også nærhet til skole og prosjektert fortetting ved Svanedamsveien. Området har også en vedtatt fortetting på tunnelokket. Prosjektert fortetting vil gi et økt kundegrnlag til butikk/funksjoner, en mer urban karakter i randsonen, bedre koplinger til grønnstruktur og nye møteplasser/byrom. Spørsmålet om balanse mellom boligfortetting og arbeidsplasser er relevant for videreutvikling av Trekanten. I tillegg er det spørsmål om hvilke kvaliteter, møteplasser og funksjoner som skal finne plass her og supplere tilbudet i Vågsbygd.
Voie	Senterområdet ligger midt i et veitablert boligområde. Leilighetsprosjekt er etablert i senterområdet og er et tilbud for gruppe som ønsker å bli boende i bydelen. Det er etablert butikk. Skole og barnehage er spredt i bydelen, med opptil 1 km til Torkelsmyra skole (langs Voie ringvei/Steindalen). Vedtatt plan overfor butikken legger til rette for flere leiligheter. Snarveier, gang- og sykkelveier og forbindelser til grønnstruktur er gode, men ingen samlende møteplasser/byrom. Fåretjønn er en viktig kvalitet og nærmiljøpark for området.
Flekkerøy	Veianlegg med rundkjøring kjennetegner senterområdet med leilighetsbebyggelse, butikk og kirkebygg med gravlund. Det er ingen møteplass i sentrum, men det er nærmiljøpark ved skolen i gangavstand og det etableres marina og kafé/servering ved det gamle ferjeleiet på Lindebø brygge, som har potensiale til å bli øyas møteplass. Det er to vedtatte planer for leilighetsbygg ved senterområdet. Utover dette forventes det begrenset/lite fortetting og ny næringsetablering ved senterområdet.
Hellemyr	Senterområdet med butikk kirke og privat barnehage ligger adskilt fra offentlige funksjoner som skole, idrett og fritid. Det gjør at området kan oppleves med to sentraliteter/møteplasser. Det er gang og sykkelvei mellom senterområdet og skoleområdet. Potensiale for oppstramming og mer attraktivitet av arealer rundt butikken. Behov for samlingsplass med kvaliteter ved butikken.
Tinnheia	Senterområdet kjennetegnes ved tydelig definert torvareal med butikk og ulike tilbud. Skoleområdet ligger rett ved. Mulighetsstudie vil avdekke potensiale for bedre utnyttelse og kvaliteter i området, og ta tak i potensialene. Kommunen eier eiendom ved Malmveien med potensiale for andre tjenester og helse relaterte funksjoner. Løsning og utforming må sees i sammenheng med andre funksjoner på Tinnheia (bl.a. skole) og vil ha betydning for utviklingen rundt Tinnheia sentrum. Ønske om transformasjonsområde i Stålveien kan gi et større kundegrnlag til området og tilføre nye kvaliteter til Tinnheia.
Strai	Senterområdet ligger langs Rv9 og defineres av omkringliggende landskap/heier. Det er etablert butikk og omsorgssenter og Strai kjøkken. Dyrka mark i nord og populær lysløype kjennetegner også området. Begrenset fortettpotensial (bane, bekk og landsbruksjorde). Ved utvidelser/utbygging kan en vurdere å utvide i høyden, men viktig å tilpasse seg områdets karakter. Utvidelse av næringsarealene for Strai kjøkken er spilt inn til arealdelen. Det er potensiale for oppstramming av arealer rundt butikken og for møteplass med kvalitet/attraktivitet i sentrum.
Mosby	Butikken og bensinstasjonen ligger langs Rv9, mens oppvekstsenter og bakeri ligger litt adskilt langs Venneslaveien. Det gjør at området kan oppleves med to sentraliteter. Veføringer, bane og Sagevann/bekk er definerende linjer i området. Ønsket næringsutvikling ved Høie fabrikk og Støleheia kan ha påvirkning for utvikling på Mosby. Potensiale for oppstramming av vei- og parkeringsarealer og bedre sammenhenger mellom tilbudene/funksjoner. Fortetting har de siste årene skjedd rundt skolen/oppvekstsenteret. Det er nylig vedtatt reguleringsplan for utvidelse av Moseid bakeri. Begrenset fortettpotensiale ut over det som er vedtatt eller under planlegging, pga grunnforhold, heiene, bane og landbruksjorde.
Grim	Grim torv er under planlegging med butikk, tjenester og boliger. Utviklingen vil styrke senterområdet og endre opplevelsen til noe mer urbant. Offentlig tjenester/tilbud i nærheten (skole, kirke, idrettsanlegg, omsorgssenter mm). Fortettpotensialet antas å være begrenset etter gjennomføring av utbyggingen på Grim torv og Idda. Skala, kulturhistoriske hensyn/identitet mm forventes ivaretatt i planen for Grim torv. Bedre sammenhenger mellom funksjoner og på tvers av barrierer (vei/bane) blir også viktig videre.
Kvadraturen med randsoner	Kvadraturen har en sammensetning av funksjoner og tjenester som er relevante for et regionsenter/kommunesenter. Har en egen kommunedelplan vedtatt i 2014. Arealstrategien gir tydelige føringer for videreutvikling. Aktuelle spørsmål for Kvadraturen er balansen mellom bolig og næringsarealer (bl.a. kontorarealer/arbeidsplasser). Lagmannsholmen ligger for tur som neste store sentrumsnære utviklingsområde. Odderøya er en viktig kvalitet og tilbud nært Kvadraturen. Kultur næring i grønne omgivelser og kulturhistoriske verdier er sentrale elementer/kvaliteter på Odderøya.



Lund torv	Lund torv har nylig vedtatt områderegulering som legger opp til fortetting, næringsetablering, studentboliger og aktivitet knyttet universitetet. Videreutvikling av Valhalla er relevant spørsmål for Lund torv.
Lund	Marvikssletta områderegulering og reguleringsplan for senterområdet gir føringer for fortetting, transformasjon og næringsetablering i området. Utvidelse av Wilds Minne skole er kommunens viktige bidrag til styrking og kvaliteter rundt torvområdet. Flere planer følger opp områdereguleringen. Møteplasser innen skole og barnehageområder, vil suppleres med nye byrom og møteplasser (i ny utvikling). Nærhet til viktige grønne/blå kvaliteter i Marvika og Berteskukta.
Gimle	Universitet med tilhørende funksjoner/tilbud er hovedpremissgiver for områdets utvikling, i tillegg til fylkeskommunen og kommunen som også eier store områder. Samling av skoler og idrettsfunksjoner kjennetegner området. Mulighetsstudie for idrettsanlegget og Gimlehallen vil synliggjøre muligheter for utvikling av idrettstilbudene i området. Gimle gård med parkområde er viktig kulturhistorisk miljø og grøntområde. Flere strategier legger opp til bedre/flere koplinger mellom UiA og Kvadraturen, bl.a. Universitetsbyen. Mange offentlige funksjoner betyr at senterområdet har en særegen karakter, med lite boligbebyggelse. Terreng mot Prestehøia skaper et tydelig skille.
Fagerholt	Senterområde kjennetegnes av butikketablering og næringsetablering. Terreng og veiføringer definerer området og øker avstandene til bl.a. skole og boligbebyggelse. Potensiale for oppstramming av vei/parkeringsarealer og positivt med lite samlingspunkt. Fortetting/utviklingsmulighet på tilgjengelige arealer kan åpne for rekkefølgekrav til enkel møteplass og (oppgradering av) snarveier. Det er potensiale for å gi området en mer attraktiv utforming og bedre sammenhenger.
Justvik	Senterområdet ligger inneklemt mellom terreng og veiføring. Utbygging bak skolen øker kundegrunnlag. Mulighetsstudie for Justvik (ved parkvesenet) peker på potensiale for å tilføre/øke kvaliteter i senterområdet. Butikk og post i butikk er viktig for opprettholdelse av næringsfunksjon i området. Det kan være mulighet for fortetting/ transformasjon mellom senterområdet og båthavn. Det er potensiale for noe fortetting (eks. butikk og boliger) i senterområdet. Kommunen må bidra hvis det skal skje en utvikling av kvaliteter i senterområdet.
Solsletta/ Nygårdsletta	Området har spredd bebyggelse med grupper av tettere småhusbebyggelse. Området ligger langs Rv 41 på åpen deltaslette langs Topdalselva og er ikke et definert senter per i dag. Det kjennetegnes ved Jokeren og omsorgssenteret. Idrettsanlegg/fotballbane i boligfeltet bak er møteplass for ungdom. Det er vedtatt to fortettingsplaner med småhus/rekkehus på områder som ikke er jordbruk. Usikre grunnforhold i området er begrensende for utbygging. Det forventes derfor lite fortetting utover det som er planlagt. Det er rom for oppstramming og utbedring av møteplassen ved Jokeren og ved omsorgssenteret.
Hamresanden	Området kjennetegnes av det populære rekreasjonsområde med strand. Senteret ligger langs Topdalsveien med butikk, bensinstasjon og private tilbud/tjenester. Campingplassen og strandområde ligger på motsatt side av veien. Fortetting har skjedd hovedsakelig på vestsiden av Topdalsveien (Gurines hage). Det er regulert for høyere og bedre utnyttelse av arealene innenfor dagens sentrumsformål. Ny dagligvarebutikk og leiligheter på toppen er under utbygging. Tunnel til Kjevik vil bidra til at Topdalsveien blir en mindre barriere og åpne opp for annen utforming i området.
Hånes	Senterområdet med butikk og barneskole ligger adskilt fra andre funksjoner i området (som Hånni, Vigvoll skole, barnehage og idrettsanlegg). Spredte funksjoner gir uklar sentralitet. Bebyggelsen og utformingen av senterområdet viser at senteret trenger revitalisering. Relevante funksjoner som kan styrke senterområdet er plassert på Lauvåsen (treningssenter, apotek, mm). Nærhet til Sørlandssenteret kan også være en utfordring for butikketablering. Senteret har god beliggenhet og ny bebyggelse vil være attraktiv bl.a. med sjøutsikt. Det pågår mulighetsstudie for skolestruktur og bydelshus på Hånes. Det er potensiale for opprustning ved omregulering/utvidelse av senteret (privat eie), og rom for økt tjenestetilbud tilpasset lokale forhold. Satsning på Brattbakken skolen (nærmest senterområdet) og bydelshus kan styrke senterutviklingen.
Randesund	Området ligger som et utstrakt senter langs Strømmeveien, med butikk og enkle tilbud ved Rona og stor andel offentlig tjenestetilbud ved Strømme. Rona er et transportknutepunkt og sterkt definert av veiføringene/E18 som danner barriere mot nord. Rona har sterk bakside mot kanalen. Rona er ikke ferdig utbygd, men det er utfordringer grunnet eiendomsstruktur. Eksisterende grønt/landbruk og verdifulle kulturmiljøer må tas hensyn til og sees i sammenheng med opparbeidelse av en bydelspark. Spørsmål om plass til fremtidig kontor/næringsetablering er også relevant for Randesund bydelscenter. Strømmeområdet har viktige kulturhistoriske verdier og fine gamle gårder. Området preges generelt av store parkeringsflater og veisystem som ikke gir intuitive eller attraktive sammenhenger mellom funksjonene. Det er behov for nye etableringer innen helse



	(omsorgssenter), kultur (kulturhus, bibliotek og innbyggertorg) og idrett (svømmehall og ishall). Dette er arealkrevende men setter også kommunen i en aktiv utviklerrolle. Fortettingspotensialet må sees for hele området under ett for å lykkes med dannelse av et relevant og attraktivt bydelssenter. Sambruk mellom eksisterende og nye funksjoner må prioriteres. Gode sammenhenger og gjennomgående gode kvaliteter blir viktig å sikre mellom Rona og Strømme. Det anbefales derfor en områderegulering for hele Randesund bydelssenter.
Søm	Senterområdet ligger midt i et veletablert boligområde. Leilighetsprosjekt er under planlegging som tilbud for befolkning som ønsker å bli boende i bydelen. Det er etablert butikk, slakterforretning og legesenter. Offentlig tilbud finnes her i form av fritidsklubb/bydelshus. Kommunal eiendom ved bydelshuset kunne vært utnyttet bedre. Parkeringsflate kan strammes opp/oppgraderes til fordel for møteplass eller bedre uteareal. Rom for noe høyere utnyttelse men dette krever omregulering.
Dvergsnes	Senterområdet ligger på en flate mellom Korsvikfjorden og Fidjekilen. Industrietableringen til NOV og MH Wirth er et landemerke langs fjorden. Veiføringene (rundkjøring) «samler» næringsarealer, butikk og skole på hver sin side av veien. Kommunen eier LNF-området og skoleområdet. Det er rom for et økt tjenestetilbud og møteplasser tilpasset lokale forhold og behov for estetisk opprustning. Utvikling av senterområdet skal balanseres så det ikke konkurrerer med bydelssenteret, men gir lokale kvaliteter.

5. Situasjon og behovsanalyse

I dette kapitlet beskrives situasjonen for ulike funksjoner og tilbud i kommunen. Behov for planperioden er beskrevet med utgangspunkt i dagens situasjon, prognoser og undersøkelser, og erfaringer (fra saksbehandling og prosjekter i kommunen, og i enkelte tilfeller fra utenbys eller utenlands eksempler). Anbefalinger til arealbruk og arealreserve er gitt ut ifra dette og med hensyn til at fremtidig utbygging vil skje i hovedsak gjennom fortetting- og transformasjonsprosjekter.

5.1. Boligutbygging

Bolignotatet som er utarbeidet i forbindelse med faggruppas arbeid belyser både boligstatus, boligreserve og boligtypefordeling per bydel og for hvert senterområde i arealstrategien. Både kvantitativt og kvalitativt boligbehov er beskrevet, muligheter og utfordringer er belyst og det er gitt noen anbefalinger til en fremtidig boligpolitikk.

5.1.1. Boligtilbud og boligreserve

Kristiansand kommune har hatt et jevnt tilbud av boliger over tid og en tilstrekkelig forsyning av ulike boligtyper. Dette har gitt et boligmarked som har vært tilgjengelig for flere. Tall fra utbyggingsprogrammet 2022 – 2025 peker på at boligreserven i Kristiansand dekker behovet for nye boliger for de neste 25-30 år. Fremtidige uregulerte fortettingsprosjekter kommer i tillegg. I det vedtatte utbyggingsprogrammet legges det opp til bygging av 750 boenheter pr. år.

Andelen av småhus og eneboliger i Kristiansand er høy. Småhusbebyggelse utgjør rundt 70 % av boligtilbudet i kommunen. En vurdering av pågående plan- og byggesaker gir mulighet til å analysere hvilke boligtyper som reguleres og bygges fremover. Tilnærmet halvparten av det som reguleres og bygges nå, og frem mot 2025, er leiligheter (ca. 47%). Av den ferdigregulerte boligreserven, ligger det meste utenfor en 5-minutters avstand til senterområdene. Men ser man på pågående reguleringsaker, er mesteparten i eller i nærheten av senterområdene. Det har altså skjedd en endring i hvor utbyggere utvikler boliger i kommunen, som er i tråd med arealstrategien.

Lokalisering av boligutbyggingen og oppgraderingsbehov på nærliggende infrastruktur vil påvirke boligprisene. Kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur påvirker



byggekostnader og utbyggingstidspunkt. I tillegg er ofte fortetting og transformasjon mer kompliserte prosjekter enn feltutbygging. Boligprisene i sentrumsnære områder er derfor ofte høyere enn andre steder i kommunen. Dette påvirker igjen boligtilbudet og tilgjengelighet på boligmarkedet i sentrale strøk. Kommunens tilretteleggerrolle blir derfor desto viktigere i senterområdene, og kanskje spesielt i bydelssentrene.

5.1.2. *Kvaliteter i boligområdet og ved valg av bolig*

Kommuneplanen samfunnsdel angir noen kvaliteter eller forhold som skal vektlegges ved utvikling av bomiljøene: varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen, tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre, med trygge forbindelser til grønnstruktur, og tilpasset konsekvensene av klimaendringene.

Boligundersøkelsene for kommunen gjennomført i 2018 og 2020, viser at folk er stedbundet og ofte ønsker å bli boende i egen bydel. De viktigste forholdene ved valg av bolig er boligtype, nærmiljø/ nærområde, pris, nærhet til arbeidsplass eller skole. Pandemien kan ha medført noen endringer i dette bildet, men så langt bekrefter medvirkningen i forbindelse med kommuneplanarbeidet (som er gjennomført under covid-pandemien) at tilgang på friluft- og naturområder og kystområder, trygt oppvekstmiljø, enkle transportforhold (gå, sykkel og buss) i hverdagen, og gode naboer/nærmiljø er viktige kvaliteter. Dette samstemmer altså ganske godt med boligundersøkelsenes resultater.

5.1.3. *Boligsammensetning og boformer*

Globale trender og endringer i befolknings sammensetningen kan føre til endringer i boligbehovet, både med tanke på beliggenhet, boligtype og funksjoner i nærområdet. For eksempel vil det kunne bli et større behov for mindre boliger med sentral beliggenhet, eller iallfall med god tilgang¹ til sentrale tjenester og tilbud, når det er en større andel eldre i befolkningen og en nedgang i antall personer per husholdning. Boligundersøkelsen avdekket at de aller fleste som ønsker å flytte, ønsker å fortsette å bo i området de allerede bor i. Det blir derfor viktig å tilrettelegge for ulike boligtyper i de ulike bydelene slik at man skal kunne ha intern boligkarriere i bydelen.

Ifølge boligundersøkelsen er det befolkningsgruppen under 30 og over 60 år som er mest interessert i å bo i leilighet, mens aldersgruppen mellom 30-44 år foretrekker enebolig eller rekkehus. I dag er det flere av bydelene, som har svært høy eneboligandel og lav leilighetsandel. Dette reduserer muligheten for å flytte til enklere bolig i samme område. Mindre boliger er gunstige i både starten og slutten av boligkarrieren, når husstanden er mindre og boligprisen med fordel kan være lavere. Det gjelder også når familien og økonomien vokser, da bør husstander kunne finne egnet større boliger innenfor sin bydel. Større eneboliger vil ofte bli ledige på markedet, når for eksempel eldre flytter i mindre boliger.

I tillegg til husstandsstørrelse, alder og økonomi, kan boligsammensetning i en bydel også tilrettelegge for et sosialt bærekraftig bomiljø. Det kan være alt fra å redusere

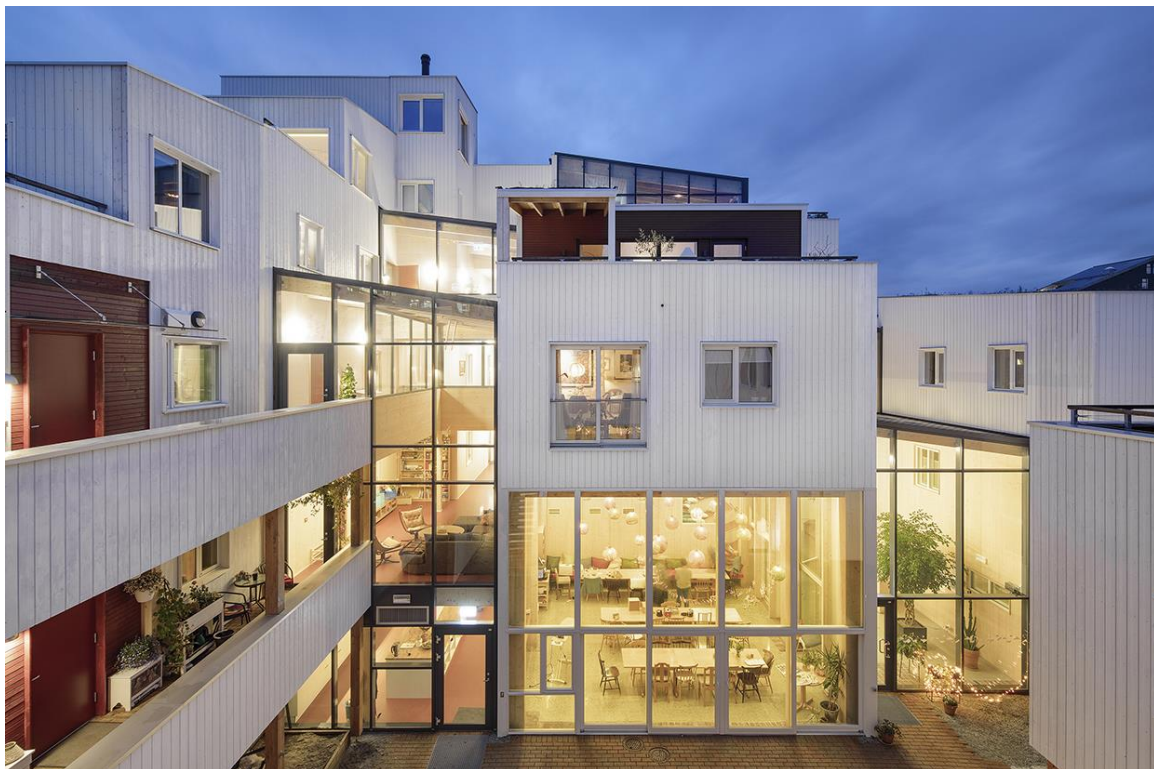
¹ Med *god tilgang* menes det her at det er gode gang- og sykkelveier, eller et busstilbud med høy frekvens, som gjør det mulig å komme seg dit en skal på kort tid – i henhold til prinsippene for 10-minutters byen.



levekårsforskjeller, redusere etableringsutfordringer for enkelte gruppe, motvirke ensomhet, mm. Dersom det ordinære boligmarkedet i større grad kan bidra til sosial boligbygging, reduseres behovet for bistand fra Helse- og mestring og Husbanken. Boligtyper, boligstørrelser og boformer, og sammensetning av disse innenfor en bydel, vil ha en stor betydning, i tillegg til utformingen av omgivelsene i nærområdet (møteplasser, dele- og fellesløsninger, lekearealer, snarveier, o.l.). Dele- og fellesløsninger innenfor en bygning, et kvartal eller et nabolag, kan skape rom der sosiale hverdagsmøter kan skje på tvers av alder, interesser og bakgrunn. Flere byggeprosjekter i Norge og Europa har testet ut ulike boformer hvor fellesskap og deling står sentralt. Det pågår også en del (ut)forskning om fremtidens innovative boligløsninger og nabolag, som for eksempel gjennom pilotprosjektet BOPILLOT (NTNU, 2022) og utstillingen NABO (Bergen kommune, 2022). Det forventes at flere erfaringer vil kunne innhentes med tiden når prosjektene «går seg til». Kommunen har en viktig rolle i å oppsøke og dele kunnskap rundt disse prosjekter, oppfordre og selv inngå i pilotprosjekter for å bidra til flere erfaringer innenfor innovative boformer.

Enkelte eksempler på innovative boformer og -konsepter i Norden:

- *Vindmøllebakken bofellesskap i Stavanger:*
helenhard.no/work/vindmøllebakken/
- *Fyrstikkbakken 14 i Oslo med ulike leilighetskonsepter – deleleiligheter, tvillingleiligheter og venneleiligheter:*
fyrstikkbakken14.no/
- *Generasjonernes hus i Aarhus i Danmark – et moderne svar på å samle flere generasjoner under ett tak:* generationerneshus.aarhus.dk/



Figur 5: Vindmøllebakken bofellesskap i Stavanger er bygget etter modellen Gaining-by-Sharing. Beboerne eier mindre boenheter, men får samtidig tilgang til et bredere utvalg av utstyr og areal gjennom deling (Dibk, 2020)



5.2. Skoler og barnehager

Prognoser viser at barn og unge under 15 år er befolkningsgruppen med lavest vekst frem mot 2050. I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det gjennomført grundige kartlegginger av arealstatus på kommunens tomter for skoler, oppvekstsenter og barnehager. Det er ikke avdekket behov for nye tomter i planperioden enn det som allerede er sikret i gjeldende reguleringsplaner og ved kommunalt eierskap.

Ved nye større utbygginger kan det være aktuelt å sette av areal til barnehage. De fleste feltutbygginger har rammene sine fastsatt i egen plan, herunder også arealer til oppvekst (skole og barnehager). Ved store fortetting- og transformasjonsplaner kan det være aktuelt å vurdere behovet for barnehage eller utvidelse av skolearealer. Det kan også komme nye private barnehager og skoler.

Se vedlagt notat *Gjennomgang av tomter for skoler og barnehager*.

5.2.1. Skoler og oppvekstsentre

Tilbakemeldingen er at det ikke vil være behov for flere skole- eller oppveksttomter i planperioden. Det som i utgangspunktet ville vært relevant å diskutere på kommuneplannivå er skolestruktur for å sikre bedre lokalisering, dekning og drift av skolene i enkelte områder. Dette håndteres imidlertid av oppvekstsektoren i egne prosesser.

Skolestrukturen i Vågsbygd har vært utredet for noen år tilbake. Flere alternativer til sammenslåinger eller relokaliseringer av barne- og ungdomstrinn ble utredet. Det ble vedtatt å bygge ut barnetrinnet på Vågsbygd skole og legge ned Åsane skole. Ungdomstrinnet ble vedtatt å være som nå, på Karuss og Fiskå. Andre områder der skolestruktur er til diskusjon er Hånes og Songdalen. For Hånes anbefaler utredningen en felles ungdomsskole for Hånes, Tveit og Lauvåsen på Lauvåsen. Barnetrinn beholdes på Ve og det bygges nytt barnetrinn på Brattbakken. I Songdalen har skolestrukturen vært diskutert i flere år. Opprinnelig var utbygging av oppvekstsenter på Vollan ved Nodeland planlagt, men ved behandling av økonomiplanen 2022-25 ble det vedtatt å utrede andre alternativer. I Randesund er det på sikt aktuelt å vurdere skolestrukturen. Det er kapasitet på skolene og aldre på eksisterende bygninger som vil kunne utløse en skolestrukturutredning i Randesund-/Strømmeområdet.

5.2.2. Barnehager

Kommunen har ikke behov for å sikre tomter til barnehageformål. Kartleggingen peker på en del steder hvor det foreslås utvidelser av barnehagetomten eller omdisponeringer av tilstøtende areal for å sikre større utearealer til barnehagene. Dette er i all hovedsak problemstillinger som må håndteres i egne prosesser med reguleringsplan, grensejustering eller delesak. Ved å håndtere disse sakene i mer detaljerte prosesser vil en også kunne sikre relevant medvirkning i nabolaget og en reell vurdering av barnehagens behov og økonomi til å gjennomføre utvidelser. To områder har vært særlig diskutert i planarbeidet: Auglandstjønn i Vågsbygd og Barka på Hellemyr.

Auglandstjønn er en viktig innfartsåre til Vågsbygdskogen og brukes av mange turgåere. Samtidig er det behov for å sikre utvidelse av barnehagen. Det er en interessekonflikt mellom parkeringsbehov til barnehagen og turparkering. Kollen mot veien innlemmes i barnehagens areal for å få til parkering for barnehagen, mot at dagens parkering inngår som del av grønnstrukturen for turparkering. Ved utvidelse av barnehagen, må det lages en plan for helhetlig løsning som også ivaretar friluftinteressene.



Barka på Hellemyr ble avsatt som tjenesteyting i arealdelen for gamle Kristiansand 2011 – 2022, og avgrenset mot friområdet med balløkke for å ivareta barn og unges bruk av rekreasjonsarealet. Terreng og adkomst gjennom boligområdet gjør utbyggingen vanskelig på tomte. Det er ikke mulig å peke på fornuftige alternativer på dette tidspunkt. I tillegg forventes ikke barnehageutbyggingen å bli prioritert i denne planperioden. *Barka* beholdes som reserveareal inntil annen lokalisering finnes.

5.3. Omsorg og helsetjenester

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det gjennomført kartlegging av arealstatus og arealbehov for omsorgssentre, bemannede boliger og aktivitetssenter for habilitering. Se vedlagt notat *Kartlegging av behov for omsorgssentre og bemannede boliger*.

En egen arbeidsgruppe med representanter fra områdene *helse og mestring* og *by- og stedsutvikling* jobber blant annet med å avklare lokalisering av fremtidige omsorgssentre og finne tomter til bemannede boliger. Føringer i kommuneplanen vil danne en viktig ramme for det videre arbeid.

5.3.1. Omsorgssentre

Leve hele livet (Medl.St.15) anbefaler sambruk og samlokalisering av helsetjenester som sykehjem og omsorgsboliger for at disse skal bli en integrert del av lokalmiljøet og bidra til å skape møteplasser og nabolag på tvers av generasjoner og funksjoner. Sambruk av lokaler legger grunnlag for felles aktiviteter, uformelle møter og gjensidig utnyttelse av ressursene.

I rapporten *Vurdering av kapasitetsutnyttelse og fremtidige behov for heldøgns omsorgsplasser 2020-2040* fremkommer det at fra 2026 er det behov for å etablere et nytt omsorgssenter omtrent annethvert år. Dette betyr at i planperioden bør det etableres rundt 4 nye omsorgssentre. Det vil i første del av perioden være behov for en prioritering av utbygging øst i Kristiansand, der kommunen per i dag har få heldøgns omsorgsplasser i forhold til befolkningsantall og den forventede demografiutviklingen. Senere i perioden vil det være aktuelt å vurdere aktuelle arealer i hele kommunen for ytterligere utbygging.

Ut fra behovsbeskrivelsen og gjennomgangen av alle områdene, vil de mest nærliggende utbyggingene i tid (2026) være Randesund omsorgssenter (delvis erstatning og utvidelse) og Strømmeområdet (delvis erstatning og utvidelse av landsbykonseptet i Strømmehaven). Mulighetsstudie som Rambøll har laget for området peker på sambruksmuligheter med andre funksjoner i området. Det må samtidig håndteres arealbehov for eksisterende tjenester i området der bygningsmassen blir berørt.

Muligheter for utvidelser anbefales vurdert nærmere for Songdalstunet, Vågsbygdtonet, Elvegata, Kleplandstunet og Langenes. Elvegata omsorgssenter vurderes allerede nå i forbindelse med omsorgstilbudet for 2028. Det kan også være mulig å vurdere offentlig-privat samarbeid for etablering av omsorgsplasser.

Områder på Tinnheia (ved Malmveien 11), Benestad (i felt As1) og Lauvåsen er aktuelle å vurdere nærmere i detalj og i sammenheng med andre behov i området knyttet bl.a. til skoletilbud – og idrettstilbud i Vigørhallen på Tinnheia. Dette må løses i mer detaljerte prosesser hvor en vil kunne sikre relevant medvirkning i nabolaget og en reell vurdering av behov, fordeler og utfordringer for hver tomt. På Hellemyr og Hånes er det områder avsatt til tjenesteyting som er aktuelle å vurdere på lengre sikt.



5.3.2. Bemannede boliger

Bemannede boliger er et tjenestetilbud med heldøgns omsorg knyttet til boligene. Kommunen har bemannede boliger for rehabilitering, for personer med psykiske helseutfordringer, personer med rusmiddelavhengighet samt kombinasjoner.

Arealer til bemannede boliger reguleres i detaljregulering som tjenesteyting, men inngår i kommuneplanen som *Bebyggelse og anlegg*. Enhetene kan være utformet som leiligheter i bofellesskap med fellesarealer, eller som samlokaliserte leiligheter med mer individuelt preg og mer begrensede fellesarealer. Det er personalfasiliteter knyttet til enhetene. Antall leiligheter per enhet varierer fra 4 til 20 leiligheter, med hovedvekt på 6-8 leiligheter.

Innenfor planperioden forventes det et behov for

- Rehabilitering, 4 stk med 6 boenheter på tomtestørrelse ca. 2,5 daa.
- Rus og/eller psykisk helse: 3 stk med 6 boenheter på tomtestørrelse ca. 2,5 daa.
- Rus og psykisk helse: 1 stk med inntil 20 boenheter på tomtestørrelse ca. 9 daa, og primært i bydel nord/vest.

For lokalisering av bemannede boliger for ulike beboergrupper er det bl.a. viktig å vurdere tilgang til offentlig transport, beliggenhet i forhold til senterområder og beliggenhet i forhold til ulike funksjoner og annen bebyggelse. Når behov for etablering av bemannede boliger meldes inn til økonomiplanrullering, er det kjent hva som vil være den aktuelle målgruppen for investeringen. Det er da mulig å definere hvilke krav til beliggenhet som gjelder, med utgangspunkt i målgruppens behov. Etablering av bemannede boliger må håndteres gjennom arealkjøp når kommunen ikke selv eier tomten, og gjennom reguleringsplanprosess der planavklaring og god medvirkning med nabolaget er essensielt.

5.3.3. Boligsosiale hensyn

Boligsosial handlingsplan 2017 – 2020 ble utarbeidet for gamle Kristiansand med følgende hovedvirkemidlene i det boligsosiale arbeidet:

- Kommuneplanlegging som bidrar til å utvikle differensierte boområder
- Kommunal eiendomsutvikling som bygger opp under behovet for differensiert boligforsyning.
- Oversikt over bolig- og tjenestebehov
- Differensierte utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Differensierte tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Virkemidler for å benytte potensialet i det private leiemarkedet
- Husbankens individrettede låne- og tilskuddsordninger med tanke på selveie

Flere forhold og innsatsområder i den boligsosiale handlingsplanen er relevante for arealplanlegging, bl.a. differensierte boområder, tilpasning av boligmassen til målgruppens behov, gode boliger i trygge nærmiljø. Samtidig er det mange forhold som knytter seg til kommunens ansvar og oppgaver, og løses gjennom andre prosesser, bl.a. oversikt over bolig- og tjenestebehov, boligmodeller og målrettet låne- og tilskuddsordninger.

Formannskapet vedtok i juni 2021 at «Kommunen må i større grad legge til rette for at det er enklere for alle å komme inn på boligmarkedet, og at boområder har god aldersblanding og sikrer gode levevilkår for alle, uavhengig av livssituasjon. Alle utbyggingsplaner av en viss størrelse bør derfor ha krav til varierte boligstørrelser og



typer av bolig. Administrasjonen bes derfor om å fremme en sak med forslag til retningslinjer for hvordan boligsosiale hensyn i økt grad kan sikres i reguleringsarbeidet i Kristiansand kommune». Sak om boligsosiale hensyn i regulerings saker ble utarbeidet som følge av dette. Den peker på at kommunen har begrensede muligheter for å styre at alle kommer inn på boligmarkedet og utjevne sosiale forskjeller gjennom reguleringsplanene som vedtas.

Vedtaket er fulgt opp i kommunens rutiner for plansaker ved at man i alle plansaker må utrede boligtilbud og bomiljø. Herunder er et utdrag fra mal for planbeskrivelse:

Ved bygging av nye boenheter skal det foretas en helhetlig analyse av boligtilbudet i planområdet med nærområde. Forslagsstiller må hente inn nødvendige data om boligtypesammensetning og beskrive dette i planbeskrivelsen.

Valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer skal vektlegge forhold som boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, hvilke boligtyper som er underrepresentert, befolkningssammensetning og levekår i bydelen, og hvilke muligheter for eie eller leie som finnes i bydelen. Utbyggingsprosjekter skal bidra til et aldersvennlig og inkluderende bomiljø og legge til rette for hverdagsmøter gjennom felles- eller deleløsninger.

Antall boenheter, leilighetsstørrelse og -fordeling og boligmiljø/ bokvalitet må beskrives. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand.

Prinsipper for å ivareta boligsosiale hensyn må innarbeides i kommuneplanens arealdel, men kommunen må også ta stilling til hvordan andre virkemidler, som ikke er knyttet til regulerings saker, skal brukes. Når helse og mestring skal utarbeide en ny boligsosial handlingsplan, vil det være naturlig med en tett dialog med by- og stedsutvikling som skal i gang med en ny kommunal eiendomsstrategi. Det må bli tydelig hvordan kommunen skal bruke sine roller som strategisk eiendomsaktør (som grunneier og utbygger i områder og ulike prosjekter), som tilrettelegger (som prioriterer utbygging av teknisk og sosial infrastruktur) og gjennom utbyggingsavtaler (med blant annet utpekingsrett, forkjøpsrett, eiermodeller). Gjennom disse ulike rollene kan kommunen bidra med tilpasset og innovative boligprosjekter eller bokonsepter, bidra til å balansere prisene på boligmarkedet, inngå i samarbeid med private utbyggere, mm. Kommunen har også en kunnskaps- og formidlerrolle ved å oppdatere seg og formidle mulighetene for ulike ordninger, eventuelt undersøke muligheten for å innføre nye der juridiske forhold tillater dette.

5.4. Idrett, fritid og kulturarenaer

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det foretatt en gjennomgang av [Strategidokument for idrett og friluftsliv 2020–2022 inkl. handlingsplan](#) for å avdekke eventuelle arealbehov som må løses på kommuneplannivå.

5.4.1. Idrettstilbud

Idrett er et viktig tilbud i lokalmiljøet. Strategidokument for idrett og friluftsliv 2020–2022 retter seg mot kommunens oppgave med å tilrettelegge for utøvelse av organisert idrett, uorganisert aktivitet og friluftsliv for befolkningen. Disse strategier skal sikre



befolkningens tilgang til idrett-, nærmiljø- og friluft arenaer (under fokusområdet *Arealutvikling*):

- Unngå nedbygging av eksisterende idrettsareal/ -anlegg
- Ivareta areal til idrett, nærmiljøanlegg og friluftsliv i lokalområdene og i sentrumsnære områder
- Plassere større publikumsarenaer for idrett strategisk i nærheten av kollektivtraseer eller i tettsteder/ sentrumsområder
- Planlegge nye anlegg for fysisk aktivitet med god tilkomst via gang- og sykkelveier
- Legge til grunn universell utforming av anlegg i den grad det er mulig

Idrettstilbudet har betydning for lokalmiljøet da det er et viktig sted for fysisk utfoldelse og som sosial samlingsplass. Det er ulike kvaliteter på idrettstilbudene i bydelene. Økt urbanisering og fortetting gir konkurranse om arealene. Idrettsanlegg er blant de mest arealkrevende, samtidig medfører fortetting en økt bruk og slitasje på eksisterende anlegg. Nye grener og trender i idretten påvirker også arealbehovet. Skating, parkour, klatring og padeltennis er eksempler på idrettsgrener som har økt i popularitet de siste årene og ført til behov for nytt eller utvidet tilbud. Internasjonal satsning innenfor enkelte idrettsgrener medfører ofte behov for bedre eller større infrastruktur. Arealbehovene i handlingsplanen er vurdert, sammen med status beskrevet i [Utbyggingsprogram 2022 - 2025, kapittel 9](#). Se vedlagt notat *Idrettsbehov*.

Arealer til etablering av nye idrettsfunksjoner er som regel avsatt i egen reguleringsplan og kan opparbeides etter plan. Etter kartlegging av idrettsbehovene for planperioden er et mindre areal ved Sukkevann idrettsanlegg foreslått tilføyd til det eksisterende idrettsformål i kommuneplankartet. Ballbane på Tinnheia og Bråvann kan etableres innenfor grønnstrukturformålet så lenge tilgang til tilstøtende friluftsområder ivaretas (i dialog med parkvesenet). Svømmebasseng med ishall i Tangvall, Vågsbygd og Randesund, håndballbane med internasjonale mål, skatehall og idrettsbehov i Kvadraturen må løses i egen plan innenfor avsatt sentrumsformål. Ikke alle anlegg forventes etablert i planperioden.

Økt samlokalisering av nye arenaer og anlegg bør prioriteres, særlig i sentrale områder. Helhetlig arealplanlegging og intern koordinering mellom ulike kommunale fagområder er en viktig forutsetning for å avklare utfordringer og eventuelle konflikter, men også muligheter for sambruk og flerbruk mellom ulike funksjoner.

Oppgradering av eksisterende idrettstilbud er aktuelt å vurdere når hovedparten av utbyggingen skal skje gjennom fortetting og transformasjon. Idrettsfunksjoner er arealkrevende og nye arealer kan ikke nødvendigvis følge utbyggingen i alle bydeler. Dette gjelder særlig etablering av ballbaner i bydelene. Ved utbygging eller ombygging av skoler eller oppvekstsentre er det derfor viktig å etablere idrettshall (ikke gymsal) som gir mulighet for flerbruk. Ved fortetting i etablerte områder, bør det vurderes om det eksisterende idrettstilbudet er dekkende og kan oppgraderes, fremfor å sette krav til etablering av nye anlegg. Den nye utbyggingen kan da bidra til oppgraderingen.

5.4.2. Fritidstilbud

Fritidsklubber i kommunen er lokalisert spredt i bydelene som følge av tidligere politikk. Dette gir et tilbud i lokalmiljøene og nabolagene tett på der barn og ungdom bor. I flere bydeler er fritidsklubben også samlokalisert med skolen, oppvekstsenteret, kulturskole, kulturhus eller menighetshus. Det gjelder eksempelvis Lindebøskauen på Flekkerøy, Hellemyr, Hånes, Krossen, Torridal og Tangvall.



Fritidsetaten har meldt inn behov for en møteplass for ungdommer i Vågsbygd. Dette etableres nå i tilknytning til Vågsbygd kultursenter. Bydelshus på Hånes utredes sammen med skolestrukturen, og inneholder også arealer til fritidsklubben. Det er for øvrig behov for å se på sambruksløsninger rundt Idda på Grim for å forebygge gjengkriminalitet.

Generelt kan sambruk og flerbruk bidra til å skape interaksjon mellom ulike brukere og styrke felleskapet i bydelen. Det kan også komme lokal frivilligheten til gode der de får tilgang til lokaler.

Under medvirkning med barn og unge i Randesund og dialogmøter med formannskapet, har ungdommer etterlyst behov for trygge samlingssteder og livssynsøytrale møtesteder. Dette antas å gjelde for flere bydeler.

5.4.3. Kulturtilbud

I arbeidet med kulturstrategien legges det blant annet vekt på et godt kulturtilbud i alle bydeler. For å bidra til kunst- og kulturopplevelser der folk bor, er blant annet teknisk tilrettelegging for kulturarrangement i bydelssentrene, og øvings-, produksjons- og kontorlokaler for kulturnæring o.l. i nærmiljøene, noen viktige elementer.

Kulturskoletilbudet i kommunen er mange steder tilknyttet skolene. Med etablering av Tangvall skolesenter og kultursenter på Nodeland er det ikke avdekket behov for flere kulturtilbud i den vestre delen av kommunen. I Vågsbygd og Kvadraturen er det hhv. kultursenter og kulturskole. Det er lenge påpekt mangel på et samlende kulturtilbud i form av et kultursenter øst for Varoddbrua. Kultursenter øst beskrives i behovsutredningen fra 2016. Bibliotek og innbyggertorg skal inngå i kulturtilbudet for bydel øst.

5.5. Næring og handel

5.5.1. Handelsetablering

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050 peker på senterområdene som prioritert lokalisering av tjenester og handel. Det er gitt forbud mot etablering av handelsvirksomhet med et samlet areal på mer enn 3000 m² BRA utenfor senterområdene. For Rosseland/Brennåsen er det angitt et maksimalt krav på handelsetablering på 15.000 m² BRA. Samfunnsdelen presiserer at lokalsentrene skal ha et tilbud innen dagligvare, mens bydelssentrene og Kvadraturen har en variasjon i tilbud innen handel.

Funksjonsblanding i senterområdene bidrar til liv og røre, trygghetsfølelse i gater og byrom og et variert og attraktivt tilbud for innbyggerne. Publikumsrettede virksomheter i form av handel og servicefunksjoner i første etasje er et viktig bidrag til dette. Når dagligvare og handelsvirksomheter ligger tett på andre funksjoner og nært et godt busstilbud, blir det også enklere å samle gjøremålene. Det gir en bedre tilgjengelighet for flere befolkningsgrupper til handel og tjenester, og bidrar til en enklere og mindre bilavhengig hverdag for flere.

5.5.2. Kontoretablering

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050 omtaler også næring og kontoretablering i regionen. Det er en generell konstatering at det er relativt lite tilbud av gode kontorlokaler i senterområdene, og kvaliteten på lokalene er varierende. Planen anbefaler derfor at kommunene skal tilby tilstrekkelig og egnede kontorlokaliteter og legge til rette for funksjonsblanding i arealplanleggingen.



Samfunnsdelen gir føringer for lokalisering av besøks- og arbeidsintensive virksomheter. Kvadraturen med randsone, Eg, Universitetet i Agder og bydelssentrene er prioritert. Ifølge regionalplanens ABC-klassifisering² inngår Kvadraturen og bydelssentrene i A1, A2 og B-områder. Helsebyen på Eg og campusområdet på Gimle inngår i et såkalt D-område for by- og tettstedsområder.

- *A-områdene* er egnede for virksomheter som tiltrekker mange mennesker (ansatte og besøkende). Områdene har høy frekvens på kollektivtransport, lav tilgjengelighet med bil, strenge parkeringsrestriksjoner, gode forhold for bruk av sykkel, og et stort tilbud av varer og tjenester. Kontorbedrifter skal som regel lokaliseres til A-områder.
- *B-områder* er relativt godt tilgjengelige med kollektivtransport, med sykkel og med bil. Områdene har parkeringsbegrensninger. Kollektive trafikknutepunkter i sentrale byområder hører med til denne kategorien. I B-områdene vil det være gunstig å lokalisere virksomheter som har forholdsvis mange ansatte eller besøkende per arealenhet, men som samtidig er avhengige av en del varetransport.

Kriterier for miljøsertifisering av bedrifter, nyhetsartikkel på næringsforeningens nettside og tilbakemeldinger fra næringsforeningen nettverk for unge ledere (U40) peker alle på at en sentral lokalisering er attraktiv. Det handler om lokalisering i forhold til gang- og sykkelveier og et velfungerende kollektivsystem, nærhet til ulike kvaliteter (eksempelvis kulturtilbud, grøntområder, kafé og restauranter), potensialer for synergier og sambruk mellom bedrifter (eksempelvis i form av fellesarealer), og muligheter for å etablere «hubs» i Kvadraturen og i bydelene.

I flere senterområder, og særlig i Kvadraturen og bydelssentrene, har det vært et sterkt press på næringsområdene i forbindelse med fortetting og transformasjonsprosjekter med boliger. Selv om Kristiansand tilsynelatende har en stor kontorarealreserve, ligger bare om lag 20 prosent av denne i senterområder. Forutsatt samme utbyggingstakt som for perioden 2010-2019, viser prognoser at areal til kontor i Kvadraturen med randsone vil være brukt opp i løpet av de nærmeste årene. For å opprettholde velfungerende senterområder er det viktig at balansen mellom bolig, næring/kontor, handel og tjenester ivaretas. Innspill i møte med gårdeierforeningen i Kvadraturen og innspill fra U40 peker begge på fordelene med større «hubs» i Kvadraturen og rendyrket kontorbygg slik konseptet for Kvartal 14.

Faggruppa vurderer at særlig Kvadraturen og bydelssentrene må prioriteres for styrking, utvidelse eller nyetablering av næringsvirksomheter. Det må også være plass til mindre virksomheter slik gründerbedrifter, småbedrifter og håndverksvirksomheter som kan blant annet bidra til klimaomstilling og sirkulær økonomi (for eksempel gjenbruk og «upcycling», reparasjon, kortreist snekker og maler, o.l.). Helsebyen Eg og campusområdet på Gimle bør prioriteres for hhv. helserelatert og universitetsrelaterte

² ABC-prinsippet i arealplanlegging ble introdusert i Nederland på 80-tallet for å minimere unødvendig trafikk, men samtidig beholde transportavhengige bedrifter. Metoden klassifiserer lokasjoner etter deres tilgjengelighetsprofil og bedrifter etter deres mobilitets profil (eller transportbehov). Metoden gir noen prinsipper for lokalisering av «rett virksomhet på rett sted». (de Jong & Nore, 2015)



virksomheter (jf. arealstrategien). Arbeidsplasser og kontoretablering er drøftet i analysen av senterområdene, hvor drivkrefter og fortetningspotensiale som finnes for hver av disse.

Se *Notat 1 - Kontorlokaler Kristiansand* og *Notat 2 - videre analyse av utbygging og arealreserver for kontorlokaler*, og les mer i fagnotatet for næring og plasskrevende handel.

5.6. Teknisk infrastruktur

5.6.1. Gater og veier

Trafikale forhold for gående, syklende og biler er beskrevet for hvert senterområde (se analysen av senterområdene i arealstrategien). Det er beskrevet hvordan mobilitet og tilgjengelighet oppleves ut ifra mangler og utfordringer på veinettet og gang- og sykkelveinettet.

Ved fortetting og transformasjon er det trafiksikkerhet, og tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk som prioriteres. Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv bidrar til bedre helse og klima, men gir også enklere transportmuligheter for grupper i samfunnet som ikke kjører bil. Det kan bidra til å utjevne sosiale levekår- og helseforskjeller.

Når utbygging eller tiltak berører kollektivtraseer og tilhørende veikryss, forventes det at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivare tatt på kort- og lang sikt. Fellesløsninger for varelevering og renovasjon er særlig aktuelt i og nær senterområder.

Dimensjonering og utforming av kommunale gater og veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, følger kommunens norm for vei og gater. Der oppgradering av vei eller gate kan medføre omfattende inngrep i eksisterende bebyggelsesstruktur og/eller viktig landskapselementer i kulturmiljø eller dyrket mark, skal det være mulig å gjøre unntak fra normen. Dette skal ikke gå på bekostning av trafiksikkerheten i området. Byggegrenser og byggelinjer mot vei følger også av kommunens normer. Ny gate- og veinorm er under utarbeidelse.

5.6.2. Vann og avløp

Kapasitet på vann- og avløpsnett er beskrevet for hvert senterområde (se analysen av senterområdene i arealstrategien). Herunder står også hva som er under planlegging og hvilke oppgraderingsbehov som finnes.

Ny hovedplan vann og avløp er under utarbeidelse og skal være gjeldende for perioden 2023-2026. Samtidig vil den beskrive de viktigste utfordringer og tiltak helt frem til 2032. Hovedplanen skal utarbeides slik at oppgradering av vann og avløp prioriteres i senterområdene der kommunen ønsker utvikling.

Med klimaendringene og økende frekvens på ekstremværhendelser som styrtregn, er håndtering av overvann viktig. Fortetting og transformasjon kan med økt andel tette flater, øke faren for flom. Dette er særlig utfordrende i urbane områder. Åpne løsninger er ofte å foretrekke. De er mer fleksible der blant annet permeable flater gir en større absorpsjon av nedbør, samtidig som de tilfører grønne kvaliteter – og kanskje til og med lek og rekreasjonskvaliteter – til nærmiljøet. Samtidig er de også plasskrevende. Tidlig vurdering av overvannsløsninger blir desto viktigere. Dette innebærer blant annet



Kristiansand
kommune

utarbeidelse av overvannsanalyse med kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området, og helt frem til resipient.

Se vedlagt notat *Vann, avløp og overvann*.



6. Kvaliteter i stedsutvikling og bomiljøer

Kvalitetene i et område er viktig for vår opplevelse og bruk av dette området. De påvirker områdets attraktivitet og dermed om vi oppsøker det utover nødvendige aktiviteter. De vil også påvirke følelse av stolthet, tilhørighet og identitet i et område. Dette er aktuelt for et boligområde, et byrom, en bydel eller strekning som en må gå til bussholdeplassen. Hvordan kvalitet defineres og oppleves på et sted eller ved utviklingen av et sted, vil være veldig sammensatt og i noe grad ulikt for hvert sted. Det vil også ofte være preget av en grad av subjektivitet ut ifra private og kulturelle referanser og preferanser. I dette avsnitt beskrives ulike aspekter som vil påvirke den opplevde kvaliteten og attraktiviteten av et område, og som ønskes omtalt i kommuneplanen.



Figur 6: Grafisk fremstilling av sammenheng mellom uteroms kvalitet og uteaktiviteter (Gehl, 2007)

Med fortetting og transformasjon som hovedstrategi for videre utbygging i kommunen, er det desto viktigere å ivareta eksisterende og legge til rette for fremtidige steds-kvaliteter. Gode kvaliteter i videre utvikling av senterområdene og bydelene vil ha påvirkning på måloppnåelse for sted- og samfunnsutvikling i Kristiansand³. Det kan også oppstå ulike mål- og interessekonflikter ved fortetting og transformasjon, som igjen påvirke den opplevde kvaliteten i et område. Se avsnitt 7.

6.1. Synergier ved flerbruk og sambruk

Hvordan vi utnytter offentlige og private ressurser (herunder kommunale investeringer, arealer og tjenester) og legger til rette for samhandling med innbyggerne (herunder innbyggernes egen innsats i form av frivillig arbeid, dugnad og engasjement i stedsutvikling) påvirkes også av hvordan vi utvikler det fysiske miljøet.

³ Herunder vises det til mål i kommuneplanen samfunnsdel med overordnet arealstrategi, men også overordnede mål og føringer beskrevet i avsnitt 2 i dette dokumentet (bl.a. bærekraftsmålene, samordnede bolig-, areal- og transportplanlegging, hensyn til et aldersvennlig og inkluderende samfunn, nullvekstmål).



Funksjonsblanding, flerbruk og sambruk blir ofte en del av svaret, og bidrar til effektiv arealutnyttelse og gir mulighet for samspill mellom funksjoner og mellom folk – såkalte synergier. Begrepene funksjonsblanding, flerbruk og sambruk brukes stadig oftere i byplanlegging, og er særlig relevant for fortetting- og transformasjonsprosjekter. Når flere funksjoner eller formål inngår i et bygg eller et angitt område, kan man snakke om *funksjonsblanding*. Når et areal eller bygg brukes av flere, men på ulike tidspunkter av døgnet eller uken, kalles det for *flerbruk*. Når et areal eller bygg brukes samtidig av flere, kalles det for *sambruk*.

Deling og fellesløsninger inngår dette tankesettet. Eksempler på slike løsninger kan være bildeling og sykkeldeling (privat eller på arbeidsplassen), felleslokaler på arbeidsplassen (eventuelt til deling mellom flere bedrifter), felleslokaler for bydelen, felleshager eller dyrkeparseller, o.l. For boligbygg kan det være deling av gjesteleilighet eller -soverom, deling av verktøy eller hageutstyr, felleslokaler til fest, sykkelverksted, klesvask eller til å jobbe (kanskje særlig relevant for studentboliger).

Utover en effektiv ressurs- og arealutnyttelse og økte synergier, kan funksjonsblanding, sambruk og flerbruk også bidra til å øke tilgjengeligheten og redusere ensomheten for enkelte innbyggere, øke trygghetsfølelsen i gater og byrom, og bidra til mer liv og røre gjennom døgnet.

6.2. Aldersvennlig, inkluderende og mangfoldig

Demografiendringer og levekår i kommunen påvirker hvordan vi må planlegge fremover for å ivareta de ulike gruppene i samfunnet i alle bydelene. Det har en innvirkning på boligbehovet, tjenestebehovet og forventningene til våre nærmiljøer (herunder kvalitet og utforming på bygg og utearealer).

Den store økningen av andel eldre i befolkningen fører til at brukere av de offentlige tjenester blir flere. Samtidig reduseres aldersbæreevnen i samfunnet. Det er behov for å utnytte bedre de private og offentlige ressurser (kommunale investeringer, arealer og tjenester). I en slik tankegang vil det også være vesentlig å opprettholde innbyggernes egen innsats i form av frivillig arbeid og dugnad.

Bydelene i Kristiansand kommune har ulike eldrepotensiale, altså potensiale for økning i andel eldre. Det er en ambisjon at så mange som mulig skal kunne bo trygt hjemme, så lenge som mulig. Dette kan være behov for boligforenkling, der folk velger å flytte fra store eneboliger til mindre og lettstelte boliger. Dette kan være leiligheter i senterområder, men også innovative bokonsepter eller boformer hvor det kan oppstå et fellesskap og synergier med andre beboere (gjerne i andre aldersgrupper). Sentral lokalisering vil være en viktig faktor der dette bidrar til at hverdagsaktiviteter og gjøremål kan foretas i gå- eller sykkelavstand. Bosted, boligstørrelse og boform, sammen med trygg tilgang på tjenester og tilbud, vil kunne motvirke ensomhet og legge til rette for aktivisering og egenomsorgsevne (Kristiansand kommune, 2020). Samtidig er det ikke alle som ønsker å bo sentralt, og boligundersøkelsen viser at folk er sterkt knyttet til bydelen der de bor. Det er derfor viktig å se på boligsammensetningen og mulighetene for boligkarriere i bydelene.

Arbeidet med å planlegge og tilrettelegge for et aldersvennlig og inkluderende samfunn går på tvers av flere fagfelt og ansvarsområder. Håndboken for aldersvennlig stedsutvikling peker på ulike grep og eksempler for god planlegging og stedsutvikling som ivaretar mangfoldet av aldersgrupper i dagens samfunn. Den sier «*Aldersvennlig*



stedsutvikling handler grunnleggende sett om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig, også den dagen helse begynner å skranke. Selv om vi kaller det aldersvennlig stedsutvikling, handler det ikke kun om tiltak rettet mot eldre. Både forskning og praktisk erfaring viser at det som er bra for eldre som regel er godt for alle» (Norske arkitekters landforbund, 2022).

Fremtidig senter- og stedsutvikling skal imøtekomme behovene til barn og unge, innvandrere, lavinntektsfamilier og alle grupper i samfunnet. For eksempel vil en god blanding av boligtyper, boligstørrelser og boformer, gi et variert tilbud som kan tilfredsstillende behovet til ulike aldersgruppe og sosio-demografiske grupper. Boliger og andre utbyggingsprosjekter kan med fordel har felleslokaler og deleløsninger som fremmer hverdagsmøter⁴. Offentlige utearealer og møteplasser bør formes slik at de er inkluderende for alle grupper i samfunnet, og alle skal føle seg velkomne og trygge. Dette er fysiske forhold og kvalitetskrav som kommuneplanens arealdel kan omtale.

Arbeidet med aldersvennlige og inkluderende bomiljøer vil også gripe inn og påvirke forhold som folkehelse og levekår. Kommunen ønsker å utjevne geografiske levekårsforskjeller i Kristiansand. Det er ikke alle faktorer som kommuneplanens arealdel kan påvirke. En variert boligsammensetning (med ulike boligtyper, boligstørrelser og boformer, også med utleiemuligheter), inkluderende utforming av utearealer og tilrettelegging for gange og sykkel er gode grep som kan bidra til bedre livskvalitet, folkehelse og levekår.

Se også rapport [Folkehelse 2021 – Helse, livskvalitet og levekår i Kristiansand](#).

6.3. Lek, rekreasjon og møteplasser

De sosiale møteplassene og grønne innslagene i senterområdene og bomiljøene er viktig for trivsel, helse og miljø. I forbindelse med kommuneplanarbeidet er bestemmelser, retningslinjer og praksis i de tre tidligere kommuner vurdert. Overordnede føringer og hensyn for utformingen av rekreasjons- og uteoppholdsarealer er vurdert, herunder hensyn til miljø, kriminalitetsforebygging, folkehelse, et aldrende samfunn, og barn og unges interesser. For å skape gode møte- og aktivitetsområder i nærmiljøene må kommunen ha gode medvirkningsprosesser, godt planhåndverk, godt tverretattlig samarbeid, og gode og fleksible bestemmelser og normer knyttet til kommuneplanen.

Fortetting og transformasjon vil utgjøre en større del av nye prosjekter. Dette betyr at eksisterende byrom og rekreasjonsarealer må oppgraderes fremfor å ta i bruk nye arealer til slike formål. Flerbruk av kommunale arealer er nødvendig for å få en bærekraftig struktur på offentlige rekreasjonsarealer. Blant annet har skolene en sentral funksjon i lokalmiljøet. Skolegården vil være et flerbruksanlegg som inngår i et samlet lokalparktilbud, hvor skole og SFO har råderett over bruken av skolegården i sin åpningstid. Supplerende tilbud for barna som ikke går på skole eller SFO, kan være lokalisert på eksisterende arealer noe lenger unna boligen, men det skal være innenfor et naturlig lokalmiljø. Tilbudene kan også være fordelt på ulike arealer der ledige breddeidrettsanlegg inngår i en samlet vurdering. Hvilke eksisterende arealer som kan

⁴ Dette kan være så enkelt som et felles inngangsparti til flere funksjoner som er samlet i et bygg, slik det er gjort i Strømmehaven (Kristiansand kommune, 2021).



defineres som del av et lokalmiljø og hvilke arealer og funksjoner som skal prioriteres, vurderes gjennom medvirkningsprosesser.

Det legges opp til en endring i begrep og praksis for offentlige utearealer for opphold, lek og rekreasjon. Det foreslås å bruke begrepene «møteplass», «lokalpark» og «bydelspark». (Erstatter tidligere «sandlek», «kvartalslek» og «nærmiljøpark»). Flexibilitet i kravene skal gjøre det mulig å tilpasse funksjoner og kvaliteter til stedet og nærmiljøets behov. Kvalitet og tilgjengelighet for alle – på tvers av generasjoner, etnisitet og interesser – prioriteres, og gangavstand til boligen definerer nærhet til rekreasjonstilbudet. Krav til møteplasser tar utgangspunkt i at disse plasseres maksimalt innen fem minutters gangavstand fra boligen. De kan være en del av et felles uteoppholdsareal, et offentlig friområde eller innarbeidet i et egnet naturområde med tilgang og samlingsplass. Lokalparker lokaliseres innenfor ti minutters gangavstand fra boligen. De inneholder både møteplasser og aktivitetsanlegg. Bolignære turveier og promenader skal sikre gode forbindelser mellom boligområder og nærliggende grøntområder.

Ved bydelssentrene Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund skal det etableres bydelsparker. Bydelsparkene vil bli forskjellige ut fra stedlige forutsetninger og muligheter, og deler av anleggene er allerede etablert.

Se vedlagt notat *Arealer for lek og rekreasjon i byggeområder*.

6.4. Mobilitet og transportvalg

Hvor og hvordan vi bygger, påvirker transportvalgene og transportmulighetene i hverdagen. Kompakt bystruktur med fortetting og transformasjon som prioritert utbyggingsstrategi bidrar til å bedre utnytte kapasiteten på det eksisterende transporttilbudet, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtilbudet. Flere kan ta i bruk det eksisterende transporttilbudet uten av reisetiden forlenges. På sikt vil dette kunne redusere bilavhengigheten til husholdningene.

6.4.1. Kollektivtransporten

Per i dag er det beste kollektivtilbudet er hovedsakelig etablert mellom Kvadraturen og bydelssentrene med høy frekvens på særlig de avgangene som ligger på fellesstrekningen. Løpende forbedringer på kollektivnettet bidrar til en stadig bedre fremføring av bussen. Flere prosjekter hos Agder kollektivtrafikk og i kommunen vil ha stor betydning for bussens fremkommelighet og busstilbudet i kommunen.

Kollektivkonseptet 2030 legger opp til en hinderfri tilrettelegging for buss langs fellesstrekningen. Mål for kollektivtransporten er å øke antall kollektivreiser med 40 % og sikre full fremkommelighet for bussen på strekningen Hannevika – Rona (Agder fylkeskommune, 2021). Buss i sentrum og oppfølgende reguleringsplan er ett av de viktige tiltak på fellesstrekningen (Kristiansand kommune, 2022). Nytt kryss og veiforbindelse Gartnerløkka – Kolsdalen vil forbedre trafikkflyten i et viktig transportknutepunkt for vei, sjø og jernbane i Kristiansand, og gi bedre tilrettelegging for buss og sykkelspressveien. Ny Havnegate skal avlaste Vestre Strandgate som hovedinnfartsåre for biltrafikk til Kvadraturen. Vestre Strandgate blir hovedåre for kollektivtransport (Agder fylkeskommune, 2022). Områderegulering for Lund torv tilrettelegger for prioritering av bussen gjennom et svært trafikkert område. Til sammen vil dette bidra til bedre fremkommelighet og reduserte reisetider både for brukere langs fellesstrekningen, men også utenfor. Den nye broen over Otra ved Helsebyen Eg vil gjøre



det mulig å etablere en ringbuss som knytter Kvadraturen, Helsebyen Eg og Universitetet sammen. Reguleringsplanen er vedtatt og prosjektet inngår i porteføljen som planlegges finansiert gjennom byvekstavtalen.

Andre tiltak som skal forbedre buss- og rutetilbudet er flere kollektivfelt som sikrer at bussen kommer raskt fram og bussterminaler med tilhørende parkeringsplasser langs innfartsårene til Kristiansand (Agder fylkeskommune, 2022). Åpning av nye E39 vil påvirke busstilbudet i Søgne og Songdalen. Ombygging av bussterminal på Tangvall vil forbedre bussens framkommelighet.

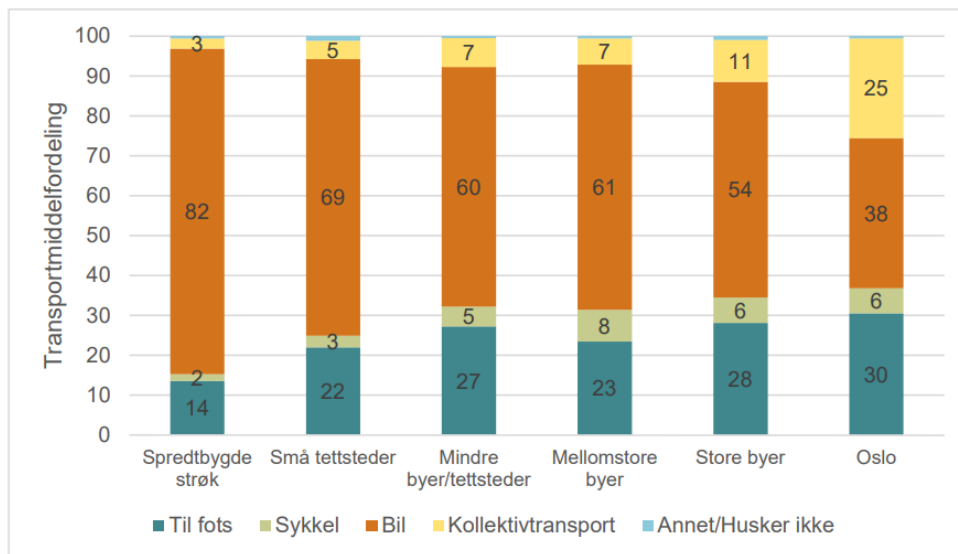
6.4.2. *Gang- og sykkel*

Gang- og sykkelveier sikrer lett og trygg ferdsel for barn, unge og voksne. Jo mer sammenhengende disse er og jo flere opplevelseskvaliteter disse har, jo større bruk forventes og bedre tilgang sikres til grøntområder, lokale tjenester og kollektivtilbud. Satsning på sykkel står sterkt i kommunen, med stadig forbedring av sykkelveier og tilbud om sykkelparkering. Det er fremdeles potensiale for økt bruk av sykkel og elsykkel.

Å gå er den mest populære formen for fysisk aktivitet i befolkningen, og kan bidra til å utjevne sosiale helseforskjeller. I tillegg til gang- og sykkelveier er det standard på fortau og snarveier, den opplevde tryggheten langs disse, tilgjengeligheten for ulike grupper (herunder også rullestolbrukere) og gode sammenhenger som vil påvirke hvor mye disse brukes. Gangveier og snarveier er viktige for å binde sammen og korte ned avstand mellom boligen og for eksempel bussholdeplassen, det nærmeste senterområde eller en annen destinasjon innenfor nærmiljøet (lekeplass, skolekamerat, skole, barnehage, mm). Snarveier kan være et fint alternativ til å gå på fortau langs veien, og kanskje av og til kan de være anlagt i brattere terreng med trapp o.l. Trafikksikkerhet er viktig, særlig for skoleveier.

6.4.3. *Bystruktur og transportvalg*

Transportøkonomisk institutt (TØI) har utarbeidet en rapport om bystørrelse og reisevaner. Det kommer tydelig frem at bystruktur og arealbruk påvirker våre daglige reiser. Rapporten peker på at en «*tett bystruktur, der mange mennesker bor i samme område, har en sterkere effekt på transportmiddelbruk i store byer enn i mindre byer og tettsteder. Kort sagt finner vi at effekten av tetthet (og bystruktur) på transportmiddelvalg er sterkere på større enn mindre steder, noe som kan tyde på at fortetting som virkemiddel kan ha mindre effekt på mindre steder. Analysene i rapporten viser også at det er en rekke ulike faktorer som påvirker befolkningens transportvaner: Tilgang på arbeidsplasser i nærområdet, kollektivtilbudet, og hvorvidt man gjennomfører ulike gjøremål (handle- og følgereiser) i løpet av en dag*» (TØI, 2020)



Figur 7: Transportmiddelfordeling på reiser under 100 km som starter i hjemmet, etter tettstedskategori ved bostedet (TØI, 2020, s. 17). Kristiansand defineres som mellomstor by i rapporten.

For Kristiansand som har et mangfold av steder mellom by og bygd, blir også lokale reisevaner forskjellige og potensialet for å endre de har ulike premisser som knytter seg direkte til stedet. Utbyggingsmønster og lokalisering av arbeidsplasser, tilbud og tjenester, blir nøkkelen for å oppfordre til klimavennlig transportvalg (herunder å gå, sykle eller ta bussen) og unngå mer spredning, og dermed mer bilavhengighet.

En tilpasset senterstruktur (jf. arealstrategien) som støttes opp med fortetting og transformasjon i og nær senterområdene skal bidra til en kortreist og god hverdag for flere. Et mangfold av tilbud og tjenester skal dermed være lett tilgjengelige for de som bor sentralt. Bor man ikke sentralt, skal det være lett å sykle og ta bussen til et senterområde for å foreta dagens gjøremål, gjerne så samlet som mulig.

Senter- og boligområder som ligger perifert med dårlig busstilbud i dag, vil fremdeles være bilavhengige fremover. Forbedring av busstilbud i slike områder vil komme færre folk til gode, vil være på bekostning av en forbedring i sentrale områder, og kan derfor ikke forventes prioritert. Det er også boligfelt hvor det er vanskelig å sikre gode sammenhenger med resten av tilbudet. Når mange slike boligfelt bygges ut samtidig, gjerne over 10-20 år eller mer, tar det tid før det er etablert et tilstrekkelig passasjergrunnlag. Når busstilbudet ikke kan konkurrere med bilen, er kost-nytte av etablering av ny linje veldig lav. Kjellandsheia, Vedderheia, Lauvåsen, Hamrevann, Drangsvann/ Benestad er slike områder.

Kommunen kan gjennom reguleringsarbeid sikre trygg og enkel mobilitet i hverdagen og gode muligheter for å kople seg til busstilbud. For eksempel med snarveier eller riktig lokalisert innfartsparkering. Her er samarbeid mellom kommune og utbygger vesentlig for å bidra til en bedre mobilitet i hverdagen.



6.4.4. *Parkeringskrav og mobilitetsplanlegging*

Parkeringskrav må sees i sammenheng med senter- og stedsutvikling, utbyggingsmønster og muligheter for klimavennlige transportvalg. Maksimumskrav på bilparkering, lavt parkeringskrav i sentrale strøk og en prioritering av myke trafikanter med blant annet krav til sykkelparkering, er ulike verktøy for å oppfordre til mer klimavennlige reisevaner. Samtidig som bilens plass reduseres, øker mulighetene for å skape kvaliteter og opplevelsesverdier for beboere, brukere og alle som går, sykler og oppholder seg i senterområdene. Nødvendige arealer til parkering plasseres under bakken og det bør oppfordres til sambruk av parkeringsarealer. For eksempel kan parkering til dagligvarebutikk på dagtid, brukes til menighetshuset eller bydelshus på kveldstid. Eventuell plass til levering av barn i barnehagen, kan brukes til parkering for de ressurspersoner som kanskje bare kommer et par ganger i uka. Vareleveringsarealer kan ha en tidsbegrensning i de meste sentrale strøk, slik det er i Markens gate.

Mobilitetsplanlegging for bedrifter peker også på andre forhold som kan oppfordre til mer klimavennlig mobilitet. Det kan være fasiliteter på jobb, kampanjer og kulturbygging, mm. Dette er relevant for alle bedrifter innenfor næring, forretning og tjenesteytingsformål. Temaer som inngår i en mobilitetsplan er også relevante for boligutvikling. Det er for eksempel trafiksikkerhet, trygg skolevei, kollektivdekning, adkomst til holdeplass, forhold for gange og sykkel, parkeringsløsninger, osv. Selv om mange av disse temaer allerede belyses i dagens reguleringsplaner, er det viktig å opprettholde en bevissthet rundt dem. Enkelte løsninger og grep i prosjektet kan bidra til en «grønnere mobilitet», for eksempel et sykkelverksted i større boligbygg eller deleløsninger på bil eller el-sykler.

6.5. *Arkitektur og estetikk*

Arkitektur kan defineres på mange ulike måter. Hva som er god arkitektur og estetisk tilpasning vil kunne variere mellom stedene og nabolagene, der fysiske omgivelser er forskjellige og lokalsamfunnets forventninger vil variere for hvert sted.

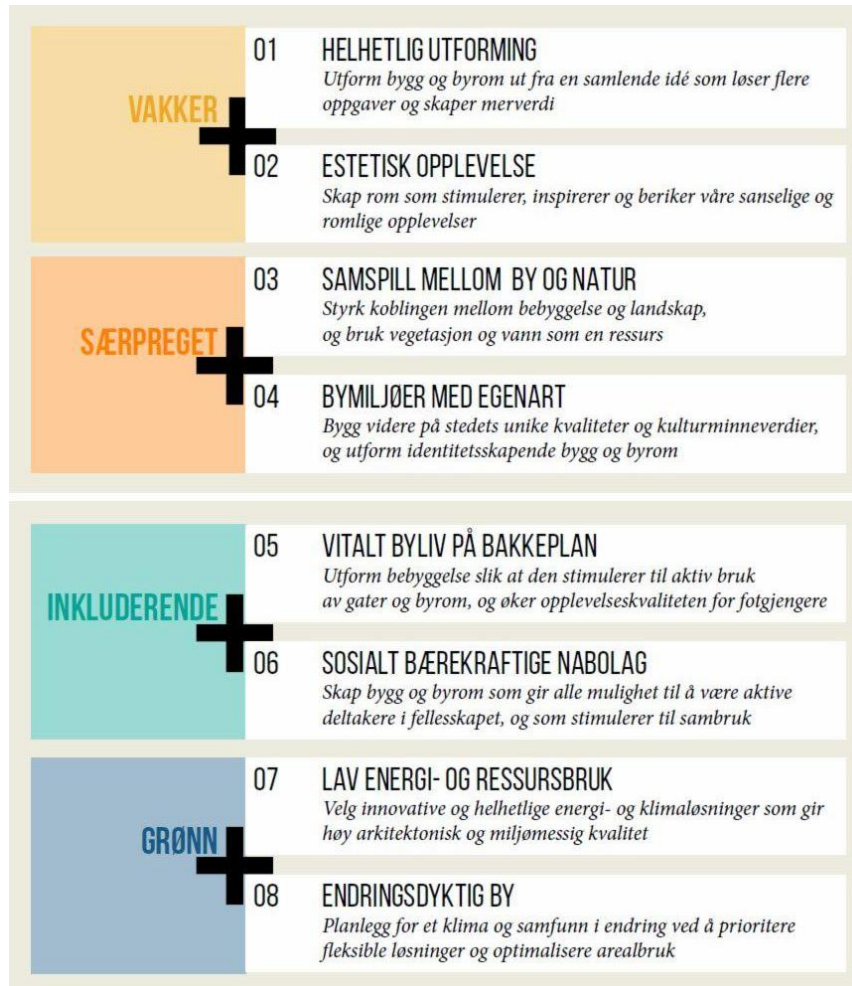
God arkitektur har påvirkning på den lokale tilhørighets- og identitetsfølelsen. Den gir omsorg og skaper begeistring. Det er ofte mindre hærverk i områder med gode estetiske kvaliteter. Arkitektur har også en helsefremmende effekt da det bidrar til trivsel og påvirker bruken av våre omgivelser gjennom årstidene. For eksempel er folk villige til å gå lengre dersom omgivelsene er attraktive og vel tilrettelagte. Dette har igjen en påvirkning på for eksempel hvor langt en er villig til å gå til nærmeste bussholdeplass, eller hvor langt en er villig til å sykle til sitt gjøremål.

De fleste bygg har en eller flere fasader som vender ut mot et offentlig rom eller er med på å forme et nytt byrom. Det følger derfor et ansvar for arkitekter, utbyggere og kommunen når bygg og uterom planlegges og utformes. Stedets egenart bør være førende for utformingen av det nye. Det handler blant annet om skala og form, høyde og utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur, forhold til landskap og terreng, forhold til lokal historie og kulturmiljøer, materialbruk og fargepaletter, mm.

Det er innhentet erfaringer og råd fra andre kommuner som har, eller er i gang med å utarbeide, en arkitekturstrategi eller en arkitekturpolitikk. Arkitekturstrategien brukes som regel som et verktøy for dialog og samskaping om god byutvikling, som følger opp kommunenes egne hovedmål. I Bærum er det for eksempel laget en rekke webinar med ulike innfallsvinkler til arkitektur. Arkitekturstrategien er ikke en del av kommuneplanen,



men den kan forankres i denne med en generell formulering på estetikk og tilpasning, slik Bergen har gjort.



Figur 8: Arkitektur- og byformingsstrategien formulerer åtte prinsipper og gir konkrete retningslinjer for den arkitektoniske utformingen av bygg og byrom i Bergen (Bergen kommune, 2020).

Faggruppa anbefaler at en kommunal arkitekturstrategi utarbeides ved et senere tidspunkt og som en egen prosess. Det bør da velges om denne skal være for hele kommunen, eller den skal gjelde for enkelte områder, for eksempel Kvadraturen og bydelsentrene. Det er viktig at utarbeidelsen av en slik strategi involverer på tvers av fag og aktører for å sikre en god forankring, men også gode diskusjoner underveis.

Fargeveiledere for enkelte områder kan utarbeides som del av en reguleringsplan, gjerne for større sammenhengende utbyggingsområder og transformasjonsprosjekter.

6.6. Kulturmiljøer og tidstypiske boligområder

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet en egen temautredning for kulturmiljøer basert på Miljødirektoratets kriterier. Hele kommunen er vurdert, og verdifulle områder er kategorisert i kulturmiljøer med svært høy (rosa), høy (rød) og middels (gul) verdi i temakart kulturmiljø. Det er foretatt en gjennomgang og vurdering



av kartlegging av kulturmiljøene opp mot vedtatte planer. Enkelte av kulturmiljøene er allerede sikret reguleringsmessig, og det er derfor ikke behov for å knytte bestemmelser til disse områdene. Der kulturmiljøverdiene ikke er ivaretatt gjennom reguleringsplaner, eller gjeldende bestemmelser er mangelfulle, er det utarbeidet supplerende bestemmelser. Enkeltkulturminner kommer ikke inn under arbeidet med kommuneplanens arealdel, men tas opp i kommunedelplan for kulturminner, som er under utarbeidelse.

I kommuneplanens arealdel for Kristiansand (2011) var flere områder bygget ut mellom 1930 og 1985, markert som tidstypiske områder hvor hensikten var å bevare de tidstypiske kvalitetene. Ved utarbeidelse av ny kommuneplan etter kommunesammenslåingen er de tidstypiske områdene i Kristiansand gjennomgått og vurdert på nytt. I tillegg er det gjennomført en kartstudie over utbyggingsområder i Søgne og Songdalen for å vurdere om det er områder som bør klassifiseres tilsvarende. I Songdalen er det veldig få sammenhengende boligområder, og ingen som fremstår med stor sammenhengende verdi. I Søgne er det anslag av tidstypiske områder, og to områder er tatt inn som tidstypiske. Områdene som er valgt ut som representative områder for sin tid er de områdene som er vurdert å ha høyest kvalitet, og er kategorisert med, høy (rød) og middels (gul) verdi i temakart kulturmiljø. Der de tidstypiske kvalitetene ikke er ivaretatt gjennom reguleringsplaner, eller gjeldende bestemmelser er mangelfulle, er det utarbeidet supplerende bestemmelser.

Se vedlagte notater *Temautredning for kulturmiljøer og Tidstypiske boligområder*.

6.7. Forurensning

6.7.1. Støyforhold

Støy kan påvirke helsa og redusere velvære og trivsel. [T-1442](#) gir retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å forhindre plager fra støy.

Ifølge [forurensningsforskriften kap. 5](#) er kommunen ansvarlig for å sammenstille kartleggingen fra de ulike støykildene innenfor byområdene. Anleggseier er ansvarlig for å gjennomføre kartleggingen av støy fra sine anlegg. Kartleggingen skal oppdateres hvert femte år.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det innhentet data fra ulike støykilder: hovedveier, jernbane, havnevirksomhet, flyplass, skytebaner, virksomheter med tilgjengelig støydata (innhentet ved konsulentfirmaene) og er markert med gule og røde støysoner i temakart støy. Til sammen utgjør disse støydataene et varslingskart som gir en indikasjon om hvilke områder er påvirket av støy og hvor støyforholdene må utredes nærmere i videre saksbehandling. Det kan være eller oppstå noen avvik mellom varslingskartet og de reelle støyforholdene, for eksempel ved endring i kjøremønster på hovedveier, ved endring av støy fra støykilder, eller der støykilder ikke har vært kartlagt. Blant annet har kartlegging av kommunale veier vært utsatt, først frem til



kommunesammenslåingen, deretter som følge av pandemien⁵. Det er også ulike årstall på de ulike støykartlegginger som er levert, dermed er sammenligningsgrunnlaget ulikt mellom de ulike støydataene.

For å lette arbeidet ved neste kommuneplanrullering, vil det være en fordel med rutiner for innhenting/innlevering av støydata fra støyende anlegg hvert femte år (jf. Forurensningsforskriften) og for oppdatering av varslingskartet for støy.

6.7.2. Luftkvalitet

De viktigste kildene til luftforurensning er veitrafikk og vedfyring. I enkelte områder kan også industri og terminalvirksomhet bidra. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging ([T-1520](#)) brukes som en veileder for å vurdere lokal luftkvalitet i byggesaksbehandling og arealplanlegging. [Forurensningsforskriften kap. 7](#) inneholder bestemmelser og grenseverdier for lokal luftkvalitet. Ifølge denne er kommunen forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet.

Gamle Kristiansand fikk utarbeidet et luftkvalitetskart i 2017, med oppdatering/ny versjon i 2021 (*Luftsonekart for Kristiansand kommune/Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet – Kristiansand kommune*, utarbeidet av COWI). I tillegg har kommunen data fra fagrapporter utarbeidet av Sweco og Rambøll for Nye Veier i forbindelse med planlegging av E39. Flere forskjeller i inngangsdata og metodikk mellom ulike luftkvalitetsutredninger skyldes manglende føringer for luftkvalitetsmodellering i Norge. Det foregår per i dag en revidering av gjeldende Retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, og det forventes at den vil gi en mer standardisert/samlet metode for beregning av luftsonekvalitet. For å supplere og oppdatere eksisterende beregninger, og få et helhetlig luftsonekart for hele kommunen, har Rambøll laget nye beregninger for E39 mellom Fidjemoen og kommunegrensen i vest. Til sammen gir det et godt varslingskart for luftkvalitet, selv om det fremdeles er noen forskjeller i beregningsmetodikk med luftsonekartet for gamle Kristiansand. Varslingskart for gamle Kristiansand er beregnet med trafikk tall for 2019 og varslingskart for vestlig del av kommunen er beregnet med prognose på trafikk tall for 2023 (som er start av planperioden), der ny E39 er åpnet. Temakart *Luftkvalitet* viser røde og gule luftforurensningssoner.

Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker helserisikoen. Dersom området er utsatt for støynivåer over angitt grenseverdier i T-1442, bør dette også tas hensyn til i planleggingen. Samspillseffekter blir spesielt relevant i større senterområder. I Kristiansand kommune er det særlig Kvadraturen som vil kunne ha høye verdier for både støy og luftforurensning. Det er også i Kvadraturen og sentrale bystrøk at følgende unntak inntreffer: *«I områder definert som sentrumsområde i byer, og rundt kollektivknutepunkter er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Det kan i slike områder være en konflikt mellom overskridelser av de anbefalte sonekriteriene for rød sone og ønsket arealbruk. Dersom kommunen har angitt grensene for sentrumsområde og kollektivknutepunkter i*

⁵ Ingeniørvesenet rapporterer at siste kartlegging er foretatt i 2014.

Normal trafikkøkning over en 20 års periode vil antakeligvis tilsvare en økning på 1,5 dB ifølge tilbakemelding fra støykonsulent ved Brekke & Strand Akustikk.



kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å oppføre bebyggelse med følsomt bruksformål i rød sone. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.»

6.7.3. Forurensede bergarter og sulfid

Områder og steder hvor kommunen har begrunnet mistanke om forurenset grunn er vist på eget [temakart på kommunens nettside](#). Kartet viser både løsmasseforurensning og sulfidholdig berggrunn hvor sprengning kan gi sur avrenning som skader liv i vann. Sulfidholdige bergarter er kartlagt øst for Topdalsfjorden. Norges geologiske undersøkelse (NGU) kartlegger arealer vest for Topdalsfjorden. Vi forventer at arbeidet ferdigstilles i løpet av 2022.

Graving og sprenging i områder med forekomster av sulfidholdige bergarter kan medføre risiko for forurensende avrenning. Det må derfor foretas forundersøkelser i områder med kjente forekomster og ved større inngrep i fjell der kommunen mangler foreløpig dokumentasjon på berggrunnen. Der det er forekomster av sulfid i grunnen, må det lages en tiltaksplan. Denne skal godkjennes av kommunen, og følger av [forurensningsforskriften kap. 2](#).

Deponering av overskuddsmasser kan medføre risiko for forurensning, og må derfor avklares nærmere i reguleringsplaner.



7. Målkonflikter ved senterutvikling og fortetting

Utbygging etter prinsippene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, medfører også mål- og interessekonflikter som er viktig å være oppmerksom på. Bevissthet, tverrfaglig dialog og tydelige føringer i planverket vil bidra til å håndtere disse konfliktene på en konstruktiv måte og slik at sluttproduktet (det nye bygget eller nye området) tilfredsstillende så mange kvaliteter som mulig for fremtidige beboere og brukere. Håndtering av målkonflikter trenger ikke å gå på bekostning av andre forhold eller kvaliteter, men kan i beste fall åpne for uante muligheter og synergier mellom funksjoner, eller føre til innovative løsninger.

Herunder listes opp flere mål- og interessekonflikter som kan oppstå ved fortetting og transformasjon:

Kamp om de sentrale arealene eller plass til alle?

- Utvikling av senterområdene med stor grad av funksjonsblanding vil kunne medføre en form for «kamp om arealene» der tilbud etableres tett på hverandre, kanskje i samme bygg. Det gjelder både tilbud og funksjoner som kommunen har ansvar for, men også private tilbud. Hver aktør forventer å få sine behov dekket. Skoler, idrettsarealer og offentlige rekreasjonsområder er eksempler på offentlige funksjoner/formål som ofte ligger i nærheten av hverandre. Samarbeid og samhandling for å få til gode løsninger på tvers av fag og funksjoner blir desto viktigere for å sikre en god og kvalitetsfylt utvikling av senterområdene i kommunen.
- Det kan være større press på enkelte formål/funksjoner som kan dermed bli fortrent fra attraktive lokaliseringer. Dette kan for eksempel være senterområder med god kollektivdekning eller sjønære arealer. Eksempler på dette i Kristiansand er kontorarealer og næringslokaler på grunn av økonomien som ligger i å bygge boliger fremfor kontor. Senterområdene er avhengig av en balanse mellom boligutbygging og næringsetablering, i tillegg til andre tjenester og tilbud. Næringsetablering som kontorlokaler er avhengig av gode transportforbindelser, bidrar til mylder og liv i senterområdene ved å ta i bruk tilbudene (til møtevirkosomhet, bespisning, o.l.). Innbyggere er avhengig av sentralt lokaliserte arbeidsplasser og tjenester for å sikre dem en enkel og kortreist hverdag, og generelt redusere deres transportbehov.
- Enkelte plasskrevende formål/funksjoner kan ha vanskelig med å få innpass i sentrale områder. Dette kan for eksempel være større idrettstilbud og haller, større helseinstitusjoner som omsorgssentre, eller skole- og oppveksttomter. Sambruk og flerbruk av bygg og arealer blir desto viktigere for å løse arealbehovene samtidig som nye synergier og samarbeidsformer kan oppstå. Det kan også føre til etablering av nye konsepter. Kanskje skal vi ikke bare skal bygge en idrettshall, men tenke kultur- og idrettshub med mange andre tilbud som betjener både senterområdets brukere, nærliggende skole og nærmeste boligområder. Kanskje helsetilbud som et omsorgssenter kan dele bygningsvolum med andre funksjoner og tilbud (apotek, private kontor, o.l.).
- Utearealer og byrom vil kunne oppleve sterkere bruk og slitasje i takt med fortetting og tilhørende befolkningsvekst. Kommunen må innrette seg for å løse et behov for økt standard og kvalitet på slike arealer, uten at det nødvendigvis må tas i bruk nye arealer. Dette gjelder også lekeplasser og idrettsbaner. Fleksible



krav i landskapsnormen gir rom for å vurdere de reelle behovene for hvert område og setter krav i reguleringssaker ut ifra faglig vurderinger og lokal medvirkning. Det kan også være aktuelt at det ved nye utbygginger stilles krav til oppgradering av eksisterende idrettsarealer.

Trivsel, helse og levekår i den kompakte byen?

- Utvikling av senterområdene og nær høyfrekvent busstilbud kan føre til utbygging i soner med overskridelser av de anbefalte verdier for støy og luftkvalitet. Fortetting og transformasjon med tilhørende høy arealutnyttelse, vil medføre etablering av bruksformål som er følsomme for støy og dårlig luftkvalitet. I Kvadraturen ser vi også eksempel på eksisterende formål som ligger i rød sone for støy og luftkvalitet (skolen i Tordenskjolds gate). I henhold til retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal bebyggelse med følsomt bruksformål sikres så gode forhold som mulig, og særlig på utearealene. Avbøtende tiltak blir derfor viktig å drøfte tidlig og få på plass. Mye kan ofte løses gjennom plassering av bygningsvolumene i et område, og erfaringer tilsier at gode tiltak mot støy også gir god effekt mot dårlig luftkvalitet.
- En urban livstil passer ikke nødvendigvis for alle. For enkelte er opplevelsen av å bo «tett og høyt», noe som forbindes med mistrivsel og dårlige kvaliteter. Det er derfor viktig at private og offentlige utbyggingsaktører lever opp til ansvaret om å bygge med kvalitet. Dette betyr ikke bare god standard på bygg og anlegg, men også at prosjektene tilfører attraktive kvaliteter og gode opplevelser til nabolaget, til nærmeste uteareal/byrom og til bydelen/byen i sin helhet⁶. Forskning, rapporter og erfaringer om hva som skaper gode fellesskaper og nabolag⁷, om aldersvennlig og sosial rettferdig stedsutvikling⁸, og om innovative bokonsepter bør brukes. Estetiske kvaliteter, arkitektur og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur er også relevante temaer i fremtidig utbyggingsprosjekter.
- En del av samme interessekonflikt som nevnes i forrige kulepunkt er forskjellen mellom reelt boligbehov og forventet boligbehov. Det boligbehovet som kommunen mener at det skal tilrettelegges for, er ikke nødvendigvis sammenfallende med den etterspørselen som er i boligmarkedet på akkurat dette tidspunktet. Det er heller ikke nødvendigvis sammenfallende med boligtyper som utbyggere ønsker å tilrettelegge for. For eksempel er det ikke nødvendigvis en stor etterspørsel etter, eller ønske om å bygge, bofellesskaper eller andre innovative boformer. Det betyr ikke at kommunen og private utbyggere ikke skal utforske nye boligtyper/boformer. Noen aktører må gå foran og samle erfaringer gjennom for eksempel pilotprosjekter. Uten utforskning og pilotprosjekter er det for eksempel vanskelig å se for seg hvordan private og offentlige aktører kan

⁶ Anja Standal og Elin Børrud snakker for eksempel om «fasadeterskelen» som viktig begrep for å snakke om utformingen aktive fasader og hva som skaper gode overganger mellom det private og offentlige, mellom inne og ute (Standal & Børrud, 2021).

⁷ For eksempel har Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO) gjennom sin videreutdanningsmaster i urbanisme, utarbeidet bok om nabolag og felleskap i kompaktbyen.

⁸ [Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling](#) og rapport om [sosialt rettferdig stedsutvikling og klimaomstilling](#) er eksempler forskning og erfaringer som kan brukes i fremtidig utbyggingsprosjekter.



samle erfaring om prosjekter som ivaretar det boligsosiale hensyn i boligmarkedet og tilrettelegger for den tredje boligsektoren⁹.

Sentralt og mangfoldig, et spørsmål om pris?

- Utbyggingskostnader vil antakelig være høyere i sentrale områder der krav til bebyggelse, kvalitetskrav og behov for infrastrukturutbedringer slår inn. Dette påvirker igjen boligprisene eller leiepris på næringslokaler. For noen innbyggere kan dette bety at det er vanskeligere å etablere seg i sentrale strøk. Dette kan for eksempel være småbarnsfamilier eller innbyggere med dårligere råd. For bedrifter og andre næringsetableringer kan det medføre en forskyvning til mer perifere områder hvor leieprisene er lavere. Dette kan være for eksempel små bedrifter, gründere og mindre håndverksbedrifter. Men også kunstnere og kulturarbeidere er grupper som vil ha utfordringer med å finne verksted og egnede lokaler i sentrale områder. Økonomisk bærekraft i utbyggingsprosjektene må sees i sammenheng med ønsket utvikling. Ansvaret ligger både hos de private og offentlige aktørene. Kommunen må prioritere utbygging av hovedinfrastruktur i senterområdene, og særlig bydelene. Her gjelder både prioriteringer i budsjetter, drift og prosjekter. Private aktører må bidra med nødvendige oppgraderinger knyttet til egen utbygging. Områdemodeller kan være et verktøy for et slikt samarbeid. Områdemodeller legger til rette for å kunne finansiere og gjennomføre utbygging av felles offentlig infrastruktur innenfor et større område med flere grunneiere, som har et felles behov for utbygging av infrastruktur. Områderegulering for Marviksletta er et godt eksempel på dette.
- En del av samme interessekonflikt som nevnes i forrige kulepunkt er ambisjonen om mangfold og utjevning av geografiske levekårsforskjeller sett opp mot utbyggingskostnadene i sentrale områder. For noen innbyggere vil prisene i de mest sentrale og attraktive områdene gjøre det vanskelig å etablere seg og dermed å oppnå ønsket inkluderende og mangfoldig samfunn i alle senterområder og bydeler. I tillegg til prioritering og samarbeid som nevnes i forrige kulepunkt, vil det bety at kommunen skal innrette seg for å kunne utvikle prosjekter og kjøpe eiendommer i sentrale strøk. I forbindelse med reguleringssaker vil en helhetlig analyse av boligtilbudet i området gi viktig grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer som kan bidra til boligkarriere og et boligtilbud for alle i bydelen. Ny eiendomsstrategi og ny boligsosial handlingsplan vil også være viktige prosesser i lys av denne målkonflikten.

Boligpolitikk, klimapolitikk og kulturmiljøpolitikk

- Målsetting om reduksjon av klimagassutslippene og omstilling til et lavutslippssamfunn peker på å ta ut områder eller nedprioritere feltutbygging med dårlig areal- og klimagassregnskap. Dette kan påvirke utbudet av boliger i kommunens bydeler, mulighet for boligetablering i enkelte områder og boligprisene generelt sett. Kristiansand har en tilstrekkelig boligarealreserve som strekker seg ut over planperioden, og dette er uten å regne med fremtidig fortetting. Derfor forventes ikke boligarealreserven å bli kritisk rammet av en

⁹ Begrepet «den tredje boligsektoren» brukes mer og mer i diskusjoner om hva som trengs for en inkluderende boligpolitikk. Den peker på et alternativ til de to andre boligsektorene som vi har i dag. Disse er den markedsbaserte og kommersielle boligsektoren, og den offentlige boligsektoren med tilbud rettet til vanskeligstilte grupper i boligmarkedet (Prosser, 2020).



reduksjon eller nedprioritering av boligområder. Flere boligområder som er foreslått tatt ut, er også vurdert som vanskelige å få realisert. Påvirkningen på boligetableringen og boligprisene bør derimot følges opp. Det vises til de to forrige kulepunkter om utbyggingskostnader og mangfold i bydelene.

- Det vil være ulike meninger om hvordan nytt og gammelt i den kompakte byen kan spille på lag. Kulturmiljøer og kulturhistoriske bygninger er viktig å ta vare på. Flere vil nok mene at fortetting legger press på disse, og til og med ødelegger eksisterende bomiljøer og helhetsopplevelsen av eksisterende kulturmiljøer. Samtidig skal det ikke oppstå en redsel for å bygge nytt. Det nye trenger heller ikke nødvendigvis å være kopier av det gamle for å være godt tilpasset og støtte opp om den kulturhistoriske fortellingen. Det finnes mange eksempler på god tilpasning av nybygg til kulturhistoriske bygg og miljøer. Flere land i Europa har en lang tradisjon og gode eksempler på hvordan det nye kan tilpasse seg det gamle, og til og med berike det. Det finnes også gode eksempler i Kristiansand. Arkitekturkompetansen for å bearbeide det nye bygg (blant annet volum, gjennomgående linjer i fasadene, vinduer og helhetlig komposisjon) blir vesentlig.



8. Fremtidig utbygging og planlegging

I dette kapitlet beskrives hvordan eksisterende utbyggingsområder og prioritering av utbygging i kommunen er vurdert i kommuneplanarbeidet. Deler av faggruppa har bidratt til disse vurderinger. Anbefalinger i fagnotatet gjenspeiler det som er landet i prosjektgruppa og styringsgruppa.

8.1. Vurdering av ubebygde områder

Se eget notat *Vurdering av større ubebygde utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner*, datert 21.4.22. Notatet er tilgjengelig på kommunens nettside: [Kristiansand kommune - Kommuneplanens arealdel](#)

Vurdering av ubebygde områder er gjort ut ifra arealregnskap og naturverdier, klimagass og transport, infrastruktur, klimatilpasning og ROS. Kulturmiljøkartlegging, informasjon om blant annet skole og barnehage, og vurderinger knyttet til transport og nærhet til senterområder er temaer som faggruppa har jobbet med og som er brukt i totalvurdering. Endelig anbefalinger i notatet er landet i møte i prosjektgruppa og styringsgruppa.

8.2. Prioritering av utbyggingen i kommunen

Overordnet arealstrategi angir føringer for lokalisering av fremtidig boligbygging i kommunen. Boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelsentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon. Prinsippskisse for senter- og transportutvikling legger grunnlaget for det.

8.2.1. Prioritering gjennom kvalitetskrav

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal bidra til å følge opp prioritering av fremtidig utbygging slik angitt i samfunnsdelen med overordnet arealstrategi. Hvordan kvalitetskrav er gitt i bestemmelser og i kommunens normer kan bidra til å oppnå ønsket utvikling. Arealkrevende kvalitetskrav, som eksempelvis parkering og uteoppholdsareal, kan med fordel settes slik at de bidrar til attraktive nærmiljøer samtidig som de kan løses på en smart måte, for eksempel med en viss grad av sambruk og flerbruk. Ut over de positive effektene som beskrives i avsnitt 6.1. medfører det en plassbesparelse i sentrale strøk, og muligens plass til noen flere boenheter, mens mer perifere boligprosjekter og -felt må løse alt innenfor egen tomt eller utbyggingsområde.

For eksempel har Bergen kommune delt inn kommunen i byggesoner hvor avstand til sentrumskjernen eller kollektivknutepunkt: sentrumskjerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone og øvrig byggesone. Bebyggelsesstruktur er beskrevet for hver byggesone, men også hvor fremtidig bebyggelse forventes etablert. Kvalitetskrav er satt i henhold til disse soner, der sentrumskjernen og byfortettingssonen har tydelige krav til byrom, bebyggelse, utearealer og parkering.



Inndeling av byggesonen

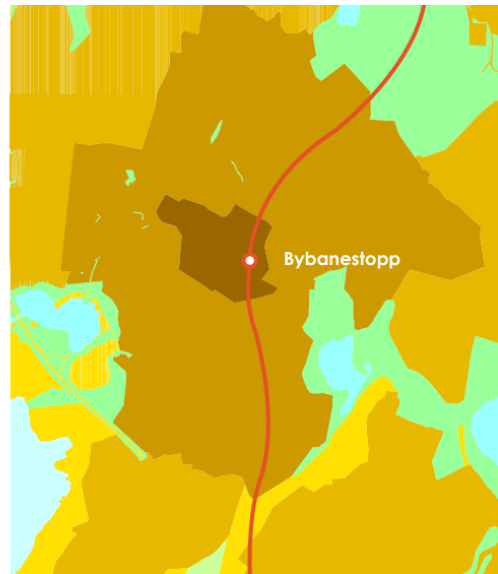
Byggesonen er inndelt i fire soner:

- **sentrumskjerne** 
- **byfortettingssone** 
- **ytre fortettingssone** 
- **øvrige byggesone** 

De to innerste sonene (sentrumskjerne og byfortettingssone) utgjør senterområdene, og det er her hoveddelen av nybygging skal skje.

Senterområdene er primært valgt ut fra kriterier om:

- god kollektivdekning
- eksisterende arealbruk og tetthet i senterområdet og i omkringliggende nærområde
- potensiale for videreutvikling av senteret
- godt gang- og sykkeltilbud
- variert tjenestetilbud



Figur 9: Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2018 fra Bergen kommune; byggesonene i planbeskrivelsen (Bergen kommune, 2022, s. 13)



Figur 10: Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2018 fra Bergen kommune; illustrasjoner av sentrumskjernen og byfortettingssonen i planbeskrivelsen (Bergen kommune, 2022, ss. 14-15)

8.2.2. Prioritering gjennom infrastrukturbygging og utbedring

Erfaring tilsier at utbygging i sentrale strøk har en økt kostnad som ofte er knyttet til infrastrukturutbedringer. Utfordringen ligger i det at selv om et prosjekt kan være utløsende for et utbedringsbehov på teknisk hovedinfrastruktur, kommer utbedringen et helt område til gode – og til og med gjerne fremtidige prosjekter også. Spørsmålet er da hvordan kommunen kan sette rekkefølgekrav slik at fremtidig utbygging støtter opp om ønsket utvikling i sentrale strøk på en forholdsmessig måte, samtidig som kommunen innretter seg for å få prioritert nødvendig oppgradering av infrastrukturen.



I dialog med ingeniørvesenet er det avklart at vann- og avløpsprosjekter som styrker senterutviklingen i Kvadraturen og bydelssentrene vil prioriteres fremover. Det er i disse områdene at «fortettingstrykket» forventes størst og at en utbedring vil komme flest innbyggere til gode. Lokalsentrene og resterende felt utbygginger bør komme deretter, i denne rekkefølge.

Når det gjelder veiinfrastruktur kan det gis føringer som sier noe om hvilke trafikantgrupper som skal prioriteres. Gående, syklende og kollektivtrafikken skal prioriteres ved regulering av eksisterende og nye samferdselsanlegg. Se avsnitt 5.6.1 for utdypning.

Prioritering av fremtidig utbygging i kommunen må følges opp i utbyggingsprogrammet, ny eiendomsstrategi og i ny boligsosial handlingsplan. Den siste vil også peke på en prioritering knyttet boligsosiale forhold, se avsnitt 5.3.3.

8.3. Områdereguleringer og helhetlig planlegging

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det vurdert hvor mange områdereguleringer som er reelt sett mulig å gjennomføre innenfor en planperiode med den tilgjengelige kapasiteten som kommunen har på sin planavdeling. Det er også foretatt en gjennomgang av områder hvor det er gitt signaler om behov for en helhetlig planprosess i form av kommunedelplan eller områderegulering. Disse områdene er Tinnheia, Lagmannsholmen og Rosseland/Brennåsen.

I tillegg er det naturlig å vurdere en områderegulering for Randesund bydelssentre på grunn av flere kommunale funksjoner som skal etableres her (blant annet kultursenter, bibliotek, innbyggertorg, svømmehall), og behov for å se helhetlig på sammenhenger og kvaliteter i området og et sterkt lokalt engasjement i befolkningen.

Det anbefales derfor å utarbeide områderegulering for områdene: Tinnheia, Lagmannsholmen, Randesund bydelssentre og Rosseland/Brennåsen. Nærmere avgrensning av planområdet må avklares som del av planprosessen.

Ut over disse områder, kan det oppstå i planperioden, et behov for helhetlig planlegging gjennom en områderegulering for andre områder. Lund torv og Eg sykehusområde er eksempler på gjennomførte områdereguleringer som ikke var omtalt i arealdelen til gamle Kristiansand i 2011.

Tiltak som krever reguleringsplan er vurdert av plan- og byggesaksavdelingene og ikke omtalt noe mer i fagnotatet.



9. Hvordan skal Kristiansand redusere klimagassutslippene?

Målet om 80 % klimagassreduksjon og målet om å bli lavutslippssamfunn kan bare nås med en bredt sammensatt virkemiddelbruk hvor kommuneplanens arealdel er et av virkemidlene. I tillegg til viktige klimagrep har faggruppa hatt en stor oppmerksomhet på det «sosialt rettferdige» (jf. formulering i kommuneplanens samfunnsdel) i målet om å omstille Kristiansand til et lavutslippssamfunn. Følgende er viktige grep eller prinsipper:

- A.** Kompakt byutvikling med vekt på stedskvaliteter, sambruk, flerbruk og funksjonsblanding
- B.** Fortetting og transformasjon med tilrettelegging for bolig og næring
- C.** Sosiale møteplasser, grønne kvaliteter og estetiske omgivelser (landskap og bygg)
- D.** Sammensetning av boligtyper, størrelse og boformer som sikrer boligkarriere og gode levekår i alle bydeler
- E.** God og trygg tilgang til tjenester og tilbud innen helse, oppvekst, idrett, fritid og kultur

A. Kompakt byutvikling med vekt på stedskvaliteter, sambruk, flerbruk og funksjonsblanding

Kommunens utbyggingsstruktur er i stor grad satt gjennom mange års planlegging og utbygging. Kompakt byutvikling betyr at videre spredning ikke tillates og hovedstrategien for fremtidig utbygging er fortetting og transformasjon (se B). Dette bidrar til å redusere tapet av verdifull natur og legger til rette for mer effektiv arealutnyttelse. Kapasiteten på det eksisterende transporttilbudet, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtilbudet, utnyttes bedre. Kompakt byutvikling bidrar også til at offentlige tjenester og tilbud kommer flest mulig til gode. Flere kan bo hjemme lengere med trygg tilgang til nødvendige tjenester. Sambruk, flerbruk og funksjonsblanding gir mer effektiv arealbruk og bidrar til liv og røre gjennom døgnet. Fremtidig utbygging med respekt for de stedlige kvaliteter og den lokale egenarten skal opprettholde eller tilføre attraktivitet til senterområdene og bydelene.

Plangrep (kart):

- Avgrensning av senterområdene med sentrumsformål med nok rom/areal for fremtidig utvikling.
- Fjerning av utbyggingsområder med dårlig areal- og klimagassregnskap og som ikke støtter opp under eksisterende kollektivtilbud

Bestemmelser og retningslinje:

- Tydelig føringer for senterområdene som skal sikre viktige kvaliteter, sambruk, flerbruk, deleløsninger, funksjonsblanding, arealutnyttelse – tilpasset senterområdets karakter og størrelse.
- Føringer for å fremme og prioritere gang- og sykkeløsninger og kollektivtransport (blant annet under sentrumsformål)
- Fastsetting av krav til sykkelparkering og maks. parkeringskrav for bil
- Føringer for lokalisering av handel, tjenester og tilbud i kommunen inn mot senterområdene.



B. Fortetting og transformasjon med tilrettelegging for bolig og næring

Særlig i bydelssentrene skal fortetting og transformasjon sikre god blanding av boliger, handel, næring og tjenester. Dette bidrar til liv og røre, trygghetsfølelse i gater og byrom og et variert og attraktivt tilbud for innbyggerne. Beboerne som sogner til senteret skal kunne handle, arbeide, bruke tjenester og ha tilgang på gode møteplasser. Bedrifter med mange arbeidsplasser og besøkende skal lokaliseres i kommunens mest sentrale områder. Det skal også være plass til mindre virksomheter som kan bidra til omstilling til lavutslippssamfunn og sirkulær økonomi.

Plangrep (kart):

- Sentrumsformål i senterområdene og hovedformål bebyggelse og anlegg, gir rom for å løse nødvendig funksjonsblanding i videre reguleringsplaner.

Bestemmelser og retningslinje:

- Føringer for lokalisering av virksomheter og tjenester
- Føringer for handelsetablering med prioritering av Kvadraturen, bydelssentrene og lokalsentrene
- Vektlegge næringsinteressene før arealer omdisponeres til annet formål

C. Sosiale møteplasser, grønne kvaliteter og estetiske omgivelser (landskap og bygg)

Dette prinsippet har lite effekt på klimagassutslippene, og handler mest om en tilpasning av kvalitetskravene til fremtidig utbyggingsstrategi (fortetting, transformasjon og kompakt byutvikling). Her ligger også mange hensyn til det «sosialt rettferdige» i målet om klimaomstilling. Dette tema medfører ingen grep i plankartet. Det er foreslått formuleringer i bestemmelser og retningslinjer, og omtale i planbeskrivelsen.

Sosiale møteplasser og grønne innslag i senterområdene og bomiljøene er viktig for trivsel, helse og miljø. Samtidig medfører fortetting, transformasjon og kompakt byutvikling at eksisterende byrom og rekreasjonsarealer må oppgraderes fremfor at det tas i bruk nye arealer til slike formål. Det er viktig med arkitektur og estetisk utforming som bidrar til å opprettholde eller styrke stedenes egenart, identitet og mangfold. Det har en helsefremmende effekt da det bidrar til trivsel og påvirker bruken av våre omgivelser gjennom hele året (gir positive opplevelser, lyst til å gå og sykle mer, o.l.).

Bestemmelser og retningslinje:

- Bestemmelser og retningslinjer knyttet møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg som er samstemte med føringer i utkast til landskapsnorm. Føringer er tilpasset fortetting og transformasjon.
- Føringer for å sikre estetiske kvaliteter og høy arkitektonisk kvaliteter ved nye utbygginger/ tiltak. Særlig oppmerksomhet ved sentrale bygg/ funksjoner i nærmiljøet (skoler, barnehager, bydelshus, kulturhus, omsorgssentre, o.l.)

D. Sammensetning av boligtyper, størrelse og boformer som sikrer boligkarriere og gode levekår i alle bydeler

Dette prinsippet har også lite effekt på klimagassutslippene og inneholder hovedsakelig hensynet til det «sosialt rettferdige» i målet om klimaomstilling. Dette tema medfører ingen grep i plankartet. Det er foreslått formuleringer i bestemmelser og retningslinjer, og omtale i planbeskrivelsen.

Bestemmelser og retningslinje:



- Førings for helhetlig analyse av boligtilbudet i et område med tanke på boligkarriere i bydelen, boligkvaliteter, befolkningssammensetning og levekår i bydelen.

E. God og trygg tilgang til tjenester og tilbud innen helse, oppvekst, idrett, fritid og kultur

Gode og trygge tilganger har en effekt på transportbehovet, og vil bidra til grønne transportvalg. Ut over det har prinsippet lite effekt på klimagassutslippene og inneholder hovedsakelig hensynet til det «sosialt rettferdige» i målet om klimaomstilling.

Bestemmelser og retningslinje:

- Trygg og trafikk sikker tilgang til tjenester og rekreasjonsarealer
- Føringer om trygghetsfølelse (belysning, o.l.) og tilgjengelighet i utkast til landskapsnorm.



10. Anbefalinger til arealdelen

Kapitlet er delt opp i anbefalinger til plankartet (se 10.1), og til bestemmelser og retningslinjer (se 10.2). Anbefalinger er sortert per formål eller tema og kort kommentert i egen tabell.

10.1. Anbefalinger til plankartet

Detaljeringsgrad som er valgt for plankartet medfører at de fleste funksjoner som omtales i fagnotatet, vil inngå under *sentrumsformål* eller hovedformålet *bebyggelse og anlegg*. Bruk av underformål vurderes for arealer der det offentlige behovet ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan eller sikret gjennom kommunalt eierskap (for eksempel tomter til fremtidige tjenesteyting), men også der en annen bruk er uaktuell (for eksempel gravlund).

Hensynssonene er en del av plankartet. Bruken av hensynssoner er begrenset til føringer som gir direkte grunnlag for vedtak, områder som det er knyttet en dokumentert fare til og områder som er båndlagt etter eget lovverk. Dette er aktuelt for å knytte bestemmelser og retningslinjer til ulike kulturmiljøer (bestemmelsesområder).

Temakartene er aktsomhetskart. De er ikke juridisk bindende og er ikke uttømmende for kunnskapsgrunnlaget, men gir viktig informasjon og føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Tabell 2: Anbefalinger til plankartet og temakart i kommuneplanen

Formål/ tema	Anbefalinger/ føringer
<u>Sentrumsformål</u> ; Formål i plankart	Det anbefales sentrumsformål for alle senterområder som hadde sentrumsformål i de tre tidligere kommuneplaner. Blant de nye lokalsentrene i arealstrategien, anbefales sentrumsformål for Rosseland/ Brennåsen, Trekanten, Lund torv, Gimle og Dvergsnes. I tråd med arealstrategien fjernes sentrumsformål ved Oddernes og sentrumsformål på Marviksletta og Rona utvides for å favne ambisjoner for bydelssenteret.
<u>Bebyggelse og anlegg</u> ; Formål i plankart	Følgende områder anbefales avsatt til bebyggelse og anlegg for å støtte opp om utvikling i nærmeste senterområde. Enkelte er kommet inn som arealinns spill. Konklusjonene er forankret i styringsgruppa. <ul style="list-style-type: none">- Lumber støtter opp om Vågsbygd bydelssenter. Transformasjon kan tillates med føring om å ivareta eksisterende næringsinteresser i området, med særlig hensyn til videreutvikling rundt Fiskå industriområde.- Bosmyrkollen støtter opp om Vågsbygd bydelssenter. Området kan også være aktuelt for helsetilbud, for eksempel omsorgssenter eller aktivitetssenter.- Stålveien støtter opp om Tinnheia lokalsenter. Transformasjon bør også tilrettelegge for arbeidsplasser.- Knarrevik har ikke like god bussdekning og avstand til Randesund bydelssenter og Dvergsnes lokalsenter. Området kan ha potensiale for å tilføre kvaliteter til nærmiljøet/ bomiljøet.
<u>Tjenesteyting</u> ; Formål i plankart	Der det er nødvendig å sikre et areal til skole, barnehage eller omsorgssenter, og det ikke er detaljregulert eller i kommunalt eierskap, kan arealet avsettes med underformål <i>Tjenesteyting</i> . De fleste områder som er kartlagt til skole, barnehage eller omsorgssenter er sikret i egne reguleringsplaner eller ved kommunalt eierskap. Enkelte områder anbefales videreført som tjenesteyting for å sikre fremtidig utvidelse eller bruk: <ul style="list-style-type: none">- Hellemyr/Barka- Utvidelse av barnehage ved Auglandstjønn inkl. kollen mot veien, mens dagens parkeringsareal inngår i grønnstruktur- Skårungen- Ternevig



	<ul style="list-style-type: none">- Hånes, tjenesteytingstomt- Gartneritomta på Lund- Kuholmen barnehage <p>To tjenesteytingsarealer er anbefalt tatt ut der arealene er vurdert som ikke nødvendige og dårlig lokalisert for et tjenesteytingsformål (T9 på Voie og ved Revemyr/Flekkerøy).</p> <p>Helsebyen Eg, Universitetet i Agder og viktige arealer for formidling av kultur og kulturmiljø (Odderøya, Kristiansand museum, Porsmyr bygdetun, Søgne gamle prestegård, kanonmuseet og Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernseater) anbefales opprettholdt som tjenesteyting.</p>
<u>Idrett;</u> Formål i plankart	Idrettsbaner som ligger innenfor eller i direkte tilknytning til et senterområde er innlemmet i sentrumsformålet. Idrettsbaner som ligger avskåret fra senterområdet (f.eks. Tangvall hvor E39 skiller idrettsbanene fra senterområdet) eller nærliggende bebyggelse (f.eks. Sukkevann idrettsanlegg) anbefales med underformål idrettsanlegg.
<u>Grav- og urnelunder;</u> Formål i plankart	Formålet anbefales brukt der kirke og gravlund ligger samlet på samme lokalisering. Formålet anbefales også for kirker og gravlunder som ellers ligger med LNF områder rundt seg. <ul style="list-style-type: none">- Lunde kirkegård med utvidelse- Søgne gamle kirke med gravlund- Finsland kirke med gravlund- Greipstad kirke med gravlund- Voie kirke med gravlund- Flekkerøy kirke med gravlund- Oddernes kirke med gravlund- Torridal kirke med gravlund- Tveit kirke med gravlund- Frikstad kirke og gravlund- Kristiansand kirkegård (i sentrum) <p>Enkelte steder der kirken ligger uten gravlund og i nærheten eller tett opp mot et nærliggende senterområde er kirken anbefalt innlemmet i sentrumsformålet. Det gjelder Vågsbygd, Hellemyr, Grim, domkirken i Kvadraturen, Justvik, Strømme kirke. Der det ikke er et senterområde i nærheten blir formål endret fra tjenesteyting til hovedformål bebyggelse og anlegg (Søm, Lund, Langenes).</p>
<u>Grønnstruktur/ friluftsområder;</u> Temakart	Intern grønnstruktur og friområder er sikret i reguleringsplaner. Temakart gir mer detaljert informasjon om grønnstruktur og friluftsområder på land og i vann. Innhold i temakartet Grønnstruktur er håndtert av faggruppa for blå- og grønnstruktur.
<u>Kulturmiljøer;</u> Bestemmelsesområder og temakart	Temautredning for kulturmiljøer gir grunnlag for temakart og bestemmelsesområder i plankartet. Data/ verdikartlegging er vurdert opp mot vedtatte planer (ved plan og bygg) og ambisjoner for kommunens kulturmiljøpolitikk (i styringsgruppa).
<u>Støy og luftkvalitet;</u> Temakart	Støy- og luftkvalitetsdata er innhentet og inngår i egne temakart. Temakartene vil være viktig grunnlag for å foreta vurderinger og sette krav i videre saksbehandling. Det kan bli revisjon av dataene, eller oppstå avvik eller endringer i forholdene over tid (se forklaring i avsnitt 6.7.1 og 6.7.2). Nyeste kunnskap bør alltid legges til grunn.

10.2. Anbefalinger til bestemmelser og retningslinjer

Dette avsnittet beskriver de grunnleggende prinsippene ut ifra temaer som er beskrevet i fagnotatet. Utkast til bestemmelser og retningslinjer er gjennomgått i faggruppa. Endelig utkast som følger planforslaget, er resultat av en tilpasning til andre fagområder og interesser, og til det juridiske rammeverket som plan- og bygningsloven gir når det gjelder utarbeidelse av bestemmelser og retningslinjer i en kommuneplan.



Tabell 3: Anbefalinger til bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen

Formål/ tema	Anbefalinger/ føringer
<u>Senterområdene</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer/ ambisjoner for utvikling innenfor sentrumsformål, inkl. sambruk, flerbruk, funksjonsblanding og dele- og fellesløsninger - Kvalitetskrav i senterområdene - Ambisjoner om aktive fasader og publikumsrettet virksomheter i 1. etasje
<u>Fortetting og transformasjon</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer om at det skal være fortetting og transformasjon i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud, inkl. definisjon av høyfrekvent busstilbud - Forventninger/ kvalitetskrav ved fortetting og transformasjon - Hensyn til interne friområder og grønne lunger - Hensyn til tjenesteyting og næringsarealer - Innspill til plankrav om å unngå mindre fortettingsprosjekter/ flekkvis fortetting (eller såkalt eplehagefortetting) som kan ødelegge for en helhetlig utvikling/fortetting av et område
<u>Boligsosiale hensyn, inkluderende bomiljøer og levekår</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til helhetlig analyse av boligtilbudet i et område med hensyn til boligkarriere i bydelen, bokvaliteter, arealutnyttelse, befolkningssammensetning og levekår i bydelen. - Grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer i plansaker - Hensyn til inkluderende og aldersvennlig lokalsamfunn og nærmiljøer inngår i flere innspill til kvalitetskrav (trygg tilgang, prioritering av myke trafikanter, møteplasser, osv) - Forslag til retningslinje om kommunalt engasjement og boligstrategi/eiendomsstrategi
<u>Handel, næring og tjenester (lokalisering)</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer for lokalisering av handel med forventet utnyttelse i bydelssentrene og lokalsentrene, for å styrke senterområdene. Kvadraturen har egne føringer i kommunedelplan. Dette ble gjort med utgangspunkt i føringer i regionale planbestemmelser. - Føringer for handelsetablering utenfor senterområdene for å legge til rette for dagligvarehandel i mer perifere boligområder som ikke har et slik tilbud og hvor beboere vil måtte ta bilen for å handle. Dette skal ikke ødelegge for utvikling av lokalsentrene. - Føringer for å vektlegge næringsinteressene og tjenesteytingsbehovene i senterområdene (særlig der hvor det er press knyttet til omdisponering av arealene) - Føringer for lokalisering av tjenesteyting (barnehager, skole med ulike elevgrunnlag, helserelaterte tjenester av ulike typer og med ulike kundegrunnlag) - Samlokalisering av flerbrukshall med skoleutbygging
<u>Teknisk infrastruktur</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer ved utbygging av veiinfrastruktur og utbedringer. Løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk prioriteres. - Trafikksikkerhet, eksisterende bebyggelsesstruktur og kulturmiljøer skal ivaretas, og kan være grunnlag for unntak fra vei- og gatenormen. - Faggruppa har ikke lyktes med å forme tydelige bestemmelser for prioritering/ utforming av vann- og avløpsnett. Retningslinjer og planbeskrivelsen må si noe om ambisjonsnivået og oppfølging for å sikre ønsket utvikling - Føringer for overvannshåndtering, blant annet med åpne løsninger - Forslag til tilhørende rekkefølgekrav (teknisk plan og prinsipløsninger for overvannshåndtering)
<u>Uteoppholdsarealer for bolig</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Arealkrav/størrelse for uteoppholdsarealer som følger senterinndelingen: Kvadraturen, bydelssentrene og lokalsentrene. - Kvalitetskrav (tilgjengelighet for alle grupper, materiale, o.l.) - I tillegg er det gitt differensierte føringer for leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse.
<u>Uteoppholdsarealer for tjenester (skoler/ barnehager)</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer for helhetlig vurdering av tomtestørrelse og andre kvaliteter ved etablering av barnehager og skoler. Dette er særlig relevant i sentrale områder, ved fortetting og transformasjon.
<u>Kulturminner og kulturmiljøer</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Føringer å ivareta kulturmiljøverdiene i henhold til kartlegging av kulturmiljøer i kommunen. Bearbeiding av første utkast er foretatt for å tilpasse til bygge- og plansaksbehandling. - Enkelte av kulturmiljøene er allerede sikret i reguleringsplaner og det er derfor ikke behov for å knytte bestemmelser til disse områdene.



	<ul style="list-style-type: none">- Der kulturmiljøverdiene ikke er ivaretatt gjennom reguleringsplaner eller gjeldende bestemmelser er mangelfulle, er det utarbeidet supplerende bestemmelser. Disse gir føringer for byggesaksbehandlingen.
<u>Estetikk og arkitektur</u>	<ul style="list-style-type: none">- Ambisjoner om kvaliteter på arkitektur og utforming av byrom- Føringer for tilpasning til omkringliggende landskap og bebyggelse (skala, volum, materialvalg, o.l.)- Føringer for terrengtilpasning og bearbeiding av landskap (skjæringer, fyllinger, o.l.)- Retningslinje rom fergeveileder/fargepalett for større områder eller prosjekter- Oppfordring til å ta i bruk midlertidighet og temporære byrom for aktivisering av områder under større utbygging.
<u>Parkering og mobilitet</u>	<ul style="list-style-type: none">- Parkeringskrav tilpasset senterstrukturen (bydelssentrene hvor det er høyere frekvens på bussavganger) og 5 minutters sykkelavstand til bydelssentrene.- Maks. parkeringskrav for bil, kvalitetskrav (landskapelig opparbeidelse) og anbefaling for ulike bruksformål- Parkeringskrav til sykkel, inkl. anbefaling for ulike bruksformål- Føringer for prioritering av myke trafikanter og kvaliteter på bakken i senterområdene (parkering under bakken)
<u>Møteplasser og parker</u>	<ul style="list-style-type: none">- Føringer for møteplasser, lokalparker og bydelsparker i tråd med utkast til ny landskapsnorm- Avstandskrav inngår i bestemmelsene mens funksjonskrav og kvalitetskrav beskrives i utkast til ny landskapsnorm- Føringer for bolignære turveier- Forslag til tilhørende rekkefølgekrav (landskapsplan)
<u>Idrettsanlegg</u>	<ul style="list-style-type: none">- Føringer for idrettsarealer ved fortetting og transformasjon der oppgradering kan være aktuelt fremfor nytt anlegg- Føringer for etablering av anlegg til breddefotball i tråd med utkast til ny landskapsnorm- Forslag til retningslinjer om etablering av ballbaner i grønstruktur for å ivareta tilgang og friluftinteressene.
<u>Støy og luftkvalitet</u>	<ul style="list-style-type: none">- Henvvisning til grenseverdier i veilederne T-1442 (støy) og T-1520 (luftkvalitet)- Vurdering av samspillseffekter/ totalbelastning fra støy- og luftforurensning- Føringer for følsomme bruksformål innenfor sentrumsformål (unntak), inkl. avbøtende tiltak- Forslag til retningslinje om luftinntak
<u>Sulfidholdige bergarter (forurensning)</u>	<ul style="list-style-type: none">- Føringer for inngrep i grunn med kjente forekomster av sulfidholdige bergarter- Føringer for større inngrep i områder der det er manglende dokumentasjon (siden kartlegging pågår i deler av kommunen)- Føringer for overskuddsmasser, deponier og gjenbruk av masser
<u>Områdereguleringer</u>	<ul style="list-style-type: none">- Krav om områderegulering for Rosseland/Brennåsen, Tinnheia, Lagmannsholmen og Randsund bydelssenter.- Mulighet for områderegulering for lokalsentre dersom behov oppstår
<u>Utbyggingsavtaler</u>	<p>Det har vært drøftet behov for å gi noen føringer for utbyggingsavtaler uten at faggruppa klarte å lande dette. Etter drøfting i styringsgruppa ble formulering innarbeidet i planbeskrivelsen.</p>

10.3. Anbefalinger til oppfølging i andre prosesser

Som samfunnsaktør, grunneier og leverandør av tjenester må kommunen følge opp målsetningen ved å selv bidra til ønsket utvikling. Dette gjelder for kommunal planlegging, oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur og ved lokalisering og utvikling av sosial infrastruktur og etablering av arbeidsplasser. Fagnotatet legger vekt på en prioritering av senterområdene, særlig Kvadraturen og bydelssentrene. Flere hensyn og forhold som belyses i dette fagnotatet kan følges opp i andre kommunale prosesser.

Ny eiendomsstrategi (med oppfølgende tema- og handlingsplaner) må konkretisere hvordan kommunen skal legge til rette for en boligsammensetning og utbygging som bidrar til større utjevning av sosiale forskjeller, og som bidrar til at kommunen når



målsetningen om boliger for alle. Kommunen må ha en aktiv rolle gjennom kjøp, salg og utvikling av eiendommer, i samarbeid med både private og andre offentlige aktører. Arbeidet med eiendomsstrategien bør blant annet avklare hvilke målgrupper som skal prioriteres i det boligstrategiske arbeidet, hvilke eiendomsbehov dette medfører på lang sikt, og hvordan fagområder i kommunen skal samarbeide og samhandle om sine ulike ansvarsområder. Kommunen bør også være med å utforske innovative bokonsepter og boformer gjennom pilotprosjekter.

Ny boligsosial handlingsplan bør utarbeides i tett dialog med prosjektgruppa for eiendomsstrategien.

Ut over bygge- og plansaksbehandling, må også føringer følges opp i utbyggingsprogram og utbyggingsavtaler.

Ny hovedplan for vann og avløp må sikre at oppgradering av vann og avløp prioriteres i senterområdene hvor kommunen ønsker utvikling.



11. Kilder og vedlegg

11.1. Grunnlagsnotatet til fagnotatet (vedlegg 1)

- A. Analyse av senterområdene i arealstrategien, datert 25.08.22
- B. Bolignotat, datert 10.05.22
- C. Rekreasjon og lek i byggeområder, datert 17.08.22
- D. Kartlegging av behov for omsorgssentre og bemannede boliger, datert 17.08.22
- E. Gjennomgang av tomter for skoler og barnehager, datert 17.08.22
- F. Idrettsbehov, datert 17.08.22
- G. Tidstypiske boligområder, datert 09.08.22
- H. Vann, avløp og overvann, datert januar-22

I tillegg er det Temautredning kulturmiljøer datert 03.12.2021. Denne er lagt ut som eget notat på kommunens nettside da det er et grunnlagsnotat for faggruppene for senterområder, stedsutvikling og boligbygging, og for blå- og grønnstruktur.

11.2. Kommunale planer og rapporter

[Folkehelse 2021 – Helse, livskvalitet og levekår i Kristiansand](#)

[Notat 1 - Kontorlokaler Kristiansand](#)

[Notat 2 - videre analyse av utbygging og arealreserver for kontorlokaler](#)

[Rapport - Sosialt rettferdig stedsutvikling og klimaomstilling \(2021\)](#)

[Utbyggingsprogram 2022 - 2025](#)

I tillegg har kommunen fått utarbeidet to rapporter av Rambøll: *Luftkartlegging for Kristiansand vest* og *Notat: E39 Kristiansand vest (Fidjemoen-kommunegrensen) – vurderinger av luftkvalitetsmodellering*.

11.3. Kilder

Agder fylkeskommune. (2021, April 15). *Byvekstavtale for Kristiansandsregionen*. Hentet fra Agder fylkeskommune: https://agderfk.no/_f/p1/iaa2097f1-50e6-4191-95c7-1c974f2b1df1/vedlegg-4-kollektivkonsept-2030-kollektivstrategi-til-byvekstavtale-for-kristiansandsregionen.pdf

Agder fylkeskommune. (2022, August 8). *Nye prosjekter*. Hentet fra Byvekstavtalen: <https://www.byvekstavtalen.no/nye-prosjekter>

AHO. (2022, August 25). *Nabolag og fellesskap i kompaktbyen*. Hentet fra Arkitekt- og designhøgskolen i Oslo: <https://aho.no/no/kalender/nabolag-og-fellesskap-i-kompaktbyen>

Bergen kommune. (2020, Juni 9). *Arkitektur i Bergen*. Hentet fra Bergen kommune: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/arkitekturog-byformingsstrategien>

Bergen kommune. (2022, August 12). *Kommuneplanens arealdel 2018*. Hentet fra Bergen kommune: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/kpa2018-ble-vedtatt-i-bystyret-19-juni-2019>

Bergen kommune. (2022, Januar 20). *NABO: hvordan skal vi bo sammen?* Hentet fra Bergen kommune: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot/boligutstilling>



- de Jong, T., & Nore, N. (2015, Mai 20). *ABC-lokaliteter "rett virksomhet på rett sted"*. Hentet fra Kollektivforum: <https://kollektivforum.toi.no/getfile.php/1340573-1432217287/Lukket%20vev%20-%20Kollektivtransportforum/Arbeidsseminar/2015/ABC-planlegging.pdf>
- Dibk. (2020, Juli 3). *Vindmøllebakken i Stavanger*. Hentet fra Direktoratet for byggkvalitet: <https://dibk.no/statens-pris-for-byggkvalitet/nominerte-2020/vindmøllebakken-stavanger/>
- Gehl, J. (2007). *Livet mellom husene*. København: Arkitektens forlag.
- Kristiansand kommune. (2020, November 24). *Befolkningsstatistikk - Fremskrivning av eldregrupper*. Hentet fra Kristiansand kommune: <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/politikk-og-organisasjon/om-kristiansand/befolkningsstatistikk/fremskrivning-av-eldregrupper---bydeler-og-bygderupper/>
- Kristiansand kommune. (2021, April 15). *Om Strømmehaven*. Hentet fra Kristiansand kommune: <https://www.kristiansand.kommune.no/tema/strommehaven/om-strommehaven/>
- Kristiansand kommune. (2022, Mai 16). *Buss i sentrum*. Hentet fra Kristiansand kommune: <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/vei-og-trafikk/buss-i-sentrum/>
- Norske arkitekters landforbund. (2022, Januar 14). *Oppdatert håndbok i aldersvennlig stedsutvikling*. Hentet fra Bylivssenteret: <https://www.arkitektur.no/om-nal/bylivssenteret/aktuelt/2022/oppdatert-handbok-i-aldersvennlig-stedsutvikling/>
- NTNU. (2022). *BOPILOT - kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*. Hentet fra Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet: <https://www.ntnu.no/web/ad/forskning/bopilot>
- Prosser, S. (2020, November 27). *Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det*. Hentet fra Idunn: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>
- Saga, M. (2022, Mars 11). *Nyheter | En levende by*. Hentet fra Næringsforeningen i Kristiansandsregionen: <https://www.nikr.no/aktuelt-nyheter/en-levende-by>
- Standal, A., & Børrud, E. (2021, April 6). *Fasadeterskelen*. Hentet fra Idun: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3045-2021-01-05>
- Sunne kommuner. (2022, Mai 19). *8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling*. Hentet fra Sunne kommuner WHO's norske nettverk: <https://www.sunnekommuner.no/nyheter/8-prinsipper-for-helsefremmende-stedsutvikling>
- TØI. (2020). *Bystørrelse og reisevaner, En studie av sammenhengen mellom reisevaner, bystørrelse og bystruktur (rapport 1786/2020)*. Oslo: Transportøkonomisk institutt. Hentet fra <https://www.toi.no/getfile.php/1354169-1606746703/Publikasjoner/T%C3%98I%20rapporter/2020/1786-2020/1786-2020-elektronisk.pdf>