

VEDLEGG 1:

Grunnlagsnotater til fagnotatet – Senterområder, stedsutvikling og boligbygging

Innhold

1.A. Analyse av senterområdene i arealstrategien, datert 25.08.22.....	2
1.B. Bolignotat, datert 10.05.22.....	61
1.C. Rekreasjon og lek i byggeområder, datert 17.08.22.....	84
1.D. Kartlegging av behov for omsorgssentre og bemannede boliger, datert 17.08.22...88	
1.E. Gjennomgang av tomter for skoler og barnehager, datert 17.08.22	118
1.F. Idrettsbehov, datert 17.08.22	134
1.G. Tidstypiske boligområder, datert 09.08.22.....	152
1.H. Vann, avløp og overvann, datert januar-22	164

For hvert geografisk område er det foretatt en oppsummering av ulike behov for selve området (jf. analyser eller delnotater levert fra områdene). Analyse av hvert senterområde er fremstilt i form av et analyseark eller tabell med følgende innhold og overskrifter:

Tabell 1: Mal for fremstilling av analysen for hvert senterområde i arealstrategien

OPPSUMMERING Kort tekst som oppsummerer analysen av senterområdet.	
Kart over analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål	Illustrasjon med reguleringsformål og ortofoto
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET Beskrivelsen er foretatt med utgangspunkt i egen kartlegging foretatt ved utarbeidelsen av samfunnsdelen med arealstrategi (se side 20 i fagnotat Senter- og stedsutvikling). Dette er en utdypning av den første kartleggingen.	
Arealformål	Hvilke formål er avsatt i gjeldende kommunedelplan (tidligere kommuneplan)?
Offentlig tjenestetilbud	Hvilke offentlige tjenestetilbud finnes her?
Privat tjenestetilbud	Hvilke private tjenestetilbud finnes her?
Næring/ forretning	Hvilke næringstilbud og aktører finnes her?
Landskapsbeskrivelse	Kort beskrivelse av landskapet som senterområdet befinner seg i.
Stedsidentitet/ lokal stedskvalitet / attraktivitet	Hvordan fremstår og oppleves bygningsmassen og landskapet med tanke på særpreg, lokal stedsidentitet, kvalitet og attraktivitet?
Møteplasser innendørs	Hvilke møteplasser er det innendørs?
Møteplasser utendørs	Hvilke møteplasser er det utendørs? Er leketilbudet i senterområdet eller på skolen?
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Hvordan er bebyggelsesstrukturen? Er det tett eller spredt bebyggd? Opplevs det lukket? Hvilke typer boliger er det?
Mobilitet og tilgjengelighet	Hvordan kommer folk seg hit? Hvilke barrierer finnes i området? Hvordan er veiene og transporttilbudet?
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Hvordan er kapasiteten på vann og avløp i området?
ANALYSE	
Demografi	Hvor mange innbyggere bor innenfor analyseområdet? Hva er aldersfordelingen? Hvordan slår området ut på gjennomsnittet av samlede levekårsindikatorer?
Fortettingspotensiale	Er området ferdig utbygd eller er det potensiale for å styrke senterområder med boliger eller andre tilbud?
Drivkraft	Hvilke funksjoner, aktører eller investeringer kan påvirke utvikling av området og være en drivkraft?
Utfordringer	Hvilke utfordringer finnes i området? Hvordan er tilgjengeligheten på funksjoner, fysisk tilstand (slitasje, trygghet, hærverk), mangfoldet i området osv?
Eierforhold	Hvilke arealer og bygg eies av det offentlige og gir mulighet for en rolle i videre utvikling? Hvor er utvikling avhengig av private krefter for å få til en utvikling?
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Stikkord til potensialer og muligheter for utvikling. Hvilke virkemidler eller muligheter finnes det for gjennomføring (privat utvikling, rekkefølgekrav, bydelsfond, andre støtteordninger eller muligheter)?

Senterområdene er fordelt i geografiske soner¹:

- **Vest:** Tangvall, Lunde, Langenes, Vågsbygd, Trekanten, Voie, Flekkerøy
- **Nord:** Kilen, Nodeland, Brennåsen/ Rosseland, Hellemyr, Tinnheia, Strai, Mosby
- **Sentrum:** Grim, Kvadraturen, Lund torv, Lund, Gimle
- **Øst:** Fagerholt, Justvik, Dvergsnes, Søm, Randesund, Hånes, Hamresanden, Solsletta/Nygårdsetta

¹ Soneinndelingen følger sonekartet for drift og samarbeidsgruppene i direktørområdet By- og stedsutvikling.

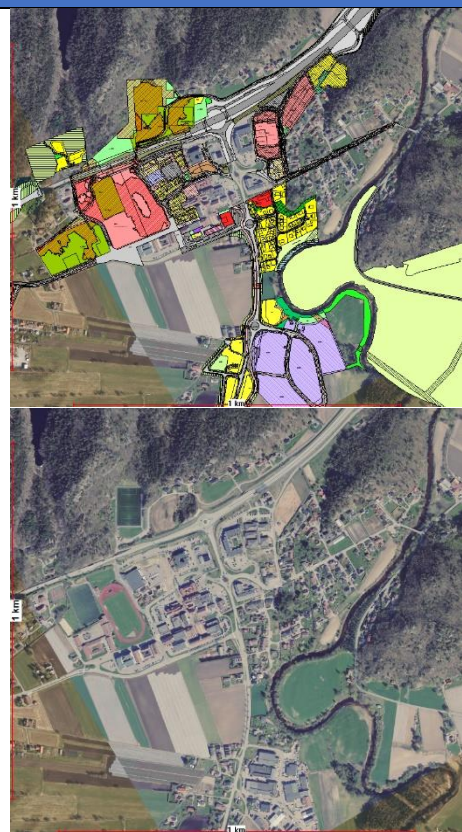
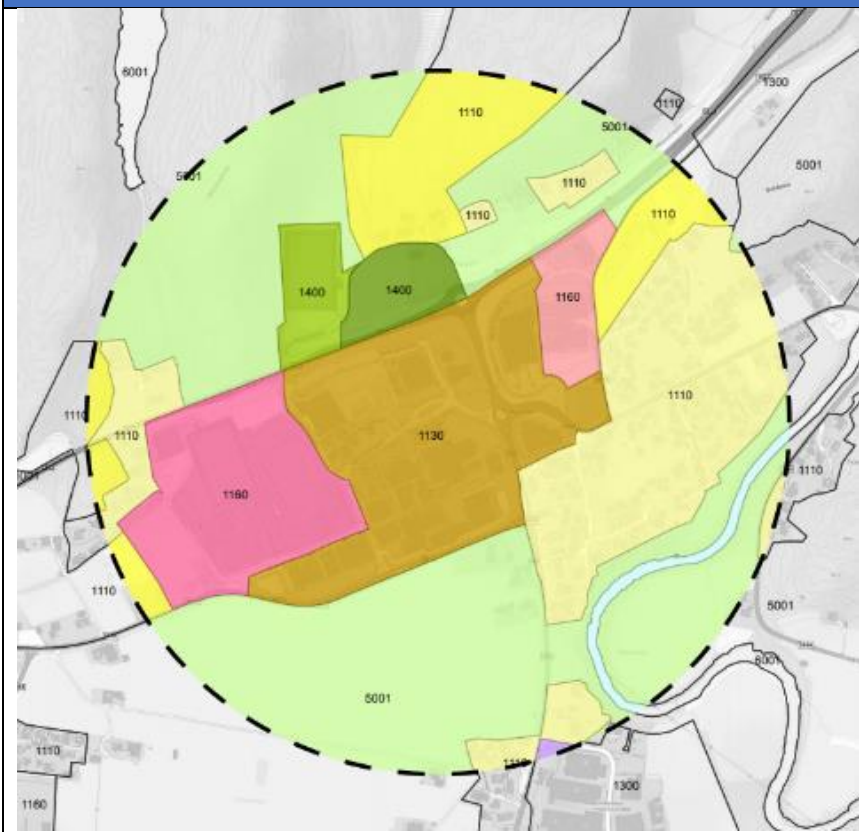
SENTEROMRÅDER I VEST

Tabellen under oppsummerer arealbehovene som fremkommer fra egne analyser eller delnotater, og knytter seg til senterutviklingen i bydelen.

Funksjoner/ formål	Arealbehov
Barnehage	Vurderes i tilknytning til fremtidig utbygging, jf egen analyse av arealbehov for eksisterende barnehager og skoler.
Barne- og ungdomsskole	Ingen nye, jf egen analyse av arealbehov for eksisterende skoler.
Videregående skole	-
Kulturtilbud	Ingen behov etter det som er etablert ved Tangvall skolesenter.
Fritidsklubb	Ingen behov etter det som er etablert ved Tangvall skolesenter. Utvikling av møteplass for ungdom i Vågsbygd kultursenter.
Idrettsplass/fasiliteter	<p>Det ønskes areal til svømmehall sentralt i Tangvall og Vågsbygd, og areal til ny ishall (bør ligge ved svømmehallene for å utnytte energiforbruket). Disse arealbehov må sees i sammenheng med andre funksjoner i senterområdene (sambruk).</p> <p>Etablering eller oppgradering av ballbaner vurderes i forbindelse med ny utbygging/fortetting i bydelen.</p> <p>Handlingsprogram for anlegg i Strategidokumentet for idrett og friluftsliv er gjennomgått i egen oppsummering av behov for idrettsarealer for planperioden.</p>
Helserelaterte tjenester (omsorgssentre og bemannede boliger)	<p>Behov for nytt aktivitetssenter for habilitering for ca. 50 brukere og ca. 25 ansatte. Kan ha beliggenhet i områdene Vågsbygd (VEST) / Hellemyr / Tinnheia / Grim (NORD).</p> <p>Videreutvikling av tjenestetilbud skal prioritere sambruk med eksisterende tjenester og funksjoner.</p> <p>Mulig utvidelse av bygningsmassen på Vågsbygdtunet og Kleplandstunet.</p>
Andre tjenestetilbud	Utvidelsesbehov for kirkegården ved Søgne kirke må sikres ved kjøp av eiendom.

OPPSUMMERING

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 (oppstramning av vei/utnyttelse av parkeringsarealer).



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

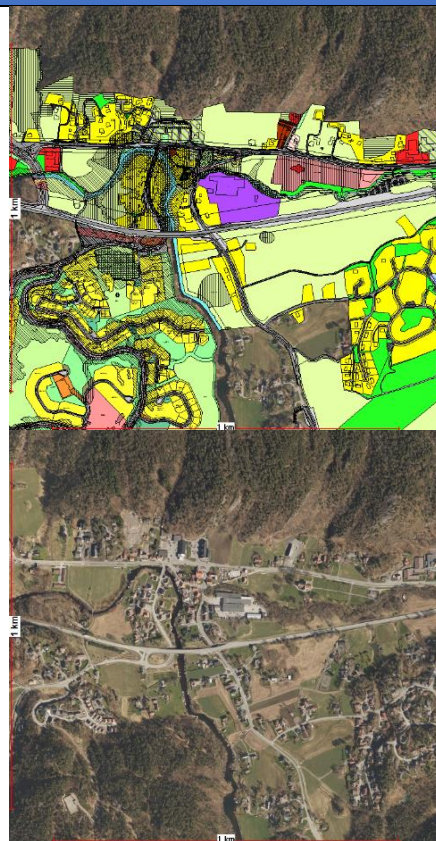
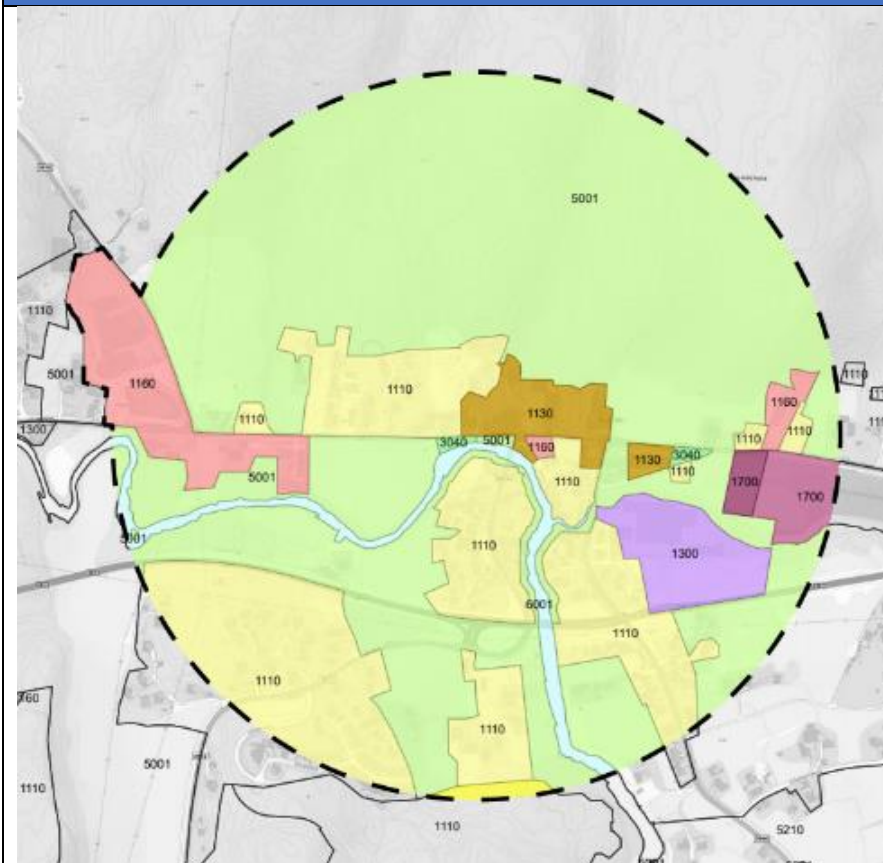
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, o/p tjenestetilbud, idrettsanlegg, boligbebyggelse, LNF
Offentlig tjenestetilbud	Ungdomsskole, videregående skole, kulturskoletilbud, fritidsklubb, idrettsanlegg, innbyggertorg, bibliotek, drop-in rus/psykisk helse, omsorgssenter med frisør og fotterapeut, omsorgsboliger med frisør og fotterapeut, dag- og aktivitetssenter for eldre, kontorer for hjemmetjenesten, Kristiansand legevakt (lokasjon Tangvall), NAV, Søgne og Songdalen lensmannskontor
Privat tjenestetilbud	Legesenter, tannhelse, post i butikk, kiropraktor og treningssentre
Næring/ forretning	Dagligvareforretninger (Coop extra, Coop mega, Rema 1000, Kiwi), vinmonopol; Bensin og servicesenter (Esso), ladestasjon, taxi Klesforretninger, skoforretninger, flere restauranter og spisesteder, konditori, blomsterforretninger, bokhandel, helsekostforretning, sportsforretning (Intersport), elektrisk og hvitevarer (Power), outlet, brukt- og antikkhandel, begravellesbyrå (Jølstad); Ulike velværetilbud (hudpleie, fotpleie, aromaterapi mm), frisører, flere apotek; Banker (Sparebanken Sør, Søgne og Greipstad sparebank, Nordea), regnskapstjenester; Lillegrøvan næringsområde, byggmester og andre håndverksfirma
Landskapsbeskrivelse	Flatt åpent landskap innrammet av Tangvallsjordene og heiene bak (Rannesheia, Solåsen, mm), Songdalselva i øst slynger seg langsmed. Rundkjøringer og veisystemet (E39 og Hølleveien) preger tilgangen og deler inn området. Større parkeringsplasser kan oppleves som barrierer for tilgang til og opplevelsen av senter.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Tangvall har noen gode utemiljøer i sentrum (torg) med uteplasser, og det bør arbeides med å skape større sammenheng i arkitektur/byrom/grønnstruktur. Bruk av trerekker og alléer kan benyttes for sammenbinding. Elva har potensial til å få større betydning for senterutviklingen. Gammelt kommunesenter basert på rik landbruksmark fremdeles intakt. Noen eldre bygninger står igjen i sentrum, men er kraftig ombygd. SEFRAK er ikke oppdatert og mer enn en bygning fra før 1850 er nå revet eller kraftig ombygd. Det er noen

	<p>gårdsmiljøer igjen som bør bevares, disse ligger ikke i selve sentrum og omtales derfor ikke her.</p> <p>Søgneskiltet og profil av Sol er to tydelige kjennetegn når man nærmer seg Tangvall.</p>
Møteplasser innendørs	Bibliotek, nytt skoleanlegg, kaféer, Søgne seniorsenter i Søgne omsorgssenter, Søgne rådhus. Utenfor sentrum; Søgne gamle prestegård.
Møteplasser utendørs	Torg med lekeplass ved rådhuset, idrettsanlegg ved nye Tangvall skolesenter (videregående skole, ungdomsskole og Søgne kulturskole, tett på hverandre). Idrettsbaner, skole, nærmiljøpark sentralt inn mot Tangvall er en ressurs. Utenfor sentrum, Nygård skole med nytt anlegg for lek og kunstgressbane
Bebyggelsesstruktur, uttrykk og overgang til randsonen	Konsentrert sentrumsområde med småhusbebyggelse i randsonen. Noe spredt og fragmentert pga Tangvalljordene.
Mobilitet og tilgjengelighet	<p>Generelt lite oversiktlig for gående. Hølleveien er en kraftig barriere mellom vestre og østre del av sentrum.</p> <p>Gang og sykkelvei langs Hølleveien med underganger. Gang og sykkelvei mangler langs Tangvallveien mellom Rådhusveien og Hølleveien. Rådhusveien og Sentrumsveien bygges med tosidig fortau. Mangler fortau langs Toftelandsveien og Kleplandsveien.</p> <p>God parkeringsdekning, mye overflateparkering øst for Hølleveien. Ny bussterminal under planlegging.</p> <p>Kryssing under Hølleveien kan være lite oversiktlig for gående. Kryssløsning Hølleveien x Tangvallveien må avklares.</p>
Kapasitet på teknisk infrastruktur	<p>For vann og avløp er det kapasitet til noe mer utbygging ut over det som er planlagt eller godkjent. Det er under utførelse forsterkning av spillvanns- og overvannsnettet. Dette skjer samtidig med pågående utbygging.</p> <p>Det planlegges ny vannledning fra Rosse vann til Tangvall. Denne vil gi enda bedre kapasitet og sikre vannforsyning (tosidig) til Tangvall og dermed mulighet for ytterligere utbygging i området. Denne etableres innen 2025. For avløp må anleggene oppgraderes for å gi bedre kapasitet til fremtidig utbygging. En slik oppgradering inkluderer både ledningsnett, pumpestasjoner og renseanlegg. Dette er under planlegging.</p>
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	781 innbyggere, 71% er over 40 år. Få unge (13% er under 20 år). På sammensatt levekårsstatistikk scorer Tangvall rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	<p>Over 50% av bebyggelsen er store boligbygg. Andelen enebolig og tomannsbolig på Tangvall begrunnes med boligbebyggelsen øst for Hølleveien (innenfor formål 1110 i analyseområdet over). Fortetting i form av leilighetsbebyggelse er planlagt og under bygging. Det kan utvikles mer 'bypreg' i sentrum med kvalitetsheving av byrom og sammenheng mellom disse, gode møteplasser og gangforbindelser. Tangvall bør utvikles til å være mer attraktiv for fotgjengere (mye parkeringsplasser og veier). Områder som er "tatt hull på" bør utnyttes bedre.</p> <p>Det er stadig et potensiale for randsonefortetting øst og vest for senterområdet, sammen med høy utvikling i sentrum (jf. kommunedelplan) Hensyn til jordvern/landbruk veier tungt.</p>
Drivkraft	Skoleutviklingen, kultur, idrett og ny næringsetablering med butikksenter og kontorer bidrar til attraktivitet som skjer som følge av nye investeringer som er gjort i denne forbindelsen. Tangvall er et transportknutepunkt for omland og "stoppested" for langtrafikk øst-vest.
Utfordringer	Hølleveien som barriere er en utfordring for helhetlig utvikling/gode sammenhenger. Uoversiktlig forhold for gående gjør bilbruk et enklere valg. Bebyggelsesstruktur ved videre fortetting kan utfordre eller hjelpe sammenhenger i senterområdet generelt.
Eierforhold	Kommunen har idrettsanlegg, ca. 50% av nytt skolesenter med torv mot gågata. Kommune og fylkeskommune eier kollektivterminal SKT, sentralt beliggende med potensiale i flere plan. Kommunen eier park&ride-arealene langs dagens E39, omsorgssenter øst i Tangvall og deler av o_BOP2.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	<p>Privat utvikling er sentral i realisering av fortetting- og utviklingspotensialene. Det offentlig bidrar med oppgradering av VA-nettet over tid.</p> <p>Vanskelig gjennomføring av tursti langs elva grunnet eiendomsforhold.</p> <p>Landskapelige/grønne sammenhenger og andre kvaliteter må vurderes gjennom tilleggskrav til kommunedelplanen.</p>

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

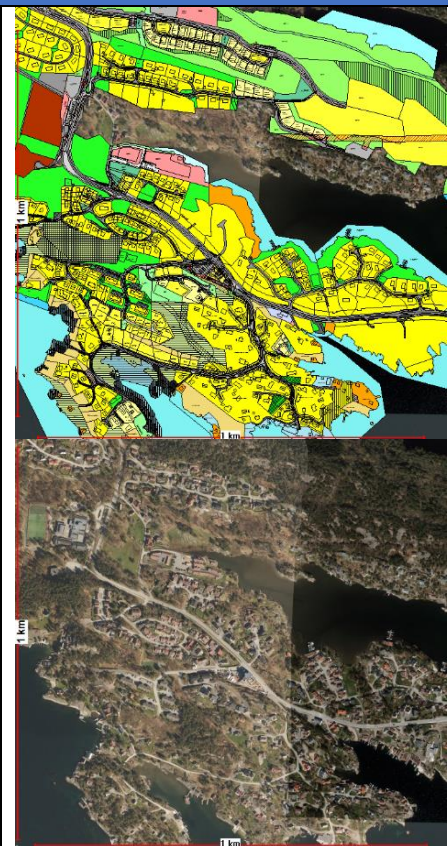
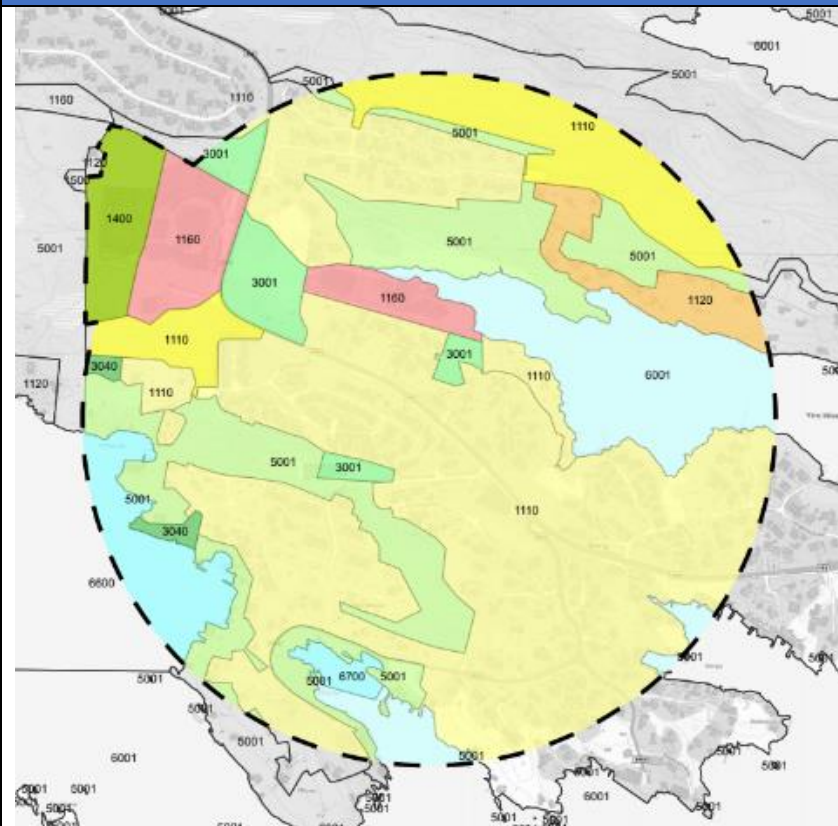
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, boligbebyggelse, LNF, o/p tjenesteyting, næringsbebyggelse, grav og urnelund
Offentlig tjenestetilbud	Nær senterområdet: barneskole, ungdomsskole, idrettshall, 7'er fotballbane, kirke, avlastningstilbud habilitering, aktivitetssenter psykisk helse, Søgne kontaktsenter psykisk helse
Privat tjenestetilbud	Samfunns-/menighetshus (Heimklang)
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Coop extra), slakter, klesbutikk, trikotasje, frisør, velværetilbud (hudpleie, fotpleie, aromaterapi mm), elektrisk forretning; Bensin- og servicesenter, bilverksted (dekkcenter, verksted, EU kontrollbensinstasjon); Gyli Plast AS, Mur i Sør
Landskapsbeskrivelse	Åpent elvedeltalandskap. Innrammet av Lundeheiene i nord og Lundeelva som slynger seg gjennom. Frodig småkollet med mindre åkerlapper. Veianlegg øst-vest deler opp landskapet.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Eldre trehusbebyggelse, helhetlig utformet, gårdsbebyggelse integrert. Kirke, stor kirkegård innrammet med steingard, gammelt administrasjonssenter. Svært høy kulturhistorisk verdi. Verdiområde registreres (kat 1 og 2).
Møteplasser innendørs	Lundeelva gir både landskaps og opplevelsesverdi inn mot sentrum. Turtilgang til hei. Kirke, Søgne hovedkirke, Lunde skole og idrettshall/flerbrukshall, Heimklang
Møteplasser utendørs	Badeplass, Laurits' plass, kvartalslekeplass ved Lunde skole
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Konsentrert sentrumsområde med småbebyggelse i grupper, tun og enkeltvis. Utflytende områder i sentrum, med asfalt/parkeringsplass.
Mobilitet og tilgjengelighet	Relativt godt tilbud med gang og sykkelveier og fortau. Miljøgate for nedsatt fart. Mangler krysningsmuligheter for gående over Lundeveien og fortausforbindelser rundt Gamle Lundevei. Kollektivtilbud (rute 43 og 44).

Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vannkapasiteten gir mulighet for ytterligere utbygging. Det er noe mer begrenset kapasitet for avløp. Avløpsnettets vil kunne håndtere noe utbygging, men dette avhenger av hvor utbyggingen kommer og størrelse på byggefeltet.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	444 innbyggere. 24% er under 20 år, 29 % er mellom 20 og 40 år, 36% mellom 40 og 66 år. På sammensatt levekårsstatistikk scorer Lunde rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Lunde har en stor andel eneboliger og tomannsboliger. Det må stilles krav til arkitektonisk tilpasning i randsone og sentrum må bevare sine kvaliteter. Det bør undersøkes mulighet for å stramme opp, utnytte mer innenfor eksisterende sentrumsformål, gjøre mer ut av tilbud og næringer som er etablert. Mulighet for å gjøre gjennomkjøringsveien (Lundeveien) til gatemiljø med parkering under bakken og eventuelt flere enkle møteplasser.
Drivkraft	Etablering av Mur i Sør kan være drivkraft for andre etableringer, men flyttes nå til Tangvall. Elva kan benyttes enda mer som ressurs.
Utfordringer	Lundeveien som gjennomkjøringsvei, barriere. Utflytende arealer i senterområdet/sentrumsformål. Forfall og slitasje på gamle bebyggelse. Lite tilgang til elvebredden, få møteplasser ute.
Eierforhold	Det offentlige eier flere tomter: tomt regulert til grendehus (471/39) ved Gamle Lundevei 1, lite gammelt hus ved "Heimklang" (471/11) og Lundeveien 34-38.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Kan kommunen bidra til mer aktivitet ved utvikling av Gamle Lundevei 1? Vitalisering må hovedsakelig skje gjennom privat utviklingsprosjekter og ved initiativer fra lokalbefolkningen (bl.a. søknad til bydelsfondet).

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, o/p tjenesteyting, grønnstruktur, idrettsanlegg
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole, omsorgssenter, kulturskoletilbud
Privat tjenestetilbud	Post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (søndagsåpen), klesbutikk, frisør
Landskapsbeskrivelse	Småkollet åpent småskalalandskap, typisk kystlandskap m/ glissen furuskog på berg/svaberg med rik løvtrevegetasjon imellom. Bebyggelsen følger veien langs landskapsrygg.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Forbindes med sommer og småbåt idyll. Søviga og Langenes har høy kvalitet som landskap og bebyggelsen harmonerer med i skala og form. Kollet sårbart berglandskap, omkranset av bukter, kiler og hav; typisk kystlandskap, kystkultur. Verdiområde vil registreres (verdifullt, kat 2)
Møteplasser innendørs	Langenes skole, Langenes arbeidskirke
Møteplasser utendørs	Skole og 7'er fotballbane, lekeplasser ellers i omkringliggende boligområder. Friområdene.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Småhusbebyggelse, spredt
Mobilitet og tilgjengelighet	Større avstand mellom funksjoner. Gang- og sykkelvei langs Langenesveien. Fra Langenes skole er det turvei ut til sjøen og rundt Kvernhusvannet. Sammenhengende sykkelveinett til Tangvall via Åros. Busstilbud rute 41 og 42, avganger en gang pr time.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vannkapasiteten gir mulighet for å gjennomføre videre utbygging. Det er noe mer begrenset kapasitet for avløp. Avløpsnett vil kunne håndtere noe utbygging, men dette avhenger av hvor utbyggingen kommer og størrelse på byggefeltet.

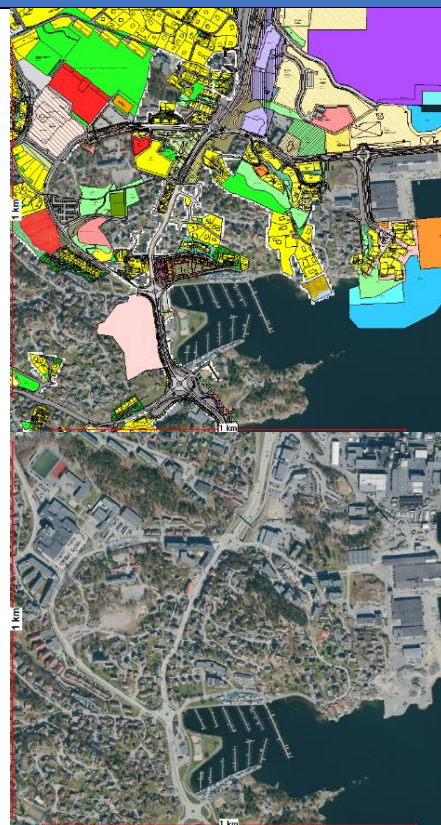
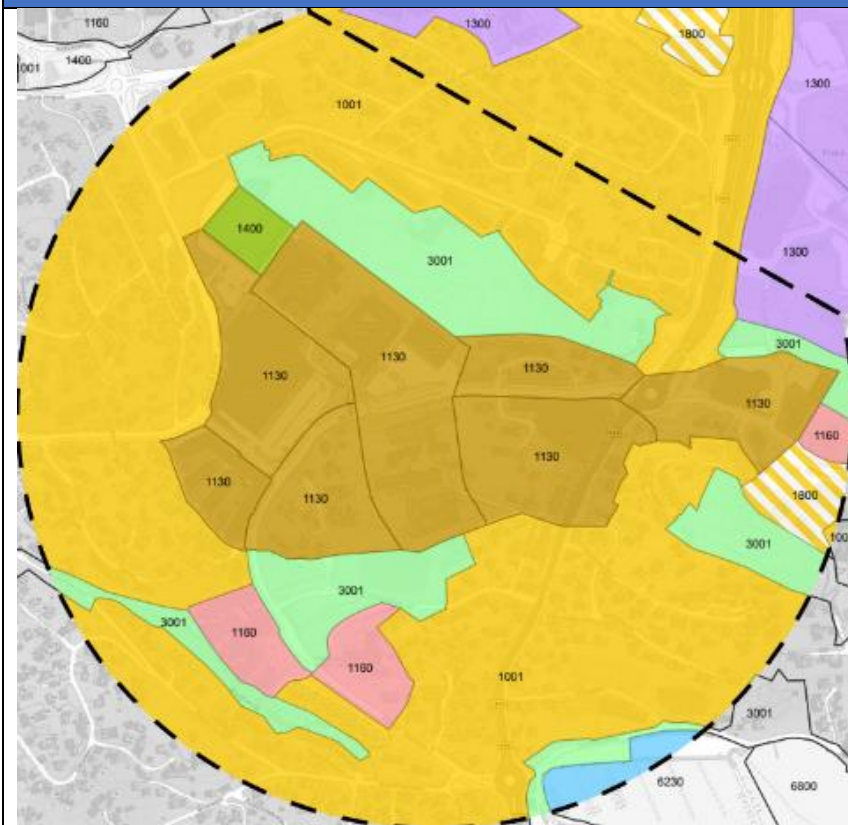
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	763 innbyggere. 29 % under 20 år, 26 % mellom 20 og 40 år, 45% over 40 år.
------------------	--

	På sammensatt levekårsstatistikk scorer Langenes rundt gjennomsnittet.
Fortettpotensiale	KIWI-bygget fremstår som fremmedelement, men ligger lite synlig (innenfor en knaus, ved veien). Nye tiltak bør respektere området karakter og skala (eldre bebyggelse bør legge premissene for nye tiltak) og verne om de arealer og landskap som ønskes beskyttet mot større utbygginger/tiltak.
Drivkraft	Det pågår en del fortetting/ boligvekst i nærheten. Det vil styrke lokalisering av butikken og eventuelt andre tilbud.
Utfordringer	Fragmentert sentrum. Arealer rundt skole/kirke og rundt butikk oppleves ikke som del av samme sentrum. Unngå fortetting som ødelegger karakter/stedsidentitet.
Eierforhold	Lite kommunal eiendom bortsett fra omsorgssenter ved Kilen, kommunal brygge øst for KIWI, brygge/fiskemottak i sør og Langenes skole.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Boligvekst i nedslagsfeltet gir mulighet for vitalisering/ bidrag fra det private. Kommunen bør differensiere hvor kan det bygges og hvor skal vi bevare landskapet (kulturmiljø og kystområder).

OPPSUMMERING

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 aksen Vågsbygd-Lumber med boligfortetting og transformasjon kan forsterkes. Grad av publikumstjenester og tilbud langs denne aksen bør vurderes for å unngå svekking av revitaliseringen som pågår rundt Vågsbygd senter.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

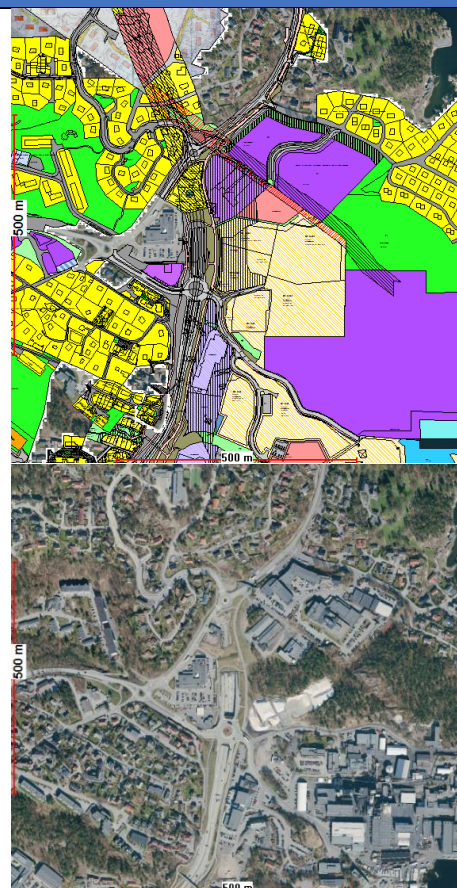
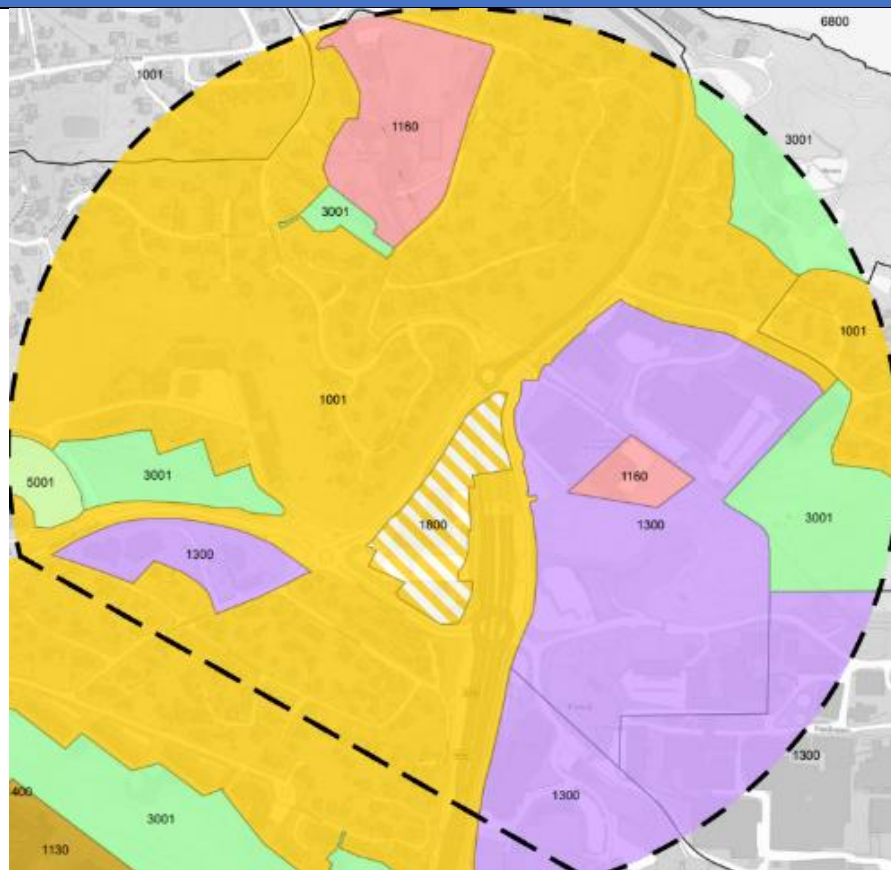
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, idrettsanlegg, grønnstruktur, o/p tjenesteyting, bebyggelse og anlegg
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole, ungdomsskole, VGS, idrettsanlegg (Vågsbygd idrettsplass bestående av 11'er bane pluss delanlegg friidrett og Karuss idrettsplass bestående av Karussshallen og 3 stk 11'er fotballbaner, blir bygd en ny 7'er fotballbane på "kirkebanen"), svømmehall; Vågsbygd kultursenter, aula, kulturskolen, bibliotek; Kontorer til hjemmetjenester, Familiens hus med oppfølgingstjenesten Vest og helsestasjon, konsulent funksjonshemmede, ergoterapeuter for barn og unge, arbeidsforberedende tiltak, Aktiv fritid, BPA-tjenesten, omsorgssenter med frisør og foterapeut, aktivitetssenter psykisk helse, Aktiv Senior, boliger med bemanning.
Privat tjenestetilbud	Tannhelsesenter
Næring/ forretning	Kjøpesenter med 45 butikker inkl. dagligvarer, bakeriutsalg, apotek, klesbutikker, spisesteder, vinmonopol mm; Butikker på hovedgårdstunet.
Landskapsbeskrivelse	Senteret ligger på flate mellom hei og hav (Auglandsbukta og Vågsbygdskogen), med en landskapsrygg igjennom innkledd i store volum og typisk småskalalandskap rundt.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Kirkevoll og kirke- og bydelspark under etablering. Nye fortettingsområder gir nye rammer fra Lumber inn mot senteret med høy utnytting. Opplevelsesrik industrihistorie på Lumber.
Møteplasser innendørs	Skoler, kirke, kjøpesenteret, Aktiv senior, Vågsbygd kultursenter
Møteplasser utendørs	Nærmiljøpark under utvikling nær skolegårdene, flere idrettsanlegg både sentralt og innen gangavstand til senter. Handelssenteret mangler utendørs møteplass, men tilliggende skolegårder benyttes.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Lukket uttrykk rundt senteret (bakside og parkeringsarealer) Småhusbebyggelse.

Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelveier. Bussterminal (høyfrekvent buss). Mye parkering. Store parkeringsplasser kan oppleves som barrierer. Helhetlig tosidig tilbud for gående og syklende bør på plass langs Kirsten Flagstads vei.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Det er kapasitet på vann og avløp til videre utbygging, men noe begrenset og det kan også være avhengig av hvor utbyggingen kommer og antallet boenheter. Videre utbygging lengre frem vil måtte omfatte større tiltak innenfor vann og avløp. Investering må deles mellom kommune og utbyggere (rekkefølgekrav).
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	2425 innbyggere. Vågsbygd har en balansert alderssammensetning. 28% over 66 år og 16% under 20 år. På sammensatt levekårsstatistikk scorer Vågsbygd rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Vågsbygd har en del store boligbygg. Det er fortettingspotensiale innenfor dagens sentrumsformål, og en del er allerede under utvikling. Tilganger til marka med tydelige grønne forbindelser bør sikres videre. Oppgradering med torv eller annen kvalitet, og få bilene under bakken? Plass til flere arbeidsplasser? Behov for å tydeliggjøre sammenhengen som forbinder senteret med Lumber og Auglandsbukta.
Drivkraft	Vågsbygd senter, skolene, kirke og helsetjenester er viktige funksjoner. Det pågår en betydelig etablering av nye boliger sentralt i Vågsbygd og det bør også tilrettelegges for nye arbeidsplasser med attraktiv/sentral beliggenhet (en del arbeidsplasser forsvinner fra Fiskåtangen). Hvilke aktører kan bidra til å tiltrekke nye virksomheter (f.eks. Elkem)? Samlokalisering av sonekontorene midt i Vågsbygd og relokalisering av Aktiv senior fra Vågsbygdtunet til annen sentral beliggenhet vil kunne gi ringvirkninger for Vågsbygd. Kommunen har avtaler i SS3 for etablering av kommunale behov/funksjoner. Kristiansand ishockey engasjerer seg mtp etablering av isbane.
Utfordringer	Kommunen har begrenset mulighet til å gjøre noe med parkeringsplassen ved senteret. Overganger mellom sentrumsbebyggelse og omliggende småhusbebyggelse er ikke løst like bra i hele området. Foreldet svømmehall. Flere næringsarealer som ligger i nærheten av Vågsbygd omreguleres til bolig – det er en utfordring for næringsetablering, men positivt for kundegrunnlag.
Eierforhold	Kommunen eier eiendom med utviklingspotensial: parkeringsplassen ved idrettshallen, Vågsbygdhallen, tomt i SS3 som planlegges "vekslet inn" i lokaler til tjenesteyting, "Huset", "Hagefjell", parkeringsplass nord for samfunnshuset. KK eier del av SS6.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Bedre utnyttelse av kommunale eiendommer (ikke sentrale arealer til parkeringsplass) og sentral (re)lokalisering av tjenester er det som det offentlige kan vektlegges fremover.

OPPSUMMERING

Senterområdet er definert av veiføringene rundt området (vei, tunnel og sykkелеkspress). 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 kundegrunnlag 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

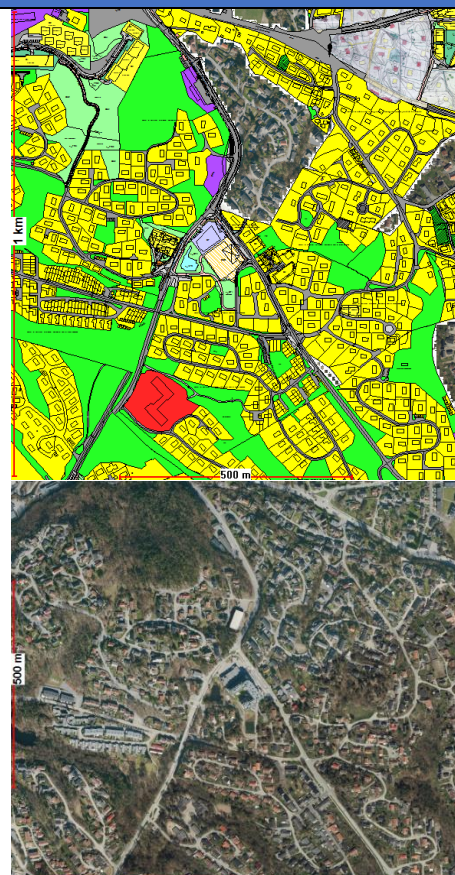
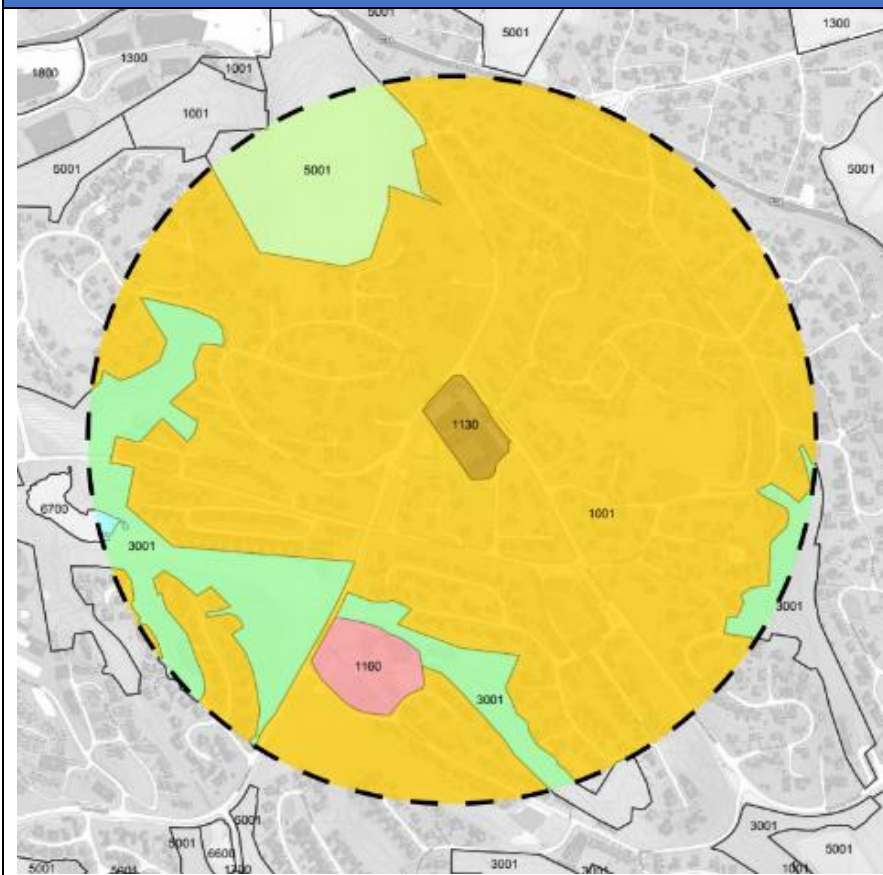
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Kombinert bebyggelse og anlegg, bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse, o/p tjenesteyting, grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud?	Familiens hus Vågsbygd, politi. Forbindelse til Slettheia skole, fritidsklubb v/ Slettheia skole
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, legesenter, fysikalsk klinikk, fotpleie, barnefysioterapi, massasje og hudpleie; Menighet (Kristiansand vineyard)
Næring/ forretning	Dagligvareforretning, apotek, blomsterbutikk, frisør, møbel- og interiørforretning; Bensin og service; Kontorfellesskap omfattende fire virksomheter (Balco AS, Vågsbygd misjonskirke, Saneco, Kristiansand Vineyard)
Landskapsbeskrivelse	Sørøstvendt hylle med veiareal som omkransning og som en streng igjennom, transformasjonsareal fra industri til helhetlig byutvikling i øst og småhusbebyggelse i bratt kollet terreng i vest. Trekanten som senter omringet av parkeringsplass.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Nærhet til gammel æskefabrikk, nærhet til Myren gård som landskapspark, tak til Vågsbygd tunnelen som grønt innslag, tilgang til nærskog i vest.
Møteplasser innendørs	Slettheia grendehus utenfor.
Møteplasser utendørs	Ingen opparbeidede møteplasser ved butikkbygget. Regulert lek/møteplass i prosjektet på Trekanten. Flere nye ball-, møte- og lekeplasser i planlagt transformasjonsprosjekt i Svanedamsveien/Fiskåtangen. Slettheia skolegård i randsonen; høydebarriere.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Konsentrert areal for handel. Næring- og industriområder i transformasjon. Småhusbebyggelse i bakkant (mot Slettheia).
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelveier. Sykkелеkspressveien går forbi. Mye parkering og asfalt har barriereeffekt.

Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har kapasitet til videre utbygging. På lengre sikt må kapasitet forbedres og utvides for å møte fremtidig utbygging.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	1133 innbyggere. 24% under 20 år, 28% mellom 20 og 40 år. 37% mellom 40 og 66 år. Demografi gjenspeiler særlig nedslagsfeltet til senterområdet da få bor innenfor området/ formål 1800 i dag. På levekårsstatistikk scorer Trekanten og Slettheia lavt på flere indikatorer, og ligger under gjennomsnittet på sammensatte levekårsindikatorer.
Fortettingspotensiale	Fortetting- og transformasjonspotensiale i og nær senteret, i vedtatte og pågående reguleringsplaner. Transformasjon på Svanedamsveien/Fiskåtangen tilfører nye funksjoner til senteret. Området kan få flere funksjoner/ arbeidsplasser og møteplasser (nær Vågsbygd bydelssenter, langs bussmetroaksen, mange boliger i nedslagsfeltet).
Drivkraft	Næringsareal på Fiskåtangen transformeres til bolig, øker grunnlag for senteret (men også utfordringer, se under). Elkem rett sør har mange arbeidsplasser - kan det bli flere? Mange arbeidsplasser i "fremtidsrettet næring" med store ringvirkninger for byens øvrige næringsliv. Eier av Trekanten senter har meldt oppstart regulering for utvikling/fortetting men ikke noe konkret fremmet.
Utfordringer	Støy- og luftkvalitetsutfordringer ved utviklingsprosjekter. Sentrale næringsarealer: hvordan ivareta Elkem sin fremtidig drift når nærliggende områder transformeres til bolig? Nytt boligprosjekt på Fiskåtangen kan øke områdets attraktivitet som boligområde men vil bli mindre attraktivt som næringsområde med så stort nærvær av boliger.
Eierforhold	Kristiansand kommune eier tomt helt i nord - mange etasjer/boenheter og forutsatt heltreprosjekt.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Senterområdet må supplere Vågsbygd bydelssenter. Vedtatte planer og område under regulering vil bidra på sikt til flere kvaliteter og arbeidsplasser i videre utvikling.

OPPSUMMERING

Senterområdet ligger midt i et veletablert 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

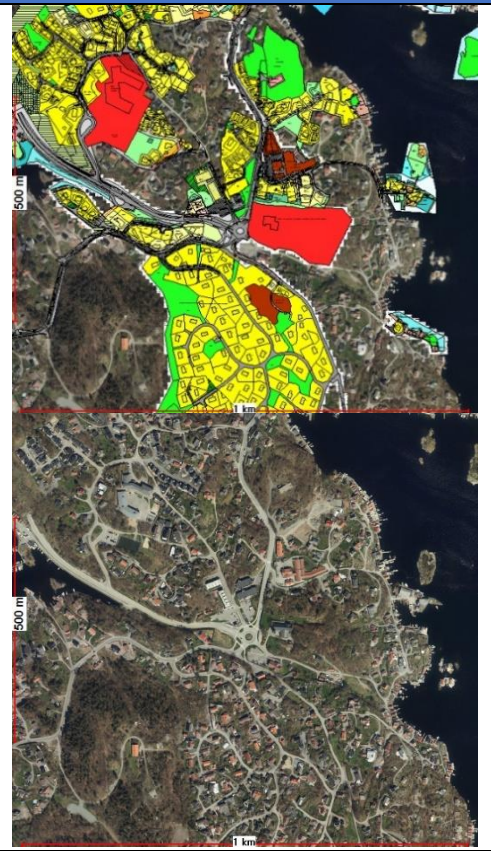
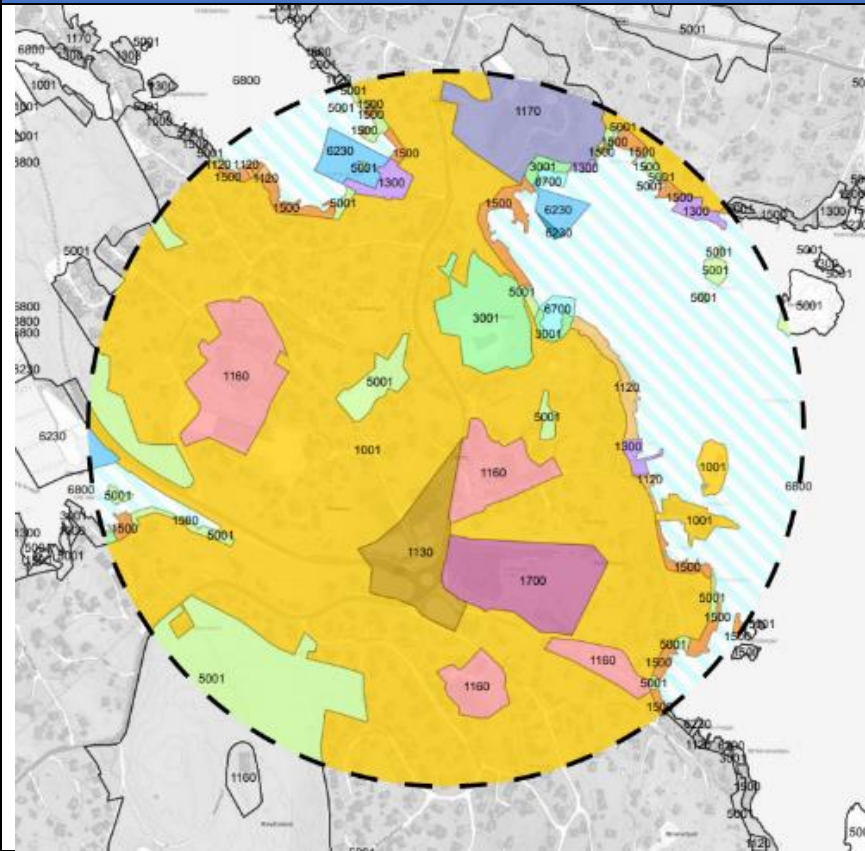
Arealformål	Sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud	Ingen i senterområdet. Fritidsklubb og 7'er bane ved Torkelsmyra skole – ca 1 km unna.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Rema 1000); Bensinstasjon; Ledige næringslokaler i nytt boligprosjekt Skonnertveien 28
Landskapsbeskrivelse	Inneklemmt senter på hylle med kupert landskap med småkoller og bratte skrenter omkring. Fåretjønn; "Suppa damanlegg" ligger direkte sørvest for senteret som en avgrenset grønnstruktur og lekeområder med ballplass (sand- og kvartalslek noe inneklemt i sør).
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	«Suppa» var den gamle kiosken. Grøntbelte rundt gang og sykkelvei i trekant foran næringsbygg har arealreserve for å kunne skape en buffer til omkringliggende veiareal gjennom vegetasjonsbruk, parkeringsplass gir mulighet for å omforme deler til inngangsparti/møteplass ved butikk/bensinstasjon.
Møteplasser innendørs	Ingen. Voie grendehus i nærheten ved Torkelsmyra skole.
Møteplasser utendørs	Nærmiljøpark ved damanlegg bak senterbebyggelsen. Friområdene som naturkoller. Torkelsmyra skole og Voie kirke er lenger unna.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Konsentrert senterområde, spredt bebyggelse og funksjoner.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelveier forbinder området med Torkelsmyra skole og Voie kirke/kirkegård. Kollektivtilbud (metro). Grunnet store høydeforskjeller oppleves lekeplasser i randsonen ellers lite tilgjengelige.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har kapasitet til videre utbygging. I fremtiden vil kapasiteten måtte utbedres for å kunne håndtere videre utbygging. Dette vil også avhenge av hvor utbygging kommer og antall boenheter.

DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	1913 innbyggere. 27% under 20 år, 28 % mellom 20 og 40 år, 31 % mellom 40 og 66 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Voie rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Boligsammensetning i dag består av stor andel eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Eksisterende reguleringsplaner rundt senterområdet. Fortetting sentralt i området bør tenkes med butikk i 1. etg og boliger på toppen. Ved utbygginga av Kroodden utløses rekkefølgekrav om 11'er bane (utvidelse av 7'er ved Torkelsmyra).
Drivkraft	Aktører bak nytt boligprosjekt (Steindalen).
Utfordringer	Spredte funksjoner, lange avstander (opp til ca. 1 km), utvikling på Sagmyra er en konkurranse for utvikling på Voie.
Eierforhold	Kun friareal, dam "Fåretjønn" og kvartalslek eid av KK. Ledige næringslokaler i 1. etg. fortsatt eid av Mur i Sør
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Nyetableringer/ prosjekter styrker senterområdet.

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, o/p tjenesteyting, grav og urnelund
Offentlig tjenestetilbud	Barneskole med kombinasjonsbibliotek; Kirke, Puls (kafé i kirka åpen flere dager i uka hele året), transport (skolebuss fra rundkjøringa til vest- og østsiden av øya (kun om morgen og ettermiddag) Ved Lindebøskauen skole er det idrettshall og to 11'er fotballbaner, fritidsklubb, kulturskole
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, to private barnehager
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Kiwi), frisører, fotterapeut, hudpleie, salg fersk fisk og skaldyr tre dager i uka, sommeråpne kaféer.
Landskapsbeskrivelse	Rundkjøring, kupert (koller) landskapsinnramming
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Kirke (prisbelønnet bygg). Sentrusområdet er svært bilbasert med rundkjøringen som «nav», og parkeringsplasser i front. Flekkerøy har ennå fine områder med historisk bebyggelse, men senterområdet er ikke blant disse. Nærliggende områder med høy konsentrasjon av verneverdig bebyggelse.
Møteplasser innendørs	Kirke, butikk, Flekkerøy bedehus, Flekkerøy misjonskirke, UiO (Ungdom i Oppdrag). Utenfor senterområdet: Historielag, kunstlag, treningssenter, idrettsklubb, innebandy, kampsport, båtforening, rulleskibane.
Møteplasser utendørs	Ingen lekeplass i sentrum, men nærmiljøpark, ballfelt og kvartalslek ved skolen i gangavstand. Nærliggende friområder.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Småhusbebyggelse, noe fortetting med lavblokker i og ved sentrum
Mobilitet og tilgjengelighet	Bussmetrolinje. Gang- og sykkelveier til Østerøya, mangler gang- og sykkelveinett på Vesterøya og ytterst på Østerøya. Kommunale veier er flere steder svært smale (er en kvalitet for mange trafikanter).

Kapasitet på teknisk infrastruktur	<p>Vannforsyningen på Flekkerøy er under pågående utbedring. Denne ferdigstilles i 2023 og vil da gi god forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging.</p> <p>Avløpsanleggene er også under pågående utbedring. Denne ferdigstilles i 2022 og vil da gi god kapasitet for pågående og planlagte utbygginger. Det må likevel forventes at enkelte lokale tiltak må utføres som del av utbygginger. Kapasitet på avløp er noe mer begrenset sammenliknet med kapasitet på vann, men gir likevel rom for videre utbygging.</p>
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	968 innbyggere. 27% under 20 år, 26% mellom 20 og 40 år, 36% mellom 40 og 66 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Flekkerøy over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Boligsammensetning i dag består av stor andel enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Fortetting i vedtatte reguleringsplaner. Tilpasse nye tiltak til områdets karakter. Bedre utnyttelse av arealer, eks. parkeringsplasser, stramme opp arealene. I områdene som ennå ikke er berørt av utvikling må nye tiltak tilpasses bedre.
Drivkraft	Utvikling ved Lindebø brygge med marina og kafé/servering ved det gamle ferjeleiet. Øya har om lag 600 registrerte bedrifter, hovedsakelig innen håndverk, fiske og eiendom. Mye aktivitet med diverse kor, 2 korps, danseskole, sjøspeidere.
Utfordringer	Landskap skaper større opplevde avstander. Kostbart å legge parkering under bakken. Møteplass/lek skjer andre plasser enn i sentrum.
Eierforhold	Ingen kommunal eiendom ved rundkjøring bortsett fra en liten parkeringsplass. Kristiansand boligstiftelse eier Østerøya 8-12. Lindebø brygge får marina, nytt treningssenter og tjenesteyting/kontorer. Kommunen er delaktig på ny utvikling og er stor grunneier.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Senterområdet er mer et knutepunkt, mens Lindebø brygge utvikles mer som møteplass (gode forbindelser er viktig). Videre utvikling er mest avhengig av privat initiativ eller ev. tiltak rundt/ved kirke og bedehus. Ved videre utvikling bør oppstramming og bedre utnyttelse av parkeringsarealene ved senterområdet vektlegges.

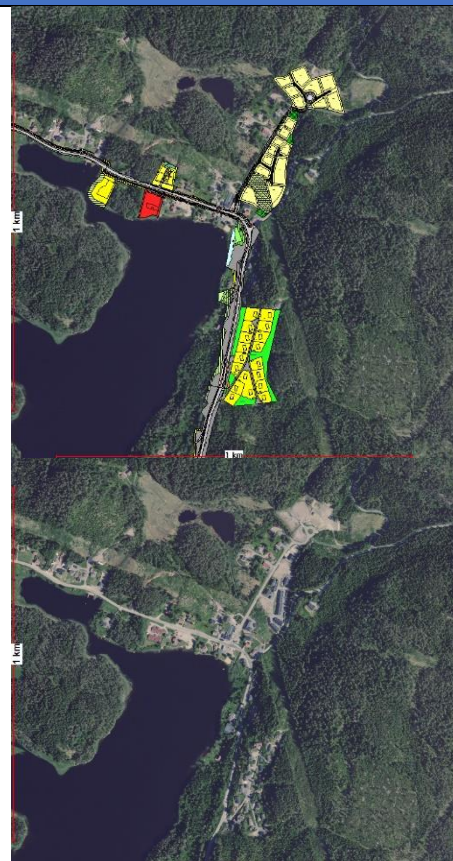
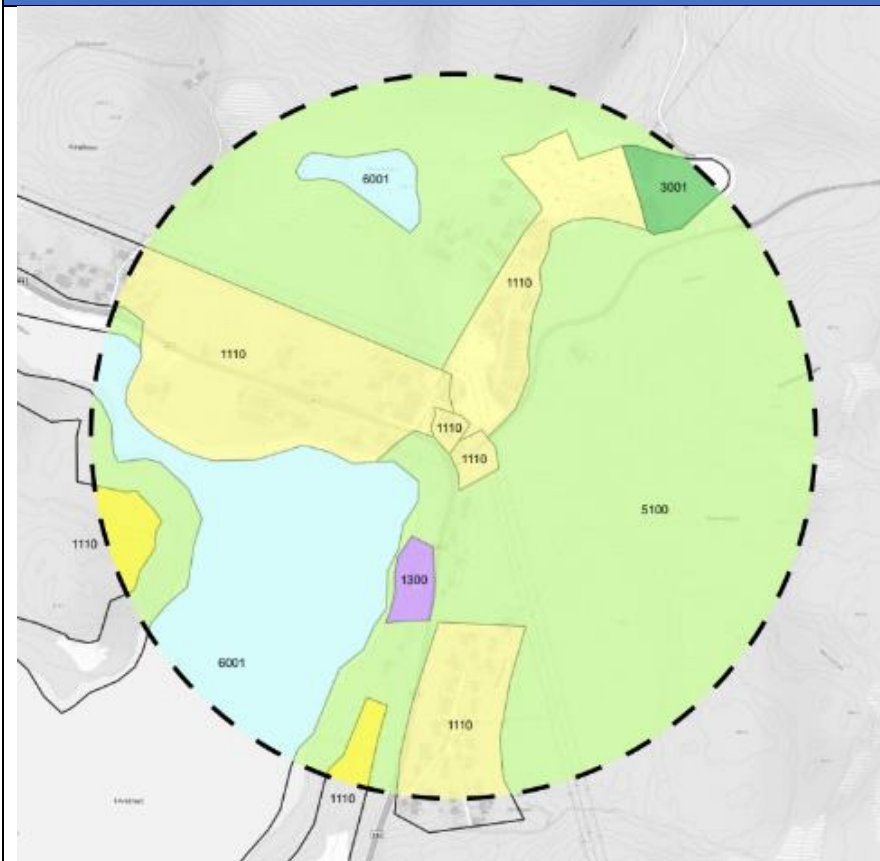
SENTEROMRÅDER I NORD

Tabellen under oppsummerer arealbehovene som fremkommer fra egne analyser eller delnotater, og knytter seg til senterutviklingen i bydelen.

Funksjoner/ formål	Arealbehov i KPA
Barnehage	Vurderes i tilknytning til fremtidig utbygging, jf egen analyse av arealbehov for eksisterende barnehager og skoler.
Barne- og ungdomsskole	Ingen nye, jf. egen analyse av arealbehov for eksisterende skoler. Skolestruktur i Songdalen er under utredning.
Videregående skole	-
Kulturtilbud	Ingen nye behov.
Fritidsklubb	Ingen nye behov.
Idrettsplass/fasiliteter	Etablering eller oppgradering av ballbaner vurderes i forbindelse med ny utbygging/fortetting i bydelen. Behov for areal til ny 7'er bane på Tinnheia. Eventuell mulighet for samarbeid/sambruk ved transformasjon rundt Malmveien og Vigørhallen. Handlingsprogram for anlegg i Strategidokumentet for idrett og friluftsliv er gjennomgått i egen oppsummering av behov for idrettsarealer for planperioden.
Helserelaterte tjenester (omsorgssentre og bemannede boliger)	Behov for nytt aktivitetssenter for habilitering for ca. 50 brukere og ca. 25 ansatte. Kan ha beliggenhet i områdene Vågsbygd (VEST) / Hellemyr / Tinnheia / Grim (NORD). Videreutvikling av tjenestetilbud skal prioritere sambruk med eksisterende tjenester og funksjoner. Mulig utvidelse av bygningsmassen på Songdalstunet. Arealreserve på Hellemyr.
Andre tjenestetilbud	Ikke plass til ytterligere utvidelse av gravlund ved Greipstad kirke ut over arealer sikret i planperioden.

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Boligbebyggelse, næringsbebyggelse, LNF, sjø/vassdrag
Offentlig tjenestetilbud	Ingen i Kilen. Ved Finsland skole er det idrettshall, 11'er fotballbane + 7'er fotballbane og delanlegg friidrett. Finsland barnehage.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvare, bensinstasjon/kiosk
Landskapsbeskrivelse	Senter lite definert, ligger langs åpne, utstrakte flater langs Livatnet, landskapsinnramming med skogkledde heier i bakkant.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Landlig kvalitet og tradisjonell bebyggelse bør være premissgivende for nye tiltak, men ingen viktige bygninger. Arkeologiske kulturminner i tettstedet. Livatnet, elva og landbruksmark gir identitet, samt skogene i heiene omkring.
Møteplasser innendørs	Butikken. Utenfor Kilen; skolen, idrettshallen v/ Finsland skole, Finsland bedehus.
Møteplasser utendørs	Badeplass, uteplass ved Livatnet, ingen sentral lekeplass. Utenfor Kilen: lekeplass ved skolen, Finsland bedehus/barnehage.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Spredt bebyggelsesstruktur
Mobilitet og tilgjengelighet	Store avstander. Skolebuss. Behov for gang- og sykkelvei fra Kilen til Finsland barnehage (regulert).
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging. For næringsarealer er det enkelte steder begrenset brannvannskapasitet, så utbyggere må løse dette med egnede løsninger.

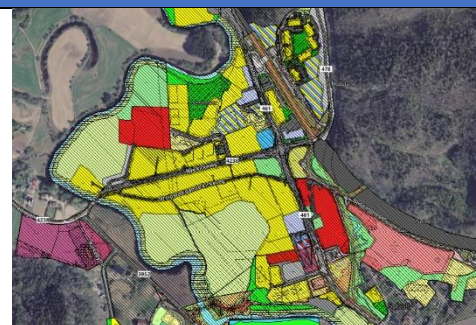
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	155 innbyggere. 27% under 20 år, 26% mellom 20-40 år, 34% mellom 40-66 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Kilen over gjennomsnittet.
------------------	---

Fortettingspotensiale	Det er i dag eneboliger og rekkehus, og ingen store boligbygg. Det er lagt opp til småhusbebyggelse rundt senterområdet i regulerte felt og på Neset (avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan). Ikke utenkelig å ha en forsiktig fortetting som supplerer boligsammensetning med et tilbud for de som ønsker å flytte fra enebolig til noe mindre.
Drivkraft	Kommunen og fylkeskommunen har ervervet grunn langs Livatnet. Engasjert lokalbefolkning gjennom gruppen «Finsland - Toppen av Kristiansand» for utvikling av parkområde/stedsutvikling langs Livatnet.
Utfordringer	Det er store avstand til større tilbud og tjenester. Spredt struktur medfører bilkjøring – vanskeligere å tilrettelegg for grønn mobilitet. Utbygging på Neset har tungt rekkefølgekrav (G/S fra Kilen til barnehagen).
Eierforhold	Kommunen har ervervet 515/28 ved Livatnet og fylkeskommunen, 515/19.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Lokalt engasjement blir viktig for videre utvikling.

OPPSUMMERING

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 bydelscenteret. 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

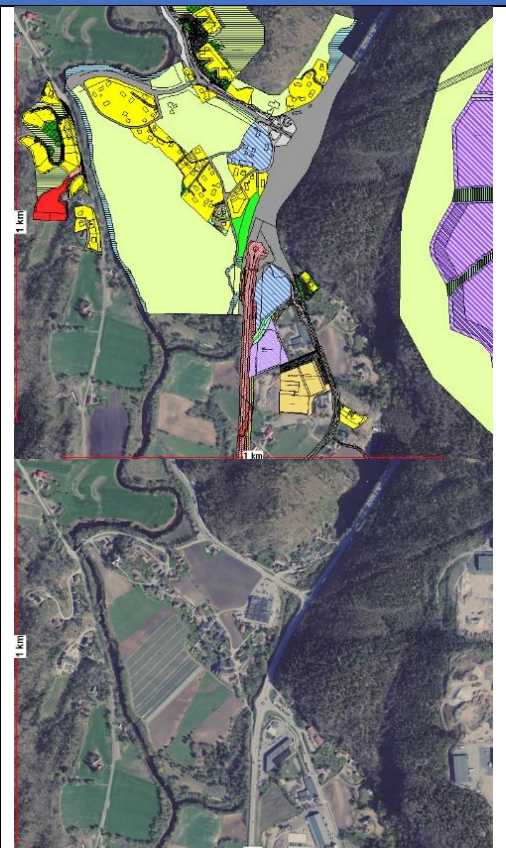
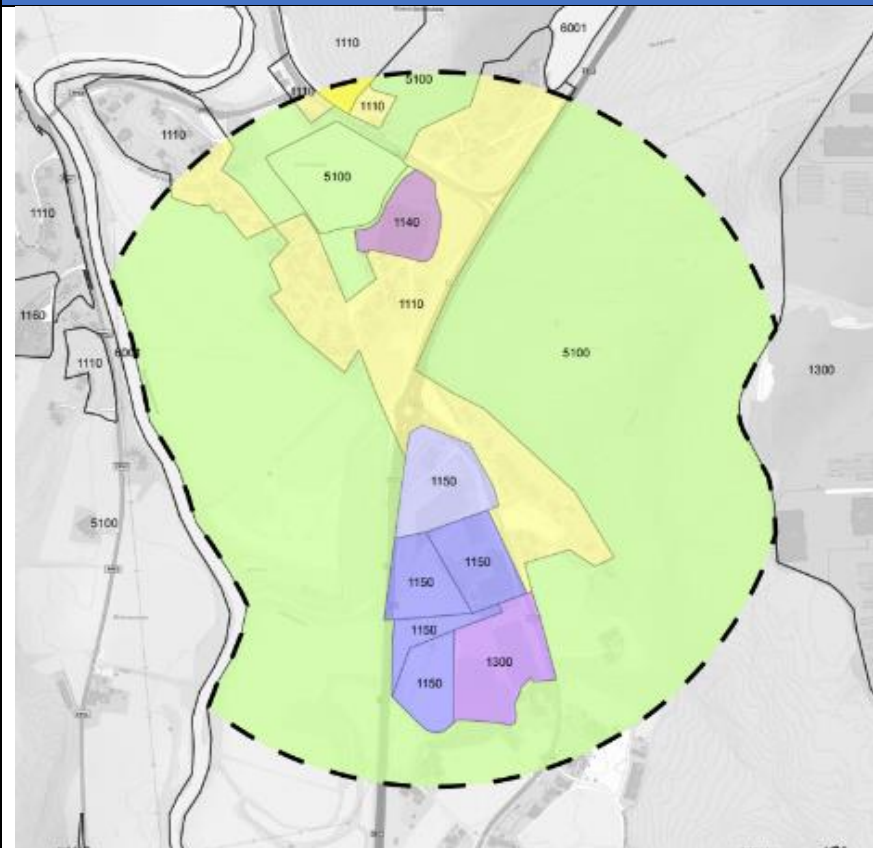
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Boligbebyggelse, o/p tjenestetilbud, bane, grønstruktur, parkering (2080) og annen type formål (1500)
Offentlig tjenestetilbud	Innbyggertorg, bibliotek; Ungdomsskole, kulturskole, fritidsklubb, idrettshall og 7'er fotballbane, ny kulturarena (på Hortemo: 2 stk 11'er baner og delanlegg friidrett); Omsorgssenter med fotterapeut og frisør, aktivitetshus psykisk helse, dag- og aktivitetssenter for eldre, NAV, drop-in Rus/psykisk helse, Familiens hus – med helsestasjon, barnevern, PPT, familiesenter; Frivillighetsentral.
Privat tjenestetilbud	Legesenter, tannhelse, menighetshus
Næring/ forretning	Dagligvareforretninger (Coop prix, Joker), kafé og gatekjøkken; apotek, outletforretning; Bensin- og servicesenter (Shell); Frisører, velværesenter; Sparebanken Sør, Søgne og Greipstad sparebank; togstasjon, gartneri, Spjotneset næringsområde, Rotator AS
Landskapsbeskrivelse	Ligger på åpent flatt elvedelta innrammet av elva Sygna som bukker seg rundt og åkerlapper innimellom. Omkranset av heier på begge sider. Miljøgate gjennom sentrum med konsentrert bebyggelse omkring.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Haugenparken; Sygna, meanderelva, gir et organisk landskapsbilde med jordlapper; Porsmyr bygdetun og kirka på andre side av elva Mye eldre bebyggelse, kulturlandskap med gårder. Spesielt på andre siden av elven, men også i sentrum. Sentrum/gangavstand til tog har til dels urban karakter som bør forsterkes her (landbruksområder med eldre bebyggelse bør bevares).
Møteplasser innendørs	Menighetshus, kafé, bibliotek, Sygna kultursenter, Skole og idrettshall, rådhus, Songdalstunet kafé.
Møteplasser utendørs	Haugenparken med skulptur og lek; Sansehagen ved Songdalstunet omsorgssenter; Treningspark "Miniparken" ved elva, (kanolager for elvepadling, fiskebrygge; Tuftepark i sammenheng med turløype på Prestneset. Fagermoen torg ved rådhus

	og nytt Sygna kultursenter med scene, basketkurv, skatested. Lekeplass ved boligblokkene på Fagermoen mot elva (møteplass for beboere på Fagermoen). Porsmyr bygdetun. Tilgang til turstier i heiene. (Fremtidig gågate mellom kulturhus og rådhus)
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Småhusbebyggelse, fortetting med blokker i sentrum, spredt bebyggelse, flom på jordene gir avstand mellom sentrum og bebyggelse i vest
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelvei, Songdalsveien og jernbane som barriere. Busstilbud.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	794 innbyggere. Fordeling på aldersgrupper er 13 % under 20, 20% mellom 20-40, 29% mellom 40-66 og 38% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Nodeland rundt gjennomsnittet (men kan bli bedre).
Fortettingspotensiale	Nodeland har en del store boligbygg. Fortettingspotensialet er vurdert og konkludert i områderegulering for Nodeland sentrum. Stasjonsbygg og nærheten til stasjon er Nodeland sin fordel og kan utnyttes/utvikles med fordel (jf. innspill fra studenter fra NMBU i 2018). Kan med fordel få mer næringsetablering/handel.
Drivkraft	Betydelig utviklingseiendom i kommunalt eie. Gamle Songdalen planla å bruke sin eierposisjon til å utvikle/styrke Nodeland.
Utfordringer	Vei og bane som barriere. Flomsone og landbruksjordene langs elva medfører spredt bebyggelse – men er også en kvalitet. Langstrakt sentrum medfører behov for gode og oversiktlige sammenhenger mellom funksjoner/områder. Brennåsen/Rosseland kan bli en konkurranse for Nodeland og næringsetablering.
Eierforhold	Betydelig med utviklingstomter i kommunalt eie. Vest og "mest aktuelt": Gnr. 610, Bnr. 639, 658, 44, 299, 101, 300, 30, 172, 26. Gamle Songdalen kommune planla å gjennomføre en stor utvikling av Nodeland på disse eiendommene som ligger midt i senterområdet / ved Rådhuset. Øst: De aller fleste eiendommene øst for hovedvei og sør for rundkjøring er eid av kommunen. Skoletomta på Vollan er jordbruk i dag.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Oppfølging av områdereguleringen; godt i gang med eiendomserverv og bygging av ulike prosjekter. Vektlegge sammenhenger mellom det som er i utvikling til fordel for gående og syklist, i dag er mest på bilens premisser.

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

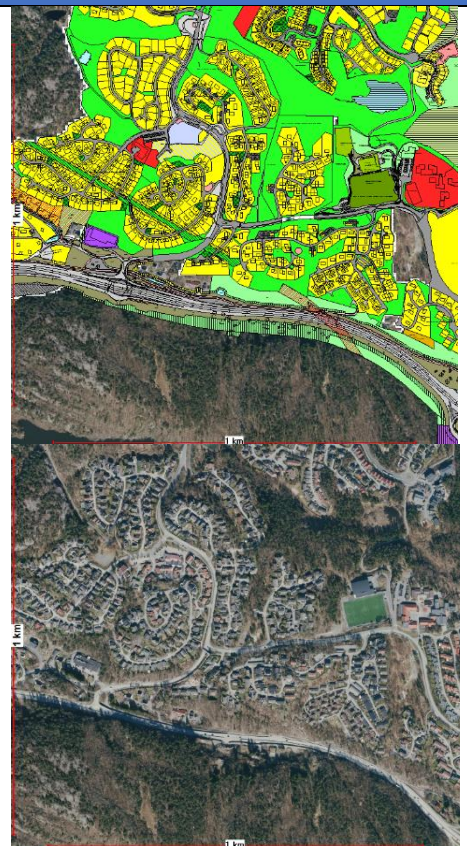
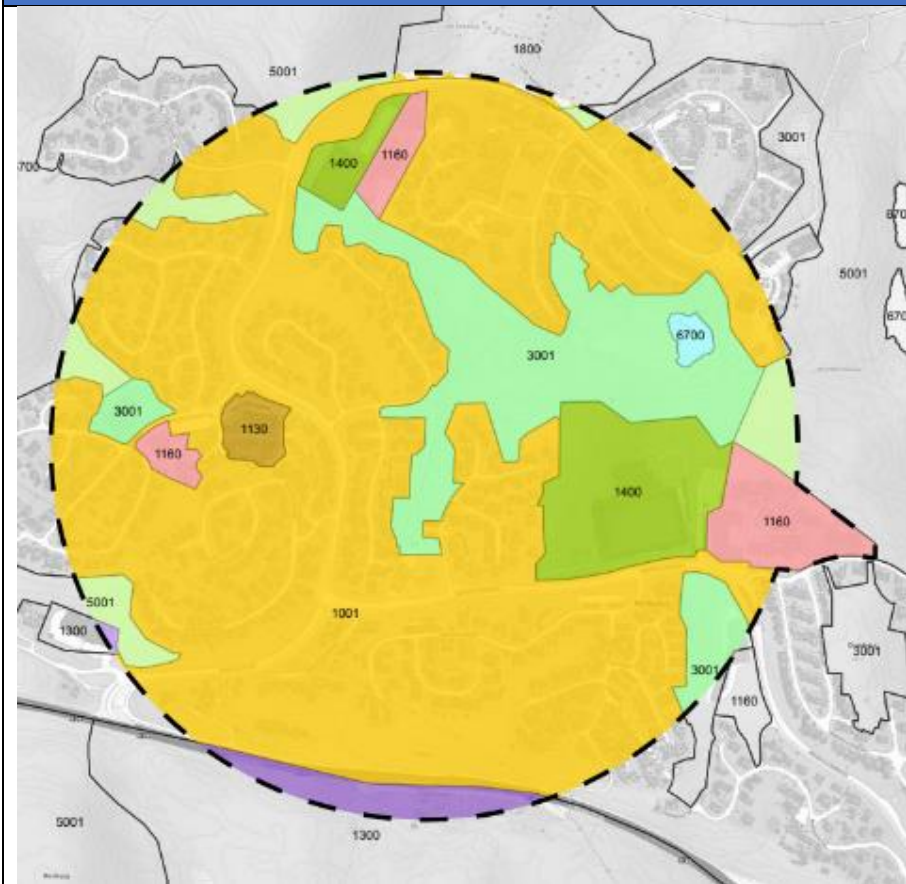
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Boligbebyggelse, næringsbebyggelse, forretning, kjøpesenter, LNF
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole, Søgne og Songdalen lensmannskontor
Privat tjenestetilbud	Treningssenter (Crossgym, Shapes Fitness), post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvareforretninger (Kiwi, Rema 1000, Europris), ølutsalg, brukthandel, pizautsalg, blomsterforretning, Kjøkken delikatessebutikk (catering); Bensin og service (XY, Circle K), ladestasjon, bilverksted og bilforretning; Frisører, solstudio; Rosseland gård (ridesenter), Songdalen Fjellsprengning, Vital regnskap.
Landskapsbeskrivelse	Ligger på flatene langs Songdalselva nord/sør med landskapsinnramming med åkre og knauser på begge sider, uklart definert senter, veiareal og parkeringsareal preger området.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Tidligere «hestelandet», gammel mølle («Møllebekken»), landlig preg med mye kulturhistorie. Området rundt har mange viktige gårdsmiljøer med Torridalstun og eldre bebyggelse. Svært karakteristisk.
Møteplasser innendørs	Rosseland skole. Bedehuset på Rosseland
Møteplasser utendørs	Lekeplass ved Rosseland skole/SFO, Skolegården er flomutsatt. Noen arealer ved bedehuset på Rosseland (Akebakke om vinteren)
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Konsentrert funksjoner på et areal ved Brennåsen og Rosseland. Spredt boligbebyggelse rundt.
Mobilitet og tilgjengelighet	E39 er en barriere mellom Brennåsen og Rosseland, dårlig forhold i undergang ved E39 (oversvømmelse). Gang- og sykkelvei. Busstilbud. Bilbasert. Park and ride anlegg.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging.

DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	217 innbyggere. Jevn aldersfordeling med 28% under 20, 25% mellom 20-40 og 35% mellom 40-66. Rosseland scorer dårlig på en rekke levekårsindikatorer.
Fortettingspotensiale	Brennåsen/Rosseland har en stor andel eneboliger og ingen rekkehus. Det er et potensiale for fortetting/transformasjon, men det må sikres viktige kvaliteter i byrom og sammenhenger for at det skal være til fordel for lokalmiljøet. Forhold til Nodeland som bydelssenter må ivaretas i videre utvikling.
Drivkraft	Omlagning av E39 vil bidra til å redusere barriere mellom Brennåsen og Rosseland, og sjenanser som følge av trafikk (men forsvinner ikke helt). Utvikling av skoletomta og tilleggstomt vest for skole kan være positivt for lokalmiljøet. Skolestruktur må først avklares. Foreslått regulering av stort boligprosjekt (350 boenheter).
Utfordringer	Dårlig sammenheng mellom Brennåsen og Rosseland – undergangen og E39 som barriere. Skolestruktur i området ikke avklart. Pågående fortettingsprosjekter (under planlegging) henger ikke sammen.
Eierforhold	Kommunen eier Rosseland skole. Kristiansand næringssselskap AS (KNAS) kjøper 575/446 rett vest for skolen. KNAS har førsterett til kjøp av skolen ved fraflytting. Ellers er mye privat eid.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Kommunen eier sentrale arealer og kan være i førersete sammen med KNAS. Avklaring av skolestruktur vil ha betydning for videre utvikling. Private fortettingsprosjekter bidrar til utvikling av området, men må sys bedre sammen og sikre kvaliteter for lokalmiljøet.

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, grønstruktur, o/p tjenesteyting, idrettsanlegg
Offentlig tjenestetilbud	Kirke. Utenfor definert senterområde: barnehage, barneskole, kompetanseavdeling for barn med større funksjonsnedsettelse (barnehage og skole), flerbrukshus med kombinasjonsbibliotek, kulturskole, fritidsklubb, kunstgressbane, flerbrukshall, varmtvannsbasseng.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, Hellemyr misjonskirke, barnehage
Næring/ forretning	Dagligvareforretning, frisør, pizzakiosk
Landskapsbeskrivelse	Kupert landskap mellom funksjonene, nærmiljøpark med tilgang til lysløypa.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Skomakergata – men ikke vellykket satsing. Ingen registrerte kulturminner, men området er ikke uten arkitektoniske kvaliteter.
Møteplasser innendørs	Butikk, kirke. Utenfor senterområdet: Hellemyr flerbrukshus, Idrettshall
Møteplasser utendørs	Lysløype/friområdene. Utenfor senterområdet: utendørs idrettsanlegg ved skolen.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Bydelen er i stor grad bygd etter plan. Grønn og harmonisk eneboligstrøk med hager.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelveier. Turløype. Godt kollektivtilbud. Dårlig påkobling til E39
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har kapasitet for videre utbygging. Kapasiteten varierer noe avhengig av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter.

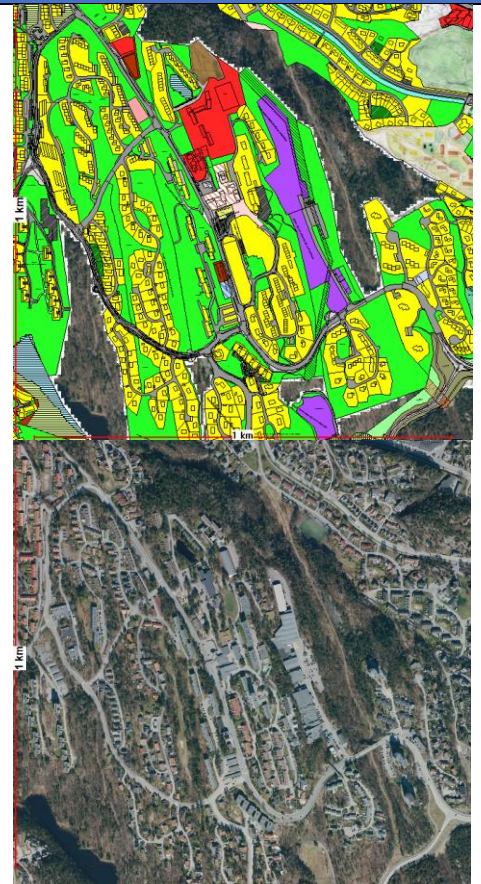
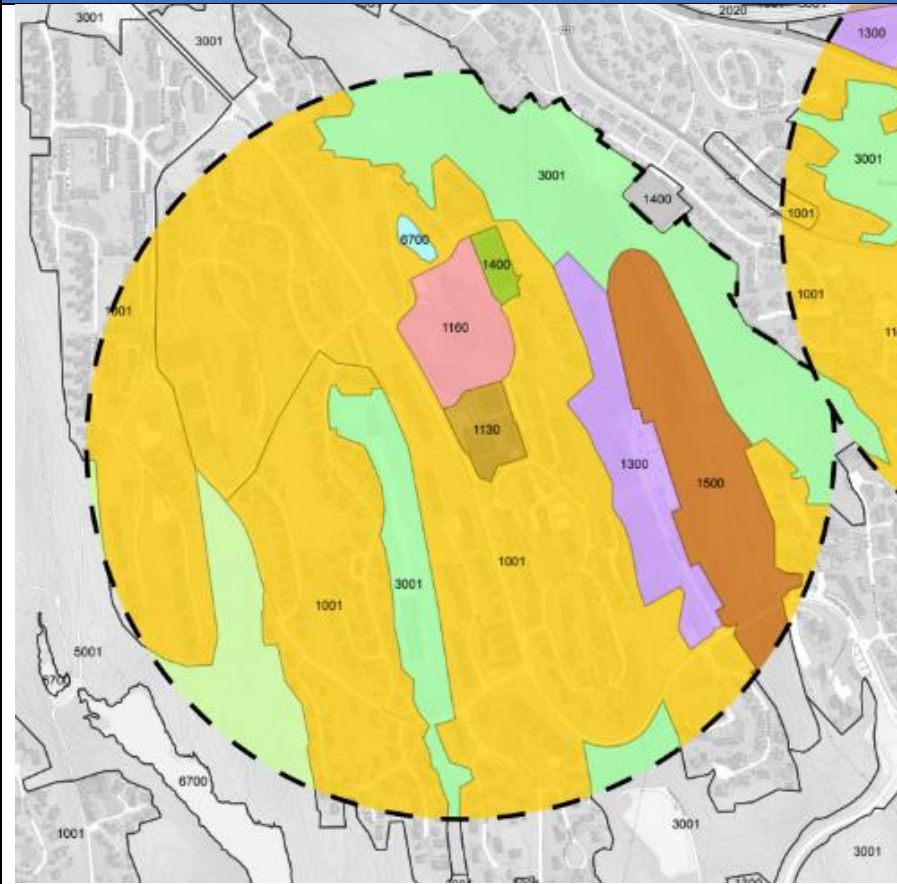
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	2124 innbyggere. Jevn aldersfordeling med 32% under 20, 30% mellom 20-40 og 33% mellom 40-66. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Hellemyr rundt gjennomsnittet (men kan bli bedre).
------------------	--

Fortettingspotensiale	Få boligblokker per i dag og mest eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det vurderes lite fortettingspotensiale med hovedsakelig oppstramming og utvikling rundt senterområdet. En del vedtatte planer i boligområder rundt på Hellemyr (bl.a. langs Breimyrveien)
Drivkraft	Dagligvare er nylig utvidet til "lavpriskonsept" og trolig omsetningsøkning. Inspirasjon fra rapporten til Asplan Viak "Case FOU Livsløpsbyen - Pilot Hellemyr" kan brukes for å videreutvikle Hellemyr til et aldersvennlig område med bedre muligheter for boligkarriere/livsløp.
Utfordringer	Offentlige funksjoner og tjenesteyting er sentrert rundt skolen, mens kirke, butikk og park ligger i avsatt senterområde. Landskap/kupert og lite aktivitet langs strekningen øker opplevd avstander mellom senterområde og møteplass ved skolen. Boligkarriere etter hvert som andel eldre øker er vanskelig å sikre med dagens boligsammensetning. Foreløpig vanskelig å "få liv" i annen virksomhet i Skomakergata.
Eierforhold	Kommunen eier parkeringsplass v/kirka, lekeplass sør for Skomakergata, vei rundt Skomakergata. Bygget i Skomakergata/dagligvare og mellomarealet er et seksjonert sameie. Skoleområde er kommunalt eid.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Rapporten til Asplan Viak "Case FOU Livsløpsbyen - Pilot Hellemyr" perker på boforhold, omgivelser og sosiale arenaer og tilpassede tjenester som viktige elementer av livsløpsbyen. Rapporten anbefaler å stoppe og reversere spredning av byggesonen vekk fra senterområdet, og legge til rette for flere boliger og servicetilbud i senterområdet. Det anbefales også en samlet plan for senterområdet, for et større areal enn sentrumsformål i kommunedelplanen (tidl. kommuneplan). Dersom det er lite private initiativ, er videre utvikling avhengig av offentlig støtte til f.eks. å styrke sammenhenger mellom senterområdet og skoleområdet, og få til en trivelig samlingsplass. Butikkeier kan bidra med litt trivsel og attraktivitet rundt butikken. Lokalbefolkning kan søke bydelsfond for tiltak som øker kvalitet og trivsel.

OPPSUMMERING

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 helserelaterte 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 kundegrunnlag til området og tilføre nye kvaliteter til Tinnheia.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, tjenesteyting, bebyggelse og anlegg, idrettsanlegg, næringsbebyggelse og annet formål (1500), grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole, fritidsklubb
Privat tjenestetilbud	Tannlege, fysioterapeut, treningssenter, Vigørhallen, karateskole; Serbisk-ortodoks kirke, moské/forsamlingslokale
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Rema), restaurant, frisør; Bruktbilforretning
Landskapsbeskrivelse	På en hei med nord-sør retning, der grøntdragene og bebyggelsen følger landskapsformen. Utsikt, fritt og åpent.
Stedsidentitet/ lokal stedskvalitet / attraktivitet	Modernistisk bebyggelse. Deler av området er avsatt til tidstypisk område i gjeldende kommuneplan. Arkitektoniske kvaliteter har gitt opphav til hensynssone og kan forsterke identiteten.
Møteplasser innendørs	Restaurant, fritidssenter, skolen, kirke.
Møteplasser utendørs	Torget, ballbinge og dekkjungle ved skolen, Grønndalen, Tinntjønn/ «bakbanen» som skøyteis.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Bløkk, rekkehus, småhus, 60-talls bebyggelsesstruktur
Mobilitet og tilgjengelighet	Bussforbindelse. Gang- og sykkelveier. Snarveier for fotgjengere. Torvet noe inneklemt og litt uklart definert med mange restområder og lite attraktive tilganger.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har kapasitet for videre utbygging. Kapasiteten varierer noe avhengig av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter.

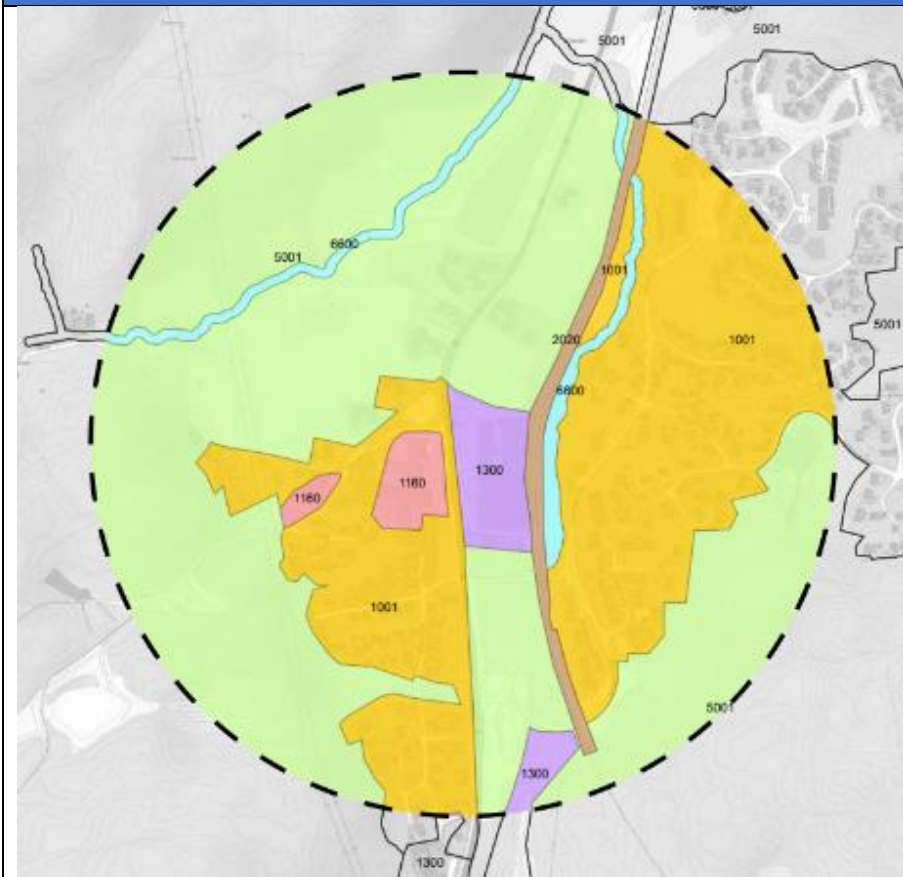
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	1815 innbyggere. 20% under 20, 27% mellom 20-40, 36% mellom 40-66, 18% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Tinnheia under gjennomsnittet.
------------------	--

Fortettingspotensiale	Boligsammensetning i dag har en stor andel boligblokker, og rundt 1/3 eneboliger og rekkehus. Pågående fortetting og transformasjon: Skogen borettslag (fra garasjeanlegg til blokkbebyggelse) og transformasjon av næringsområde i Stålveien. Mulighetsstudie for Tinnheia vil kunne peke på andre potensialer.
Drivkraft	Nærhet til sentrum, pågående prosesser for transformasjon og ønsket transformasjon av næringsareal i Stålveien til bolig. Eksisterende arkitektoniske trekk bør vurderes som premissgivende ved nye tiltak. Mulighetsstudie og SOSLOK prosjekt bidrar til å få frem lokalbefolkningens synspunkter og engasjerer rundt utvikling.
Utfordringer	Slitasje og etableringsutfordringer rundt torvet. Vigørhallen trenger oppgradering. Eneste bydel uten kommunalt idrettsanlegg (mangler 7'er eller 11'er bane).
Eierforhold	Kommunen eier selve torvet og sentrale arealer rundt skole, barnehage, Malmveien 11 mv. Vigørhallen festetomt.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Mulighetsstudie skal følges opp med områdeplan. Bylab og aktiviteter ifm forskningsprosjektet SOSLOK har bidratt til å løfte frem innbyggernes ønsker for området. Kommunen kan ta en proaktiv rolle på egne arealer for å legge til rette for fremtidig utvikling: <ul style="list-style-type: none"> - Håndtering av offentlig rom/plass, trivsel og attraktivitet rundt butikken og på selve torvet. - Malmveien 11 vurderes til fremtidig tjenesteyting. Må ses i sammenheng med utvikling av tilstøtende områder, deriblant skole og Vigørhallen. - Utvikling av Skogen og eventuelt Stålveien kan bidra til å bygge opp under kunde-/ brukergrunnlaget for senteret. - Behov for kommunalt idrettstilbud (7'er eller 11'er bane)

OPPSUMMERING

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 fortettingspotensial (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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, næringsbebyggelse, bane, LNF
Offentlig tjenestetilbud	Omsorgssenter med frisør og fotterapeut, helsestasjon, dag- og aktivitetssenter for eldre, fritidsklubb, idrettshall og 2 stk 11'er fotballbaner
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, legekantor, barnehage
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Bunnpris), Strai kjøkken (produksjon og butikk), gave og interiørbutikk
Landskapsbeskrivelse	Dalføre langs Otra mellom heier på begge sider, uklart definert senter; Landlig omgivelser, kulturlandskap
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Furulund med rhododendron gir lokal identitet. Rett nord for sentrum er det viktig eldre gårdsbebyggelse og kulturmiljø (landskap/landbruk/gårdstun).
Møteplasser innendørs	Torridal skole
Møteplasser utendørs	Sentrum mangler møteplasser. Lysløype og Torridal skole er det nærmeste
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Småhusbebyggelse, spredte funksjoner (skole på Augland)
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelvei. Mye trafikk (Rv9) - barriere. Kollektivtilbud.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vannforsyningen har god kapasitet til videre utbygging. Avløspnettet har kapasitet til videre utbygging.

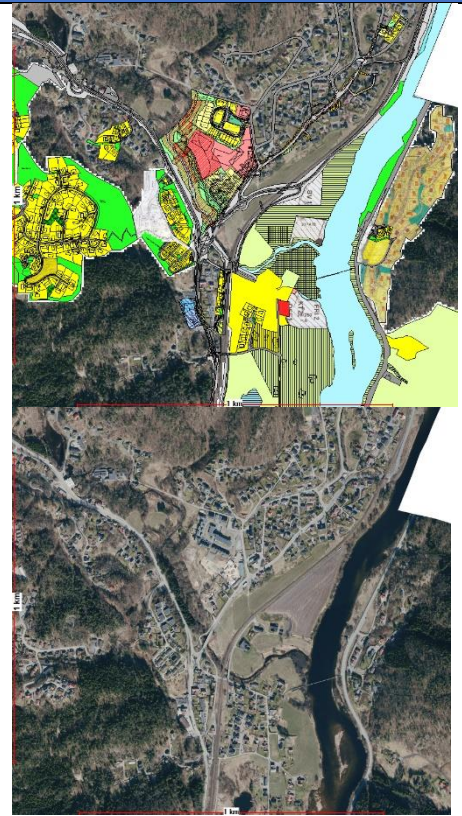
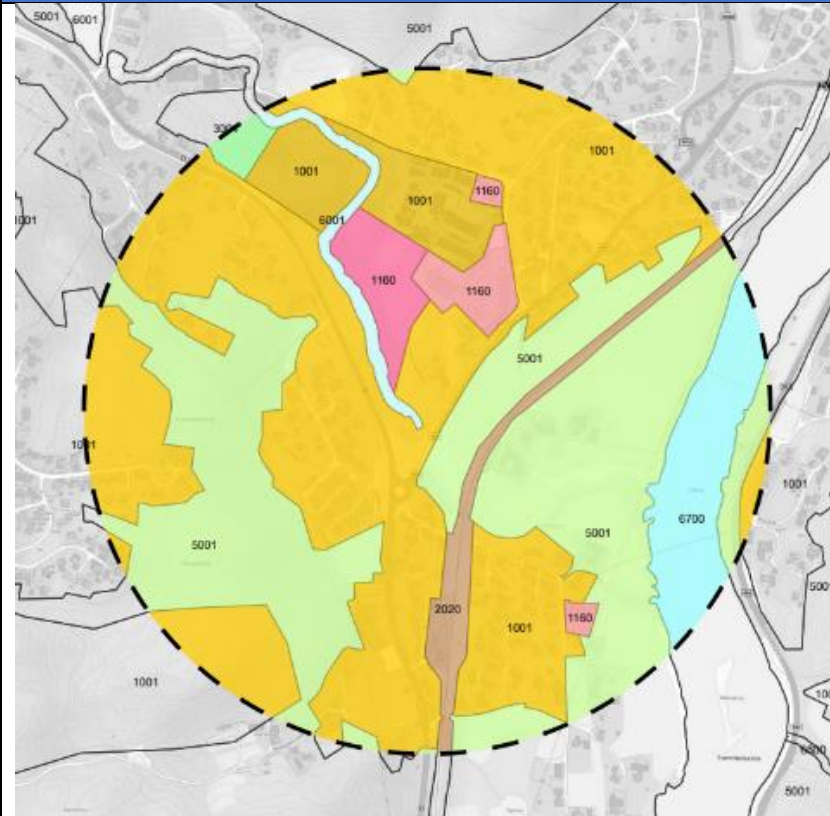
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	707 innbyggere. 27% under 20, 23% mellom 20-40, 33% mellom 40-66, 18% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Strai rundt gjennomsnittet.
------------------	--

Fortettingspotensiale	Stor andel eneboliger og litt tomannsboliger og rekkehus. Sentrum består av typiske prefabrikerte lave bygninger og store byggeflater/asfaltflater med lav utnyttelse. Muligheter for oppstramming. I tilfelle utvidelser/utbygging kan en vurdere å utvide i høyden og tilpasse seg områdets karakter. Nye tiltak bør ikke forringe gårdsbebyggelse nord for sentrum.
Drivkraft	Strai kjøkken og trevarefabrikk er lokale bedrifter.
Utfordringer	Todelt senterområde - Strai og Hommeren Ingen møteplasser/ byrom med samlende kvaliteter for lokalmiljøet.
Eierforhold	Kommunen eier 18/293 og 288, og omsorgssenteret.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Privat initiativ kan føre til noe utvikling. Boliger sør for omsorgssenter kan eventuelt transformeres/ gis en bedre utnyttelse.

OPPSUMMERING

Butikken og bensinstasjonen ligger langs Rv9, mens oppvekstsenter og bakeri ligger litt adskilt langs Venneslaveien. Det gjør at området kan oppleves med to sentraliteter. Veiføringer, bane og Sagevann/bekk er definerende linjer i området. Ønsket næringsutvikling ved Høie fabrikker 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 fortetningspotensiale ut over det som er vedtatt eller under planlegging, pga grunnforhold, heiene, bane og landbruksjorde.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	o/p tjenesteyting, bebyggelse og anlegg, LNF, bane
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole (oppvekstsenter), 7' er fotballbane + delanlegg friidrett
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, Tannhelse
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Rema 1000), bakeri, frisør; Bensinstasjon, elektrofirma, Snøgg (plaster, sanitærmateriell), Høie næringspark (Tidligere Høie fabrikker)
Landskapsbeskrivelse	Gårdsbruk, landlig, Sagevann, bekk og grøntdrag
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Moseid bakeri og Høie fabrikker. Har gammelt stasjonsbygg en identitetsbærende rolle? Mye fin gammel bebyggelse. Ikke bare gårder, men også industribygninger/miljøer som vil registreres som kulturmiljøer. Behov for nærmere registrering.
Møteplasser innendørs	Skolen, bakeri
Møteplasser utendørs	Skolegård, turløype
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Spredt bebyggelse med innslag av fortetting i form av blokkbebyggelse/rekkehus (Håmoen).
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelveier. Rundkjøring. Trafikk (Rv9) som barriere. Kollektivtilbud
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har noe kapasitet til utbygging, men det er avhengig av hvor utbyggingen kommer og antallet boenheter. Det er pågående arbeid med saneringsplan for området. Denne ferdigstilles i 2022. Saneringsplanen vil gi en god oversikt over status for vann og avløp i området. Saneringsplanen vil sannsynligvis lede frem til tiltak som vil forbedre kapasiteten på vann og avløp i området og dermed videre gi bedre kapasitet til videre utbygging.

DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	689 innbyggere. 26% under 20, 25% mellom 20-40, 35% mellom 40-66, 15% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Mosby under gjennomsnittet.
------------------	--

Fortettingspotensiale	Boligsammensetning består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, lite boligblokker. Eksisterende og pågående reguleringer bidrar til fortetting og utvidelse av eksisterende funksjoner, og kan tilføye flere kvaliteter. Potensiale for oppstramming av arealer rundt vei, og fortetting på ledig areal ved innfartsparkering. Ivareta egenart og kulturhistoriske verdier.
Drivkraft	Nytt oppvekstsenteret gir stor potensiale. Vedvarende funksjon. Nærhet til Støleheia og potensiale for stor arbeidsplasslokalisering – er også en utfordring.
Utfordringer	Hensyn til jordvern/landbruk i flere saker. Trafikksituasjonen er utfordrende noen steder og Rv9 er en barriere. Grunnforhold (og bekk), heiene og bane (bl.a. støy) danner begrensning for fortetting. Under press sett fra kulturhistorisk ståsted.
Eierforhold	Kommunen eier innfartsparkering ved bensinstasjonen og nytt oppvekstsenter med skole/barnehage.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Utvikling av oppvekstsenter ved kommunen og private initiativer som utvidelse av bakeri, bidrar til løft og lokale kvaliteter og skaper møteplass/attraktivitet. Dersom 2000 nye arbeidsplasser skal etableres på Støleheia, må man tenke infrastruktur for mobilitet (shuttlebuss e.l.).

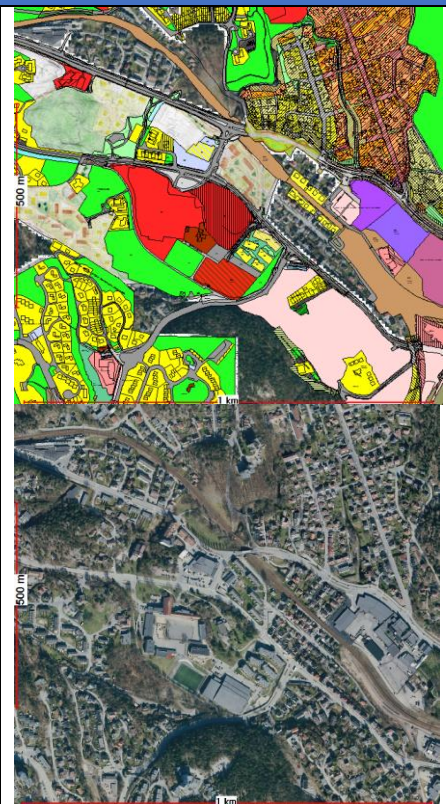
SENTEROMRÅDER I SENTRUM

Tabellen under oppsummerer arealbehovene som fremkommer fra egne analyser eller delnotater, og knytter seg til senterutviklingen i bydelen.

Funksjoner/ formål	Arealbehov i KPA
Barnehage	Vurderes i tilknytning til fremtidig utbygging, jf egen analyse av arealbehov for eksisterende barnehager og skoler.
Barne- og ungdomsskole	Ingen nye behov, jf. egen analyse av arealbehov for eksisterende skoler. Utvidelse av Tordenskjolds gate skole er under utredning (i tråd med kommunedelplan for Kvadraturen). Hvis behov, kan det være aktuelt å se på Lagmannsholmen også.
Videregående skole	Behov knyttet til idrettsaktiviteter for elever på videregående skoler.
Kulturtilbud	Ingen nye behov.
Fritidsklubb	Ingen nye behov, men behov for å se på muligheter for sambruk rundt Idda som kriminalitetsforebyggende tiltak.
Idrettsplass/fasiliteter	Det er behov for håndballbane med internasjonale mål, skatepark og idrettsfunksjoner knyttet fremtidig utvikling i sentrum og til aktiviteter for videregående skoleelever. Utvikling på Gimle er sentral for å ivareta behov for sentrum. Gjenbruk av eksisterende haller må vurderes, f.eks. Odderøyhallen. Etablering/ oppgradering av ballbaner vurderes i forbindelse med ny utbygging/ fortetting i bydelen. Nytt tilbud på Kongsgård er sikret gjennom plan for transformasjonsområdene Marviksletta og Bjørnsdalen. Handlingsprogram for anlegg i Strategidokumentet for idrett og friluftsliv er gjennomgått i egen oppsummering av behov for idrettsarealer for planperioden.
Helserelaterte tjenester (omsorgssentre og bemannede boliger)	Bygningsmasse på Elvegata kan bli en del av omsorgssenter for 2028. Videreutvikling av tjenestetilbud skal prioritere sambruk med eksisterende tjenester og funksjoner.
Andre tjenestetilbud	-

OPPSUMMERING

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). Fortetningspotensialet 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

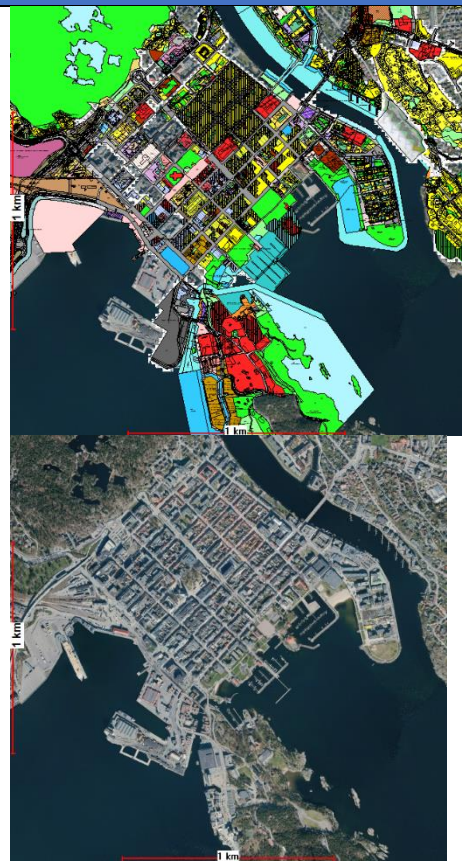
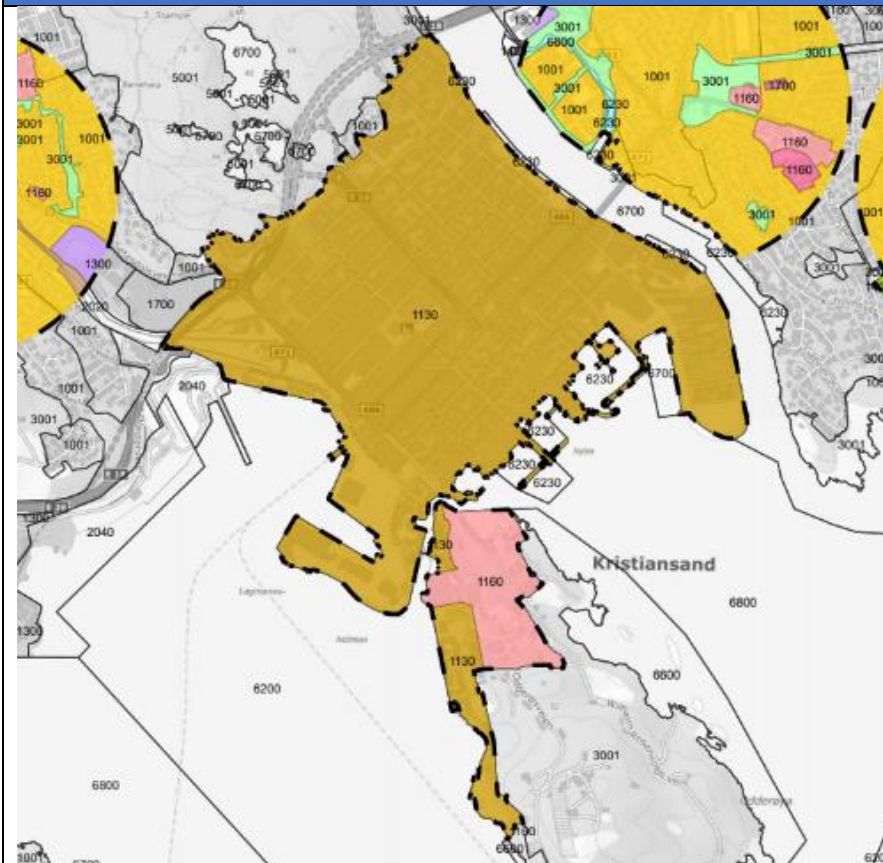
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, o/p tjenesteyting, idrettsanlegg, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, bane
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, barneskole, ungdomsskole, kulturskole, idrettsanlegg og hall, Samsen kulturhus. Rett ved: Kirke, Idda Arena + 2 stk 7'er fotballbaner. Omsorgssenter med fotterapeut og frisør, kontorer for hjemmetjenesten.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, barnehage
Næring/ forretning	Dagligvareforretning (Meny), apotek, bakeri, spisesteder, pizzautsalg; Frisør, sykkelbutikk, Mølla brukthandel (tidl Christiansand møller), forretning salg steinprodukter (gravstøtter mv); Veterinær; Vaskehall.
Landskapsbeskrivelse	Småkupert daldrag mellom Tinnheia og Baneheia, jernbane som en streng igjennom, gammel hovedvei med historisk allé-planting til Kvadraturen. Særpregt landskap rundt Grimsbekken, Ekelunden, Grimsmoen/Artillerivollen og Ravnedalen.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Christianssands møller, Møllevann, Grim kirke, Grimsbekken, Christianssands bryggeri, mye historie. Christianssands Møller bygget Siloen på Silokaia, og industrihistorien og kulturminnene er derfor del av samme industrihistoriske kontekst som Siloen og kulturnavet på Odderøya. Bebyggelsen fra tidlig 1900-tall er harmonisk og godt bevart på tross av press. Grim er et viktig kulturmiljø i Kristiansand. Grimsmoen og Enrum er regulert til bevaring og pågående plan for Brønnstykke, Møllevannsveien og Bellevue tar for seg bevaringshensyn.
Møteplasser innendørs	Butikk, skole, Grim kirke, bakeri, idrettshall, Samsen kulturhus, Mølla
Møteplasser utendørs	Skolegårder og nærmiljøpark, barnehage og idrettsplass tett på sentrum, kirkevoll, turløype, Jungelen, nærturtilbud langs Grimsbekken og til Ravnedalen
Bebyggelsesstruktur, uttrykk og overgang til randsonen	Blandet bebyggelse og boligtyper i området. En del barriere (vei og bane) og utflytende arealer, lite romlig sammenheng mellom senterområde og randsonen. Oppdelt område.

Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelveier. Mye trafikk på Rv9 (barriere). Godt kollektivtilbud.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vannforsyningen har god kapasitet for videre utbygging. Avløpsnettets kapasitet for videre utbygging, men dette er avhengig av hvor utbyggingen kommer og antallet boenheter. Saneringsplan for området er under utarbeidelse. Denne vil ferdigstilles i 2022. Denne vil sannsynligvis lede frem til tiltak som vil forbedre avløpssituasjonen i området, og dermed gi bedre kapasitet til videre utbygging.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	2574 innbyggere. 21% under 20, 32% mellom 20-40, 33% mellom 40-66, 15% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Grim torv/Idda-området under gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Rimelig jevn fordeling mellom eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og store boligbygg i dag. Detaljregulering for Grim torv legger opp til fortetting. Verneplan for Brønnstykke (mellom Møllevannsveien og bane). Utbygging på bryggeritomta og pågående plan for området. Nye tiltak må utformes på den verneverdige bebyggelsens premisser.
Drivkraft	Transformasjon av senterområdet jf. pågående detaljregulering. Mange tjenestefunksjoner som vil bestå og styrker senterområdet (skole, kirke, idrettsanlegg, o.l.) Kulturmiljø og kulturbærere i senterområdet. Grim mølle har stort potensiale mtp møteplass og kulturaktiviteter.
Utfordringer	Trafikk og veiføring er en barriere. Bane legger premisser for løsninger på vei/sammenhenger. Bekk lite synlig, delvis lukket. Sterkt press på kulturmiljø. Levekårsutfordringer i enkelte områder. Utvikling kan fortrenge mindre lokale næringsaktører som gjenbruksbutikken (mtp sirkulær økonomi) men også invitere inn nye aktører.
Eierforhold	Utbygger av Grim torv har opsjonsavtale på utvikling av kommunale arealer innenfor senterområdet. Kommunen har stort bygg med serviceboliger rett vest for nytt senter (Møllevannsveien 61).
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Stor utbygging under planlegging på Grim torv. Mulighet for etablering av tjenesteyting/arbeidsplasser på Møllevannsveien 61 (alternativ for heldøgnsomsorgsplasser i fremtiden).

OPPSUMMERING

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 nær Kvadraturen. Kulturnæring i grønne omgivelser og kulturhistoriske verdier er sentrale elementer/kvaliteter på Odderøya.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

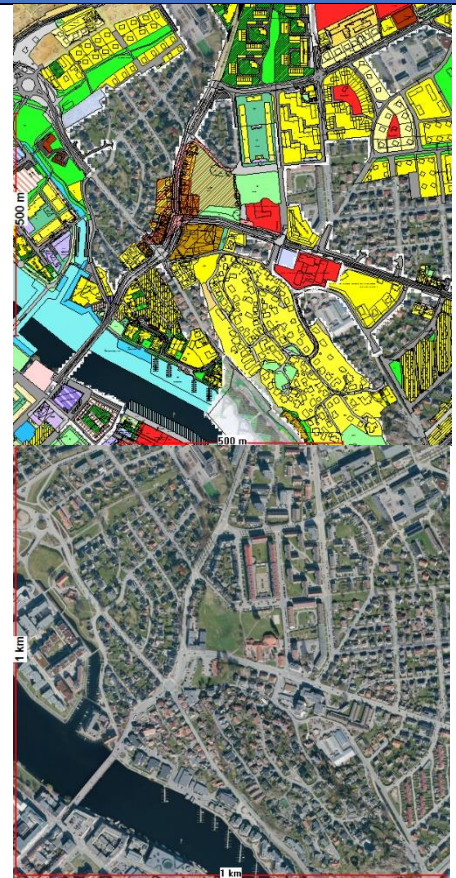
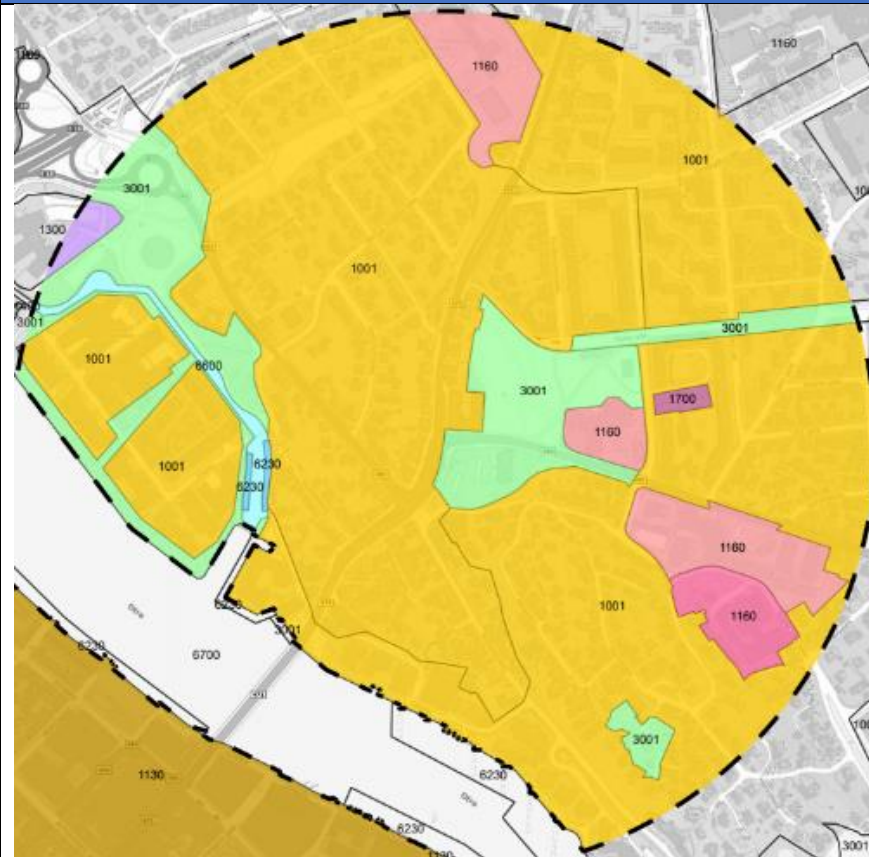
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Sentrumsformål, o/p tjenesteyting
Offentlig tjenestetilbud	Barnehager, barneskole, VGS; Helsestasjon, helsestasjon for ungdom, 2 omsorgssentre med frisør og fotterapeut, 2 aktivitetssentre rus og psykisk helse, aktivitetssenter rehabilitering, dag- og aktivitetssenter for eldre, Aktiv senior, kontorer for hjemmetjenesten, lavterskeltilbud innen psykisk helse, NAV, Vaksinasjonskontor, Gyldengården helsesenter, Familiens hus, Barnevernstjenesten, drop-in rus/psykisk helse, drop-in for pårørende; Bredt kulturtilbud, kulturskole, idrettstilbud, Odderøyhallen.
Privat tjenestetilbud	Landsdelsinstitusjoner som Kilden, Aquarama, Kunstsilo mv Bredt tilbud av tjenester inkl. 7 legesentra, privat helgeavlastning rehabilitering, fysioterapeuter, barnehage og privat skole.
Næring/ forretning	Flere dagligvarebutikker, bredt utvalg av handel, kontoretablering, mm. Havn.
Landskapsbeskrivelse	Kvartalsstruktur med rand av allmenninger og grønstruktur. Sterke omsluttende landskapselementer; Otra, sjøen med åpen horisont, Odderøya og Baneheia.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Renessansebebyen, kvartalsstruktur. Flere historiske bygg, trehusmiljø i Posebyen, tidstypisk helhetlige kvartal, tilnærmet sammenhengende promenade og turveinnett fra fjord til hei. Kvadraturen er under sterkt press og det er viktig at nye tiltak ikke forringer helheten. Det er mye arkitektur av høy kvalitet i både Murbyen og Kvadraturen som ikke har noe formelt vern, eks. bygninger fra perioden 1900-1930.
Møteplasser innendørs	Aktiv senior, flere kirker og menighetshus, serveringstilbud, bibliotek, museum og kulturtilbud (kino, Aladdin, Teateret, Kilden,mm)
Møteplasser utendørs	Mange offentlige byrom, Torvet, ulike små plassdannelser og småparker. Baneheia og Odderøya i randsonen, Strand- og elvepromenaden.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Konsentrert og tydelig definert sentrumsområde med randsoner. Knutepunkter/infrastruktur mot E39/E18. Rekreasjon mot Odderøya og Baneheia. Randsonen overlapper fort med andre bydeler og lokalsentre på Grim og Lund torv.

Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelveier. Godt busstilbud. Trygge tilganger. Mangler noen koplinger for sykkel nord-sør og vest-øst. Jernbanestasjon og ferjehavn. Stort offentlig parkeringstilbud inne og ute.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kommunen har i flere år arbeidet systematisk med å oppgradere vann- og avløpsnettet i området. Arbeidet vil pågå frem til 2040. Avløpsnettet består fortsatt av en god del fellessystem (overvann og spillvann/avløp i samme rør). Arbeidet som utføres består bl.a. i å separere disse til 2 uavhengige rørsystem. Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging i området. I de områdene hvor oppgradering ikke er gjennomført kan kapasiteten på avløp være noe begrenset, men ikke til hinder for nye utbygginger.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	7708 innbyggere. Kvadraturen har en litt spesiell demografi med mange unge voksne og eldre. Alderssammensetning er 7% under 20, 42% mellom 20-40, 27% mellom 40-66 og 23% over 67. Kvadraturen scorer under gjennomsnittet på samlede levekårsindikatorer. Det er et sammensatt bilde der Kvadraturen har en stor andel aleneboende, som gir dårlig score, men dette lar seg også forklare med for eksempel en del studenter som bor i hybler.
Fortettingspotensiale	Kvadraturen har en stor andel store boligbygg. Fortetting er hjemlet i kommunedelplanen. Flere fortettingsprosjekter er under regulering eller vedtatt. Posebyen er mindre truet, men hyblifisering er en utfordring.
Drivkraft	Boligfortetting og senterutvikling mot vest. Lagmannsholmen står for tur som utviklingsområde. Mange ildsjeler og tydelige aktører i sentrum inkl. kulturnæringen og kunstneretableringer på Odderøya.
Utfordringer	Konkurransen om areal. Alltid i endring (nye bygg, graving av VA, endring av busstrasé o.l.) som krever tilpasning. Flere fortau og promenadeområder preges av slitasje. Bystrukturen byr på liten variasjon, fortetting i høyden vil ta sol vekk fra gatenivå. Utfordringer knyttet til fysiske rammer for skole og barnehager i området.
Eierforhold	Kommunen eier gater og torv, og noen bygg.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Sammensetning av offentlige (statlige, regionale og kommunale) og private aktører bidrar til utviklingen. Kommunen har utarbeidet en byromsanalyse for Kvadraturen som gir retning på fremtidig utvikling av byrommene. Mye er hjemlet i kommunedelplanen. Noen kvalitetskrav i kommunedelplanen for Kvadraturen kan overstyres i kommuneplanens bestemmelser. Ved igangsetting av planlegging på Lagmannsholmen er viktig å se sammenhenger med den historiske bykjernen, og hvilke funksjoner bør ut her når kvartalsstrukturen gjør det vanskelig å etablere større eller nye funksjoner (eks. skole, idrett?).

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, grønnstruktur, grav og urnelund
Offentlig tjenestetilbud	Skole ved Lovisenlund, Valhalla helsesenter, Aktiv senior, Familiens hus Lund med helsestasjon, barnevern, PPT og familiesenter
Privat tjenestetilbud	Tannhelse, legesenter, barnehage
Næring/ forretning	Dagligvare, spisested/pub, frisør, brun og blid, eiendomsmeidler.
Landskapsbeskrivelse	To landskapsnivå; ett som flate i bunn av bratt vestvendt landskapslomme, og ett på flaten langs solrik landskapsrygg i øst. Vabua som bydelspark og akebakke ligger i overgangen med eldre trær som markerer seg i landskapet (rest av eldre allé langs Østerveien)
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Lund Kirke, Vabua, Solbygg, tidstypiske helhetlige boligområder. Området har både viktige bygninger og automatisk fredete kulturminner (kirkeparken), men er ikke homogent som kulturmiljø.
Møteplasser innendørs	Kirke, spisested/pub, kafe på Valhalla. Potensiale for flere møteplasser i vedtatt utvikling for Lund torv.
Møteplasser utendørs	Vabua som nærmiljøpark Torvdannelse/byrom i vedtatt utvikling for området.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Variert.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelvei, snarvei, kollektivtransport, mye trafikk, kompliserte kryss. Kan virke uoversiktlig/barriere i et så sentralt/urbant område. Forbedret løsning inngår i områderegulering for Lund torv.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging i området.

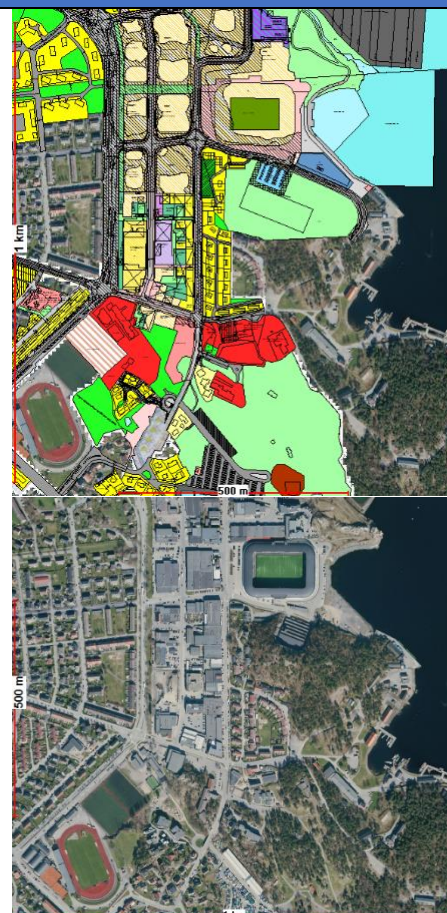
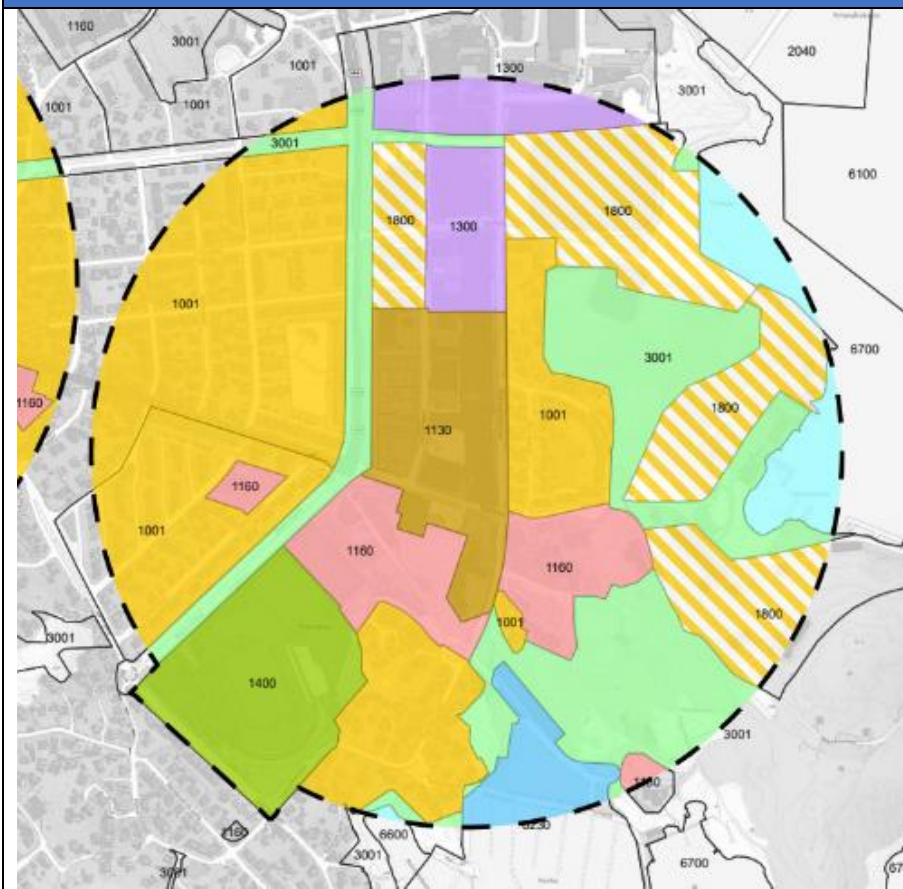
DEMOGRAFI OG ANALYSE

Demografi	3634 innbyggere med rimelig jevn aldersfordeling: 15% under 20, 33% mellom 20-40, 29% mellom 40-66, 23% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer området rundt Lund torv over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Boligsammensetning med en del store boligbygg i dag. Fortetting er hjemlet i vedtatt plan for Lund torv. Nye tiltak bør ta utgangspunkt i området karakter og videreføre denne.

Drivkraft	Området er populært med høye eiendomsverdier, og det bør stilles høye krav til arkitektur, materialbruk osv. for å videreføre områdets kvaliteter. Engasjert lokalmiljø. Vabua.
Utfordringer	Områder av svært høy kvalitet mht. kulturmiljø er under press (eplehagefortetting).
Eierforhold	Kommunen eier tomt til nytt studentboligkompleks, men SIA overtar rett til å bygge studentboliger og næringsarealer "på lokket".
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Gjennomføring i stor grad hjemlet i plan. SIA/UIA skal utvikle studentboliger i egen regi, drive noe selv, selge eller leie ut øvrig. Kommunen kan evt. etablere tjenesteyting/arbeidsplasser i næringsdel som SIA ikke benytter selv.

OPPSUMMERING

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 Bertesbukta.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

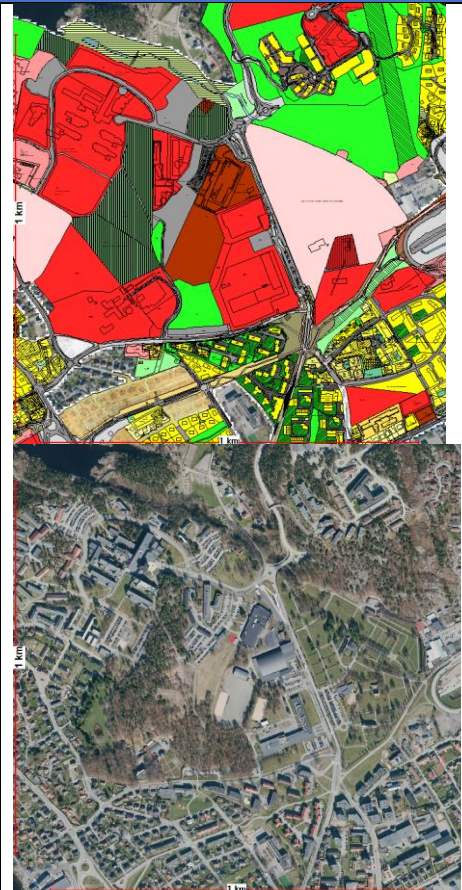
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Senterformål, o/p tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse, grønstruktur, kombinert formål
Offentlig tjenestetilbud	Kontorer til hjemmetjenesten; Kristiansand Stadion bestående av 2 stk 11'er baner, treningsfelt (9'er bane) og hovedanlegg friidrett; Kongsgård fotballbane, Odderneshallen, Badmintonhallen, Skatepark; Wilds Minne skole og idrettshall (nybygg kommer i 2024), fritidsklubb, barnehager (Roligheden Gård og Bamsebo)
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, Tannhelse, Sør Arena legesenter, Rosengård teaterhus
Næring/ forretning	Flere dagligvarer (Coop søndagsåpen), apotek, hagesenter, masse kontorarbeidsplasser, diverse butikker, verksted, lager. Planlagt rundt torvet: bakeri, restaurant.
Landskapsbeskrivelse	Landskapsomgivelser med friluftsområder og koller: Romleåsen, Torsviga og Ringåsen-området, Marvika, Roligheten. Prestebekken er en viktig kvalitet i nærområdet. Kulturomgivelser med Friluftsmuseet, Småhagene, eldre gårds- og militærbebyggelse. Sammenhengende turvei, kobler sjøen med Prestebekken mot Jegersberg.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Noen få eldre bygninger i området. Spredt bebyggelse med prefabrikerte haller.
Møteplasser innendørs	Roligheden gård (våningshus og bydelssal). Wilds Minne skole og idrettshall (fra 2024), flere møteplasser forventes i utviklingen ved Marvika torv.
Møteplasser utendørs	Wilds Minne skole, Roligheden
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Eldre utbyggingsområder med flermannsboliger, rekkehus. Stjerneblokka fremstår som tydelig element i landskapet. S sammensatt/ variert.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelveier, kollektivtilbud (del av indre ring mellom UiA, Eg, Kvadraturen, Lund), mye trafikk i Marviksveien og Østre ringvei

Kapasitet på teknisk infrastruktur	Det er pågående separeringsprosjekt i området. Avløpsnettet består fortsatt av en god del fellessystem (overvann og spillvann/avløp i samme rør). Arbeidet som utføres består bl.a. i å separere disse til 2 uavhengige rørsystem. Det er samtidig pågående utbedring av vannforsyningen i området. Vann og avløp har god kapasitet for videre utbygging i området.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	1687 innbyggere jevnt fordelt per alder: 25% under 20, 33% mellom 20-40, 31% mellom 40-66, 10% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Marviksletta og området rundt Lund høyest.
Fortettingspotensiale	Boligsammensetning har en stor andel tomannsboliger og rekkehus, og boligblokker. Fortetting er hjemlet i områderegulering for Marvika og videre detaljreguleringer. Mange føringer er lagt (inkl. designmanual).
Drivkraft	Mye utvikling på gang, salg går fort. Drivkraft i området og i randsonen (helt opp til Bjørndalssletta). Ny idrettshall ved Wilds Minne skole er tilrettelagt for flerbruk. Nye tilbud begynner å komme til Marviksletta (etablering i ny utbygging). Vedtatt etablering av ny 11'er fotballbane på Kongsgård. Sterkt behov for å få denne på plass grunnet utvikling på Marviksletta med mange nye beboere/innbyggere.
Utfordringer	Trafikkbildet skaper noen barrierer, men mye løses med tiltak jf. områderegulering og ny Østre ringvei (kollektivtilbud, utforming som allé). Utydelig egenart eller sammensatt identitet/landskapsbilde: er det behov for stedsanalyse for å identifisere egenart som bør videreføres ved fortetting?
Eierforhold	Kommunen eier Wilds minne skole og idrettshall med tilhørende idrettsanlegg.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Kommunen kan prioritere å legge tjenesteyting ifm. ny skole/idrettshall. Dette ligger helt inntil nytt torv og gir spesielt godt rom for sambruk og synergier mellom forskjellige funksjoner, eks.: <ul style="list-style-type: none"> - Kunst og Håndverk sal som brukes om kvelden (pensjonister / maker space og lignende.). - Skolebibliotek som brukes om kvelden av bydelen. - Skolekjøkken som brukes om kvelden. - Auditorium som brukes om kvelden. - Arealer for korps i sambruk med skolens musikkundervisning Rekkefølgekrav i områderegulering og detaljplaner som skal følges opp for å sikre godt tilbud til nye beboere i området (eks. opparbeidelse av grønnstruktur, idrettstilbud, o.l.) – privat investeringer og offentlig tiltak på hovedinfrastruktur.

OPPSUMMERING

Universitet med tilhørende funksjoner/tilbud er hovedpremissgiver for området 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	o/p tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur, grav og urnelund
Offentlig tjenestetilbud	Universitetet med eget bibliotek; Videregående skole, Barnehage; Gimlehallen (3 håndballbaner, turnhall, svømmehall, m.m.), Sandvolleyballanlegg, 1 stk grusbane, 1 stk 11'er fotballbane (Prestehøia); Omsorgssenter med frisør og fotterapeut, Dag- og aktivitetssenter for eldre (begge på Prestehøia), Jegersberg gård rehabilitering og kompetansesenter
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, studentsenter, treningssenter, barnehage.
Næring/ forretning	Dagligvare (Joker), bokhandel på universitetet Reko-ringen på parkeringsplassen til Oddernes kirke
Landskapsbeskrivelse	Historiske Gimle gård med botanisk hage, UIA parken, landskapsomgivelser med lokal skog og Jegersberg
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Universitetet/campus og samlokalisering av skole/idrettstilbud kjennetegner området. <u>Stort</u> antall fredete kulturminner i området. Noe eldre bebyggelse. Verdifull eldre eneboligbebyggelse.
Møteplasser innendørs	Ulike idrettstilbud, kafé og kantine på universitetet.
Møteplasser utendørs	UiA parken og nærliggende friområder
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Universitetsområdet og Jegersberg rekreasjon og friluftsområde, med lysløype. Spredt funksjoner/ institusjoner.
Mobilitet og tilgjengelighet	Godt busstilbud (metro) og bussterminal rett ved universitetet/Spicheren, Gang. og sykkelveier. Skoleområdene har store parkeringsareal.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Vann og avløp har god kapasitet til videre utbygging i området.

DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	Få innbyggere (627 innbyggere) pga mange institusjoner i området. Det gir også en større andel eldre i områdets alderssammensetning med 31% mellom 40-66, 36% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Gimle over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	<p>Boligsammensetning består av mest store boligbygg (igjen slår andelen institusjoner inn i bildet). Området er preget av store flater og har lite til felles med omgivelsene.</p> <p>Strategi og utviklingsplan for universitetsbyen peker på en utvikling langs universitetsbyaksen med nærhet mellom sentrum og universitet, mens arealstrategien legger opp til å styrke koplinger og synergier mellom Kvadraturen, universitetet og Helsebyen Eg (utvikling av innovasjonsområder). Sammenhenger og oppstramming langs disse utviklingsakser/vekstretninger blir viktig.</p> <p>I utviklingsplanen utarbeidet av Juul og Frost er området ved KKG avsatt som ankomstområde med kopling til campus og mot Gimle gård. Utviklingsplanen viser fortettingspotensiale på trekanten mellom Gimleveien, Østerveien og boligbebyggelse, og landskapelig bearbeidelse mellom KKG og menighetshuset.</p>
Drivkraft	Utbygging ved Spicheren pågår. Flere aktører knyttet universitetet, innovasjon og forskning. Mulighetsstudie for hele området Gimle med vekt på idrett: «Gimlestudien» tar for seg etableringen av en «idrettsby» på Gimle. Definerte byakser/vekstretninger (UiA-Kvadraturen-Eg) må utnyttes. Mer perifert: Egsbroa er på sikt en fysisk kopling til helsebydel Eg og utviklingen der.
Utfordringer	Få boliger betyr få beboere i området. Campusområdet er et klassisk universitetsområde med relativt introverte instituttbygninger. Området er vanskelig å finne, hvilket i seg selv er en utfordring for Universitetsbyen. Utviklingsplanen til Juul og Frost peker på en utvidelse/utstrekning av campus mot Oddernes/KKG området for å 'møte' byen.
Eierforhold	Hovedsakelig statsbygg som eier alt rundt Spicheren og UIA. Fylkeskommunen eier Kristiansand katedralskole Gimle VGS. Kommunen eier Gimlehallen.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Eierstruktur med kun offentlige eiere (Statsbygg, AFK og noe KK). Kommunen kan prioritere å legge offentlige tjenestetilbud i området, og kan legge ressurser i å utvikle senterområdet. Planarbeid er påbegynt.

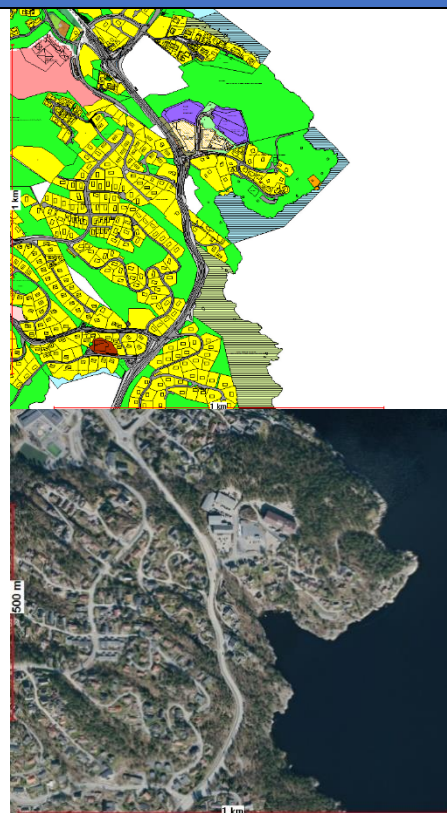
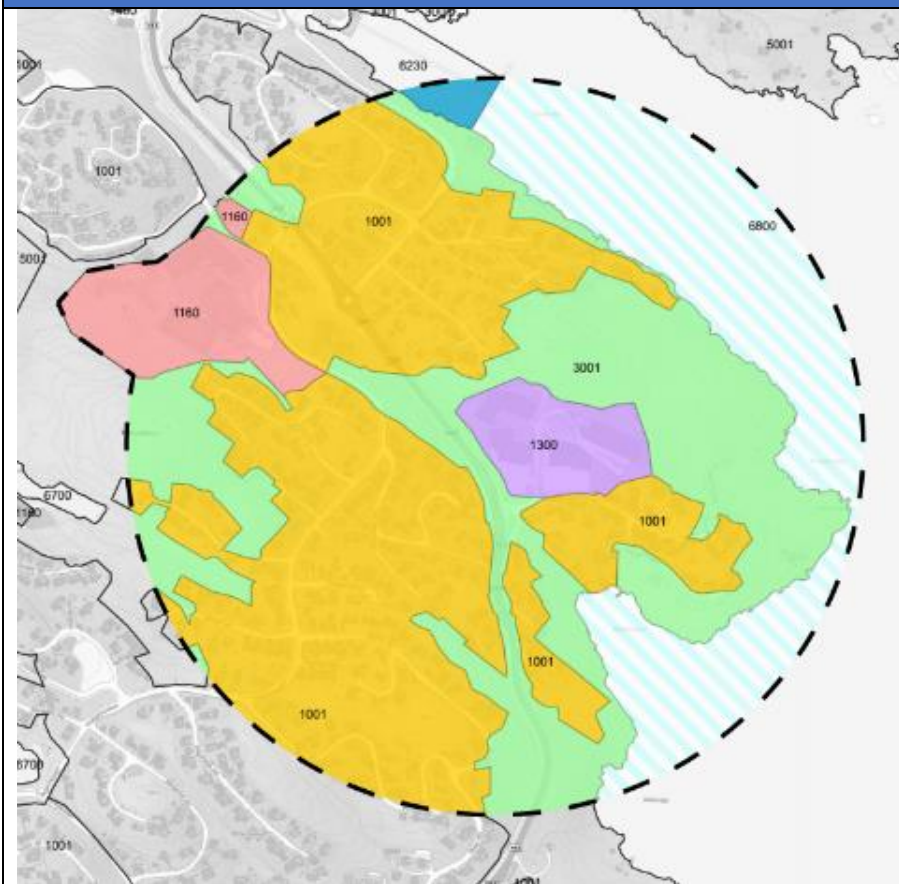
SENTEROMRÅDER I ØST

Tabellen herunder oppsummerer arealbehovene som fremkommer fra egne analyser eller delnotater, og knytter seg til senterutviklingen i bydelen.

Funksjoner	Behov – angis i plasser/areal/ ny eller utvidelse
Barnehage	<p>Vurderes i tilknytning til fremtidig utbygging, jf egen analyse av arealbehov for eksisterende barnehager og skoler.</p> <p>Barnehage på Benestad er prioritert å realisere snarest mulig.</p>
Barne- og ungdomsskole	<p>Ingen nye behov, jf. egen analyse av arealbehov for eksisterende skoler.</p> <p>Innenfor Benestad er det avsatt skoletomt på As1 og Cs1. As1 ligger nærme Randesund bydelssenter. Tomt Cs1 utløses ved utbygging i området. Foreliggende prognoser vurderes ikke å utløse skolebehov innen en 10-årsperiode. Når det blir aktuelt, må skolestrukturen i Indre Randesund vurderes endret.</p> <p>Skoletomt på Lauvåsen er vurdert i skolestrukturutredningen for Hånes-Lauvåsen-Tveit. Avhengig av løsning som velges, kan det frigis arealer på Vigvoll og Heståsen.</p>
Videregående skole	Ingen behov.
Kulturtilbud	Kulturhus, bibliotek og innbyggertorg.
Fritidsklubb	<p>Bydelshusløsning på Hånes utredes sammen med skolestrukturen for Hånes-Lauvåsen-Tveit. Løsningen inkluderer arealer for fritidsklubben.</p> <p>Fritid bør lokaliseres ved oppvekstsenter eller i senterområde.</p>
Idrettsplass/fasiliteter	<p>Det ønskes avsatt areal til svømmehall i Randesund bydelssenter (Rona/Strømme). Det bør avsettes tomt til en ny ishall (ved svømmehallen for å utnytte energiforbruket). Dette må sees i sammenheng med andre funksjoner i senterområdet (sambruk).</p> <p>Behov for mindre utvidelse av Sukkevann-området til idrettsformål.</p> <p>Etablering/ oppgradering av ballbaner vurderes i forbindelse med ny utbygging/ fortetting i bydelen. Etablering av nye ballbaner kan være aktuelle i forbindelse med gjenstående feltutbygginger.</p> <p>Handlingsprogram for anlegg i Strategidokumentet for idrett og friluftsliv er gjennomgått i egen oppsummering av behov for idrettsarealer for planperioden.</p>
Helserelaterte tjenester (omsorgssentre og bemannede boliger)	<p>Det er lagt opp til omsorgssenter på Strømme og videre bruk av Randesundheimen (jf. mulighetsstudie). Arealreserve på Hånes.</p> <p>Videreutvikling av tjenestetilbud skal prioritere sambruk med eksisterende tjenester og funksjoner.</p>
Andre tjenestetilbud	Utvidelse av gravlund ved Randesund kirke.

OPPSUMMERING

Senterområdet 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. Positivt med et 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

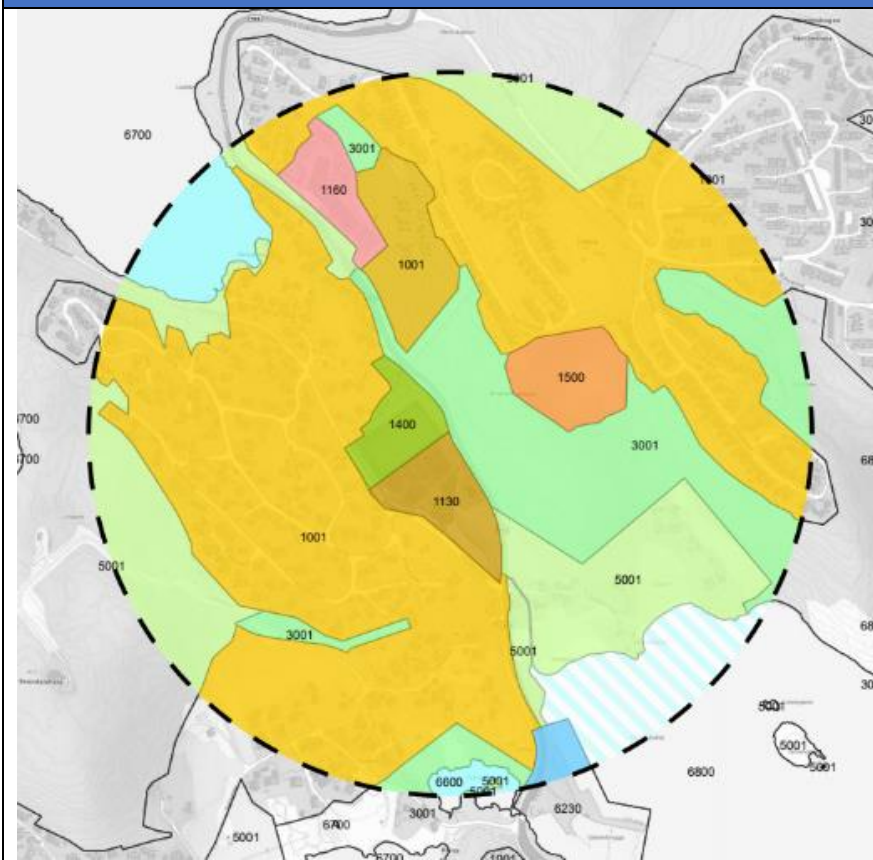
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, næringsbebyggelse, grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud	I nærheten: barneskole, 1 stk 7'er fotballbane, bemannede boliger.
Privat tjenestetilbud	Apotek, treningssenter, tannlege
Næring/ forretning	Matbutikker, pizzautsalg, foodtruck; bilverksted, sykkelverksted, lager, div. bedrifter i eldre næringsbygg
Landskapsbeskrivelse	Sørvendt skrånende landskap som åpner seg ut mot fjorden, omkringliggende skogkledde koller, nærtier og badeplass, eldre sand- og kvartalslekeplasser i tilliggende boligfelt
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Eldre småindustri, og eldre mindre eneboliger, omsluttende koller og det fallende landskapet ned mot fjorden. Større nye næringsbygg bryter dimensjonene. Mangler steds kvalitet.
Møteplasser innendørs	Treningssenter. Utenfor senterområdet: barneskole, gymsal
Møteplasser utendørs	Ingen opparbeidet møteplasser innenfor senterområdet. Nærmiljøpark ligger ved Fagerholt skole 500 m avstand, strand/bade/fiskeplass 350 m, sliten kvartalslek 230 m.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Eldre trehusbebyggelse med saltak, eneboliger tilpasset landskapet, enhetlig boligområde vest for senterområdet. Skole oppleves ikke i tilknytning til senterområdet.
Mobilitet og tilgjengelighet	God tilgjengelighet med buss, gang og sykkel. Store parkeringsplasser sammen med vei danner barrierer. Bilbasert
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med

	vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	925 innbyggere jevnt fordelt per alder: 29% under 20, 28% mellom 20-40, 29% mellom 40-66, 14% over 67. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Fagerholt over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Området har en stor andel eneboliger. Eventuell utvikling av noe leilighetsbebyggelse innenfor/ i nærheten av senterområdet kan være aktuelt (evt i randsonen i nord). Potensiale for transformasjon av større parkeringsplasser til funksjon/uterom som gir noe til lokalmiljøet (oppstramming og plassdannelse).
Drivkraft	Ligger inn mot Gimlekollen boligområde og strategisk på hovedakse gang sykkelvei til Eide, Justneshalvøya. Pågår planarbeid for bemannede boliger nord for senterområdet. En del arbeidsplasser i senterområdet. Regulert en mindre utvidelse av næringsområdet (nytt bygg og flere arbeidsplasser i nord).
Utfordringer	Området er lite egnet for bevegelse uten bil. Parkeringsplasser dominerer uten gode offentlige/halvoffentlige soner. Terreng mellom området og nærliggende boligområder og skole danner en barriere. Utvikling av Fagerholt kan konkurrere med utvikling på Justvik.
Eierforhold	Ingen kommunal grunn i området.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Fortetting/utviklingsmulighet er avhengig av privat initiativ og kan åpne for rekkefølgekrav til enkel møteplass og (oppgradering av) snarveier mot boligområdet.

OPPSUMMERING

Senterområdet ligger inneklemt mellom terreng og veiføring. Utbygging bak skolen øker kundegrnlag. 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 foretting/ transformasjon mellom senterområdet og båthavn. Det er potensiale for noe foretting (eks. butikk og boliger) i senterområdet. Kommunen må bidra hvis det skal skje en utvikling av kvaliteter i senterområdet.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

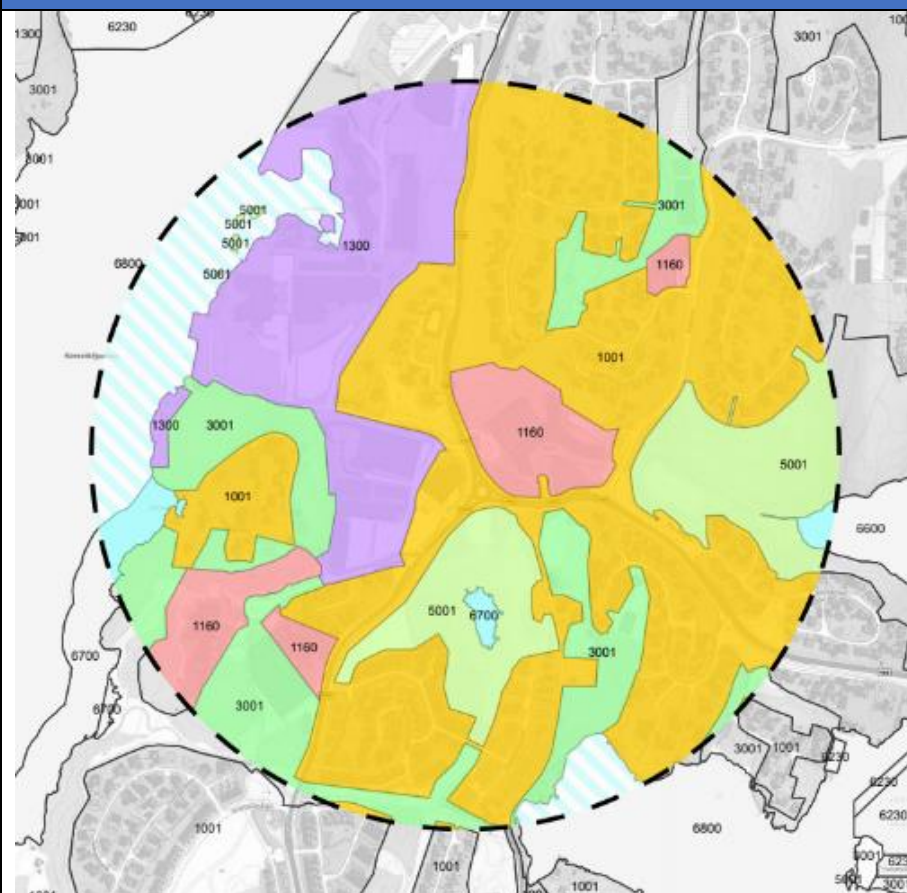
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET (s. 20 fagnotat + Excel-tabell)

Arealformål	Senterformål, idrettsanlegg, bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, annen type formål (1500), grønstruktur og LNF
Offentlig tjenestetilbud	Kirke og bydelshus; Fritidsklubb, 1 stk 11'er fotballbane, 1stk 7'er fotballbane ved skolen; Havlimyrhallen (flerbrukshall) utenfor analyseområdet.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvare (Joker)
Landskapsbeskrivelse	Trangt daldrag mellom fjorden (Justvikbukta) og Hemningsvannet, avgrenset med bratt landskapsrygg i nordøst og spredt boligbebyggelse i kollene omkring ellers. Delvis åpent bekke- og slynger seg ned til fjorden.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Eldre kulturlandskap ligger ut mot strandsonen i øst med særpreg fra oppdyrking i hver vik. Rundglipen, Gillsvannet og Hemningsvannet ligger i gangavstand med turmuligheter og badeplasser. Historisk grense mellom to herred (bekken i Justvik). Mye historie rundt bekken. Kulturmiljøer på den andre siden av veien og ved vannet mot øst. Registrert kat. 2 og 3.
Møteplasser innendørs	Kirke, Justvik bydelshus, skole (400 m)
Møteplasser utendørs	Justvik skole, idrettsbanen, Gjødselbrygga småbåthavn 450 m
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Spredt, småhusbebyggelse
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang sykkelvei og lokale boligveier, enkelte strekk har dårlig tilbud for gående og syklende. Relativt godt busstilbud. Dårlig forbindelse fra Justvik torv til skolen
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya rensanlegg.

DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	899 innbyggere jevnt fordelt per alder: 30% under 20, 30% mellom 20-40, 31% mellom 40-66 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Justvik over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Området har stor andel eneboliger, noe tomannsboliger/rekkehus og ingen store boligbygg. Det er lite fortettingspotensiale. Drøftet muligheten for fortetting i en streng mellom båthavn og skole, eller en ny større butikk med boliger over som vil gi området helt annet inntrykk.
Drivkraft	Etablert kulturhus, kirke og skole. Ny privat barnehage ønskes etablert på kommunal grunn. Parkvesenet har gjennomført mulighetsstudie 2019, inkl. medvirkning.
Utfordringer	Senterområdet er tydelig avgrenset av landskapet. Ny dagligvare på Fagerholt har gjort innhugg i butikkens omsetning og medført at planlagt utvidelse er lagt på is. Parkeringsplassen er en barriere i "inngangspartiet" fra sør. Torvområdet er nedslitt. Muligens for lite investeringsinteresser i området til å sikre private bidrag. Utvikling i offentlig regi (som følge av mulighetsstudie gjennomført av parkvesenet) vil være avhengig av prioritering i kapasitet og ressurser.
Eierforhold	Kommunen eier hele senterområdet bortsett fra dagligvare (fotavtrykket), kirkebygget med litt tomt og jorde langs hovedveien. Gir mulighet for aktiv rolle i utvikling. Privat eiendom langs hovedveien har interesse i å utvikle dette.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Behov for offentlig bidrag til kommunale arealer. Dette kan skje enten gjennom utvikling eller gjennom søknad til bydelsfond. Avtale for etablering av barnehage kan bidra til vitalisering av området.

OPPSUMMERING

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 bydelscenteret, men gir lokale kvaliteter.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

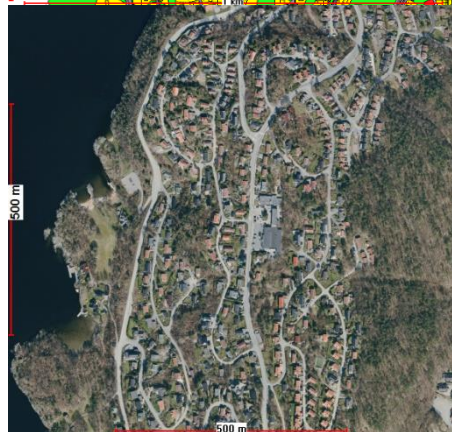
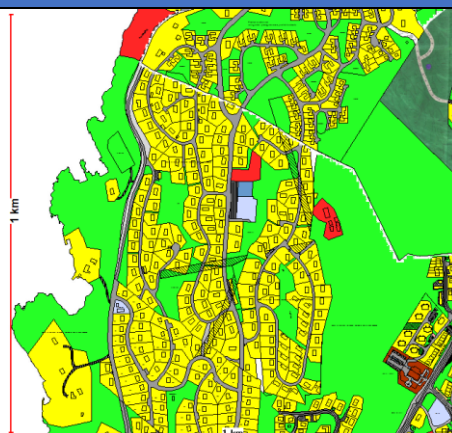
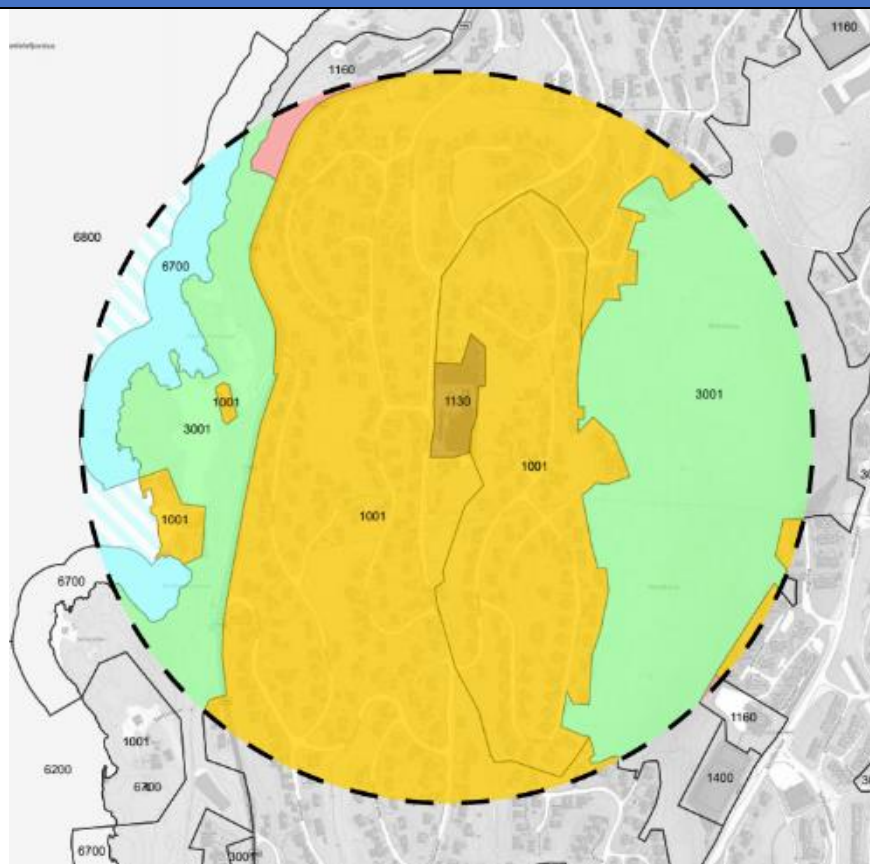
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteyting, næringsbebyggelse
Offentlig tjenestetilbud	Barneskole i to lokaliteter med 7'er fotballbane, kulturskole. Ungdomsskole på Holte med 7'er fotballbane (ca. 2 km). Stor avstand til Kringsjå skole og Kringsjåhallen, med ny 11'er fotballbane
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, privat barnehage
Næring/ forretning	Dagligvare (Coop mega), matvogn (pizza), is-kiosk om sommeren; Drivstoffpumper; svært mange arbeidsplasser i området, kontor og administrasjon (NOV og MH Wirth)
Landskapsbeskrivelse	Senterområdet ligger på en flate på landskapsryggen ut mellom Korsvikfjorden og Fidjekilen, omkranset av småkoller med åpen lav tre vegetasjon og et større åpent landskapsrom rundt et tjønn. Området består av store næringsbygg, bensinstasjon og omsluttende parkeringsplass uten landskapskvaliteter. Tilgang til tursystem langs fjord og på tvers gjennom ny bebyggelse til kilen.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Området er sammensatt med eldre småskala gårdbrukslandskap, og tett småhusbebyggelse i større og mindre felt. Industrietableringen til NOV og MH Wirth er et landemerke langs fjorden. Noe eldre bebyggelse i området, men spredt.
Møteplasser innendørs	Dvergsnes skole.
Møteplasser utendørs	Dvergsnes skole og nærmiljøparken (350 m).
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Tett lav i klynger og eldre gårdsbebyggelse spredt imellom.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelvei, godt busstilbud (metro), store parkeringsflater.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter.

	Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	1056 innbyggere jevnt fordelt per alder: 30% under 20, 29% mellom 20-40, 35% mellom 40-66 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Dvergsnes over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Området har en stor andel eneboliger. Det er potensiale for mindre fortetting rundt etablerte funksjoner/butikk i senterområdet, oppstramming av arealene og estetisk opprustning (vegetasjon, inngangsparti, plassdannelse, benker). Det som er igjen av kulturmiljøer i området bør ivaretas. Funksjoner som kafe, apotek, treningstilbud kan komme flere aldersgrupper til gode.
Drivkraft	Stort antall kontorarbeidsplasser gir markedsmessig potensiale for servering og annen privat tjenesteyting, men må ha attraktiv beliggenhet. Forespørsel om utvikling/ fortetting ved butikken. Kan lokalt engasjement for stedsutvikling rundt Korsvik medføre noe positivt på Dvergsnes også?
Utfordringer	Ytterligere utbyggingshjemmel sør på parkeringsplass til Coop og største ansamling av arbeidsplasser utenfor Kvadraturen (NOV og MH Wirth) er en utfordring mtp samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er lite kontakt med sjøen. Ungdommer "henger" i lite innbydende asfaltjungel utenfor Coop. Avstander kan oppleves store pga mangel på kvaliteter/ estetikk langs vei.
Eierforhold	Privat eier av alt rundt Coop. Kommunen eier kun tilgrensende skoler. Store næringsbygg i sør/vest med betydelig mengde arbeidsplasser. Noe eid av NOV, noe eid av MHWirth og noe eid av syndikat (NOV leietaker).
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Fortetting/utviklingsmulighet er avhengig av privat initiativ. Mindre tiltak for å øke kvalitet på utearealene kan skje ved søknad til bydelsfond fra lokalaktører/befolkning.

OPPSUMMERING

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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

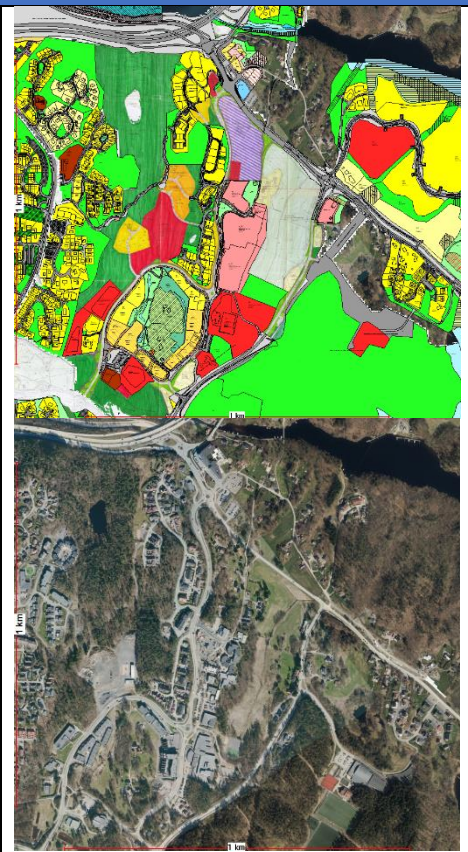
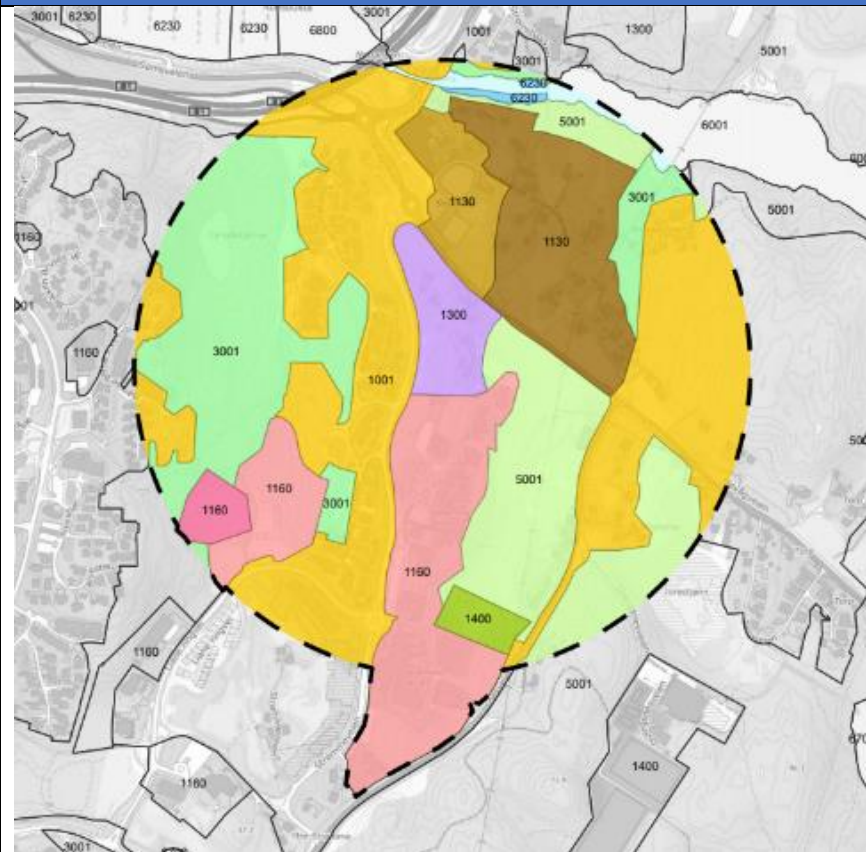
Arealformål	Sentrumsformål, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud	Barnehage, Randesund fritidsklubb/bydelshus; Omsorgssenter med frisør og fotterapeut. Skoler med hver 1 stk 7'er baner ligger et stykke unna ved Haumyrheia og Vardåsen. Kulturskole på Vardåsen.
Privat tjenestetilbud	Legekontor med 7 leger
Næring/ forretning	Dagligvare, slakterforretning, apotek under etablering
Landskapsbeskrivelse	Ligger på en øvre hylle langs den langstrakte landskapsryggen ut langs Topdalsfjorden. Blandingsskog i bakkant og omsluttende boligbebyggelse, store parkeringsflater uten foran næringskvartalet, en landskapskulle myker opp noe, ellers tomme asfaltflater.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Enhetlig regulering og utbygging med eneboligbebyggelse, vestvendt med godes sol og utsiktsforhold, tilgang til stinett marka (250 m luftstrek) og strand (300 m). Ingen eldre bebyggelse, ingen kulturminner.
Møteplasser innendørs	Randesund bydelshus.
Møteplasser utendørs	Ingen opparbeidet møteplass (annen enn barnehagens utearealer).
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Spredd småhus i skrånende landskap mot vest.
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelvei, kollektiv (metro), mangler i gang- og sykkelvei langs Sømsveien.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.

DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	1117 innbyggere fordelt per alder: 30% under 20, 25% mellom 20-40, 29% mellom 40-66 og 15% over 67 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Søm over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Søm har en stor andel eneboliger, og ingen store boligbygg/leiligheter. Regulering av fortetting med leiligheter og næringsarealer pågår. Området er homogent og preget av grønt/eneboliger med hage. Nye tiltak bør tilpasses området karakter. Fortettingspotensiale vil være begrenset etter realisering av pågående planer på Vardåsveien 73-75), men mulig for bedre utnyttelse av offentlig eiendom. Behov for plassdannelse/kvaliteter for lokalmiljøet.
Drivkraft	Regulering av nye boliger og nye næringsarealer pågår. Kan lokalt engasjement for stedsutvikling på Randesund bidra til noe positivt for Søm/Vardåsen?
Utfordringer	Spredt funksjoner (bl.a. skoler) medfører behov for god mobilitet/sammenhenger.
Eierforhold	Kommunalt bydelshus og barnehage. 7 kommunalt eide leiligheter over legesenter (utbygger av området har forkjøpsrett til leilighetene)
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Vitalisering må skje gjennom offentlig initiativ på egne arealer, eventuelt søknad til bydelsfond eller bidrag fra privat utvikling.

Randesund bydelssenter | Det nyttige og ukentlige/ det nære og daglige

OPPSUMMERING

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 eiendomstruktur. 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 bydelssenter. 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

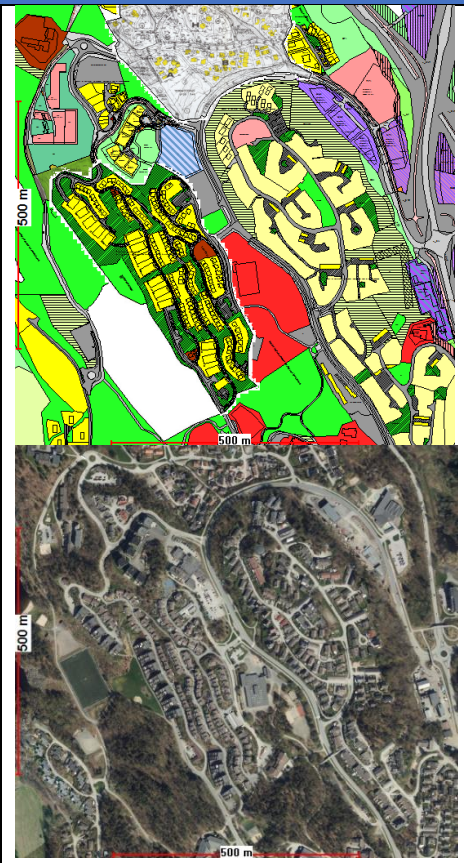
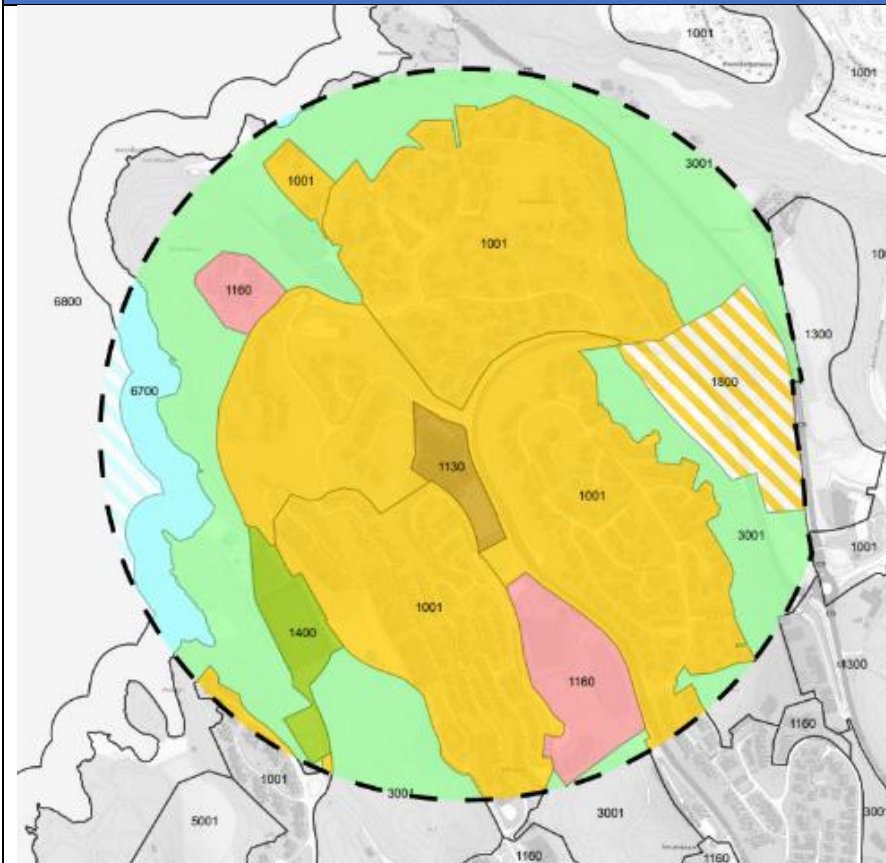
Arealformål	Sentrumsformål (nåværende og fremtidig), næringsbebyggelse, o/p tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur, LNF
Offentlig tjenestetilbud	Barneskole, barnehage; Strømmehaven: omsorgssenter med frisør, foterapeut, dagligvareforretning (søndagsåpen) og restaurant; dag- og aktivitetssenter for eldre. Aktivitetssenter og arbeidsforberedende tjeneste innen psykisk helse, familiens hus, Aktivitetssenter habilitering, kontorer til oppfølgingstjenesten, kontorer til hjemmetjenesten, Aktiv senior; Politi; Sukkevann Idrettsanlegg (2 stk haller, 11'er fotballbane, 4 stk 7'er fotballbaner, 3 stk tennisbaner).
Privat tjenestetilbud	Restaurant i Strømmehaven (landsbykonsept for personer med demens). Rona: Optiker, treningssenter, frisør og tannlege
Næring/ forretning	Dagligvare i Strømmehaven (landsbykonsept for personer med demens), dagligvare i Randesund Hageby. Rona: dagligvare og apotek.
Landskapsbeskrivelse	Ligger på flatene nord/syd mellom kollet skogslandskap i øst og vest
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Åpen løvtrebeplantning og småkollet landskap. Utstrakt senter langs Strømmeveien, tilgang til tursystem skogslandskap i vest og eldre kulturmark i øst, steingjerder benyttet som identitetsmerke for avgrensning langs skolegård. Strømmeområdet har viktige kulturhistoriske verdier og fine gamle gårder.
Møteplasser innendørs	Østbyen aktivitetshus, Strømme skole, Strømmehaven med restaurant.
Møteplasser utendørs	Strømme skole med nærmiljøpark, indreområde Strømmehaven.

Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Blandet, Rona senter (Solsiden) har en sterk bakside mot kanal og bebyggelse i nord-øst. Store parkeringsflater langs veien (Strømme).
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelvei, svært godt busstilbud (metro). Veisystem definerer og skaper barrierer. Løsning ved Rona/E18 blir viktig for fremtidig mobilitet.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	836 innbyggere fordelt per alder: 25% under 20, 26% mellom 20-40, 31% mellom 40-66 og 18% over 67 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Randesund (Rona/Strømme) over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Fortettingspotensiale må sees for hele området under ett for å lykkes med dannelse av relevant og attraktivt bydelssenter. Rona er ikke ferdigutbygd. Viktig at eksisterende grønt/landbruk og verdifulle kulturmiljøer tas hensyn til. Sambruk mellom eksisterende og nye funksjoner må prioriteres. Fremtidig utvikling/fortetting må bidra til å sy sammen funksjonene på Rona og Strømme.
Drivkraft	Flere kommunale tjenester gir kommunen en rolle i fremtidig utvikling av bydelssentret og etablering av arbeidsplasser i Strømmeområdet. Kommunen kan bidra med utvikling/ etablering av svømmehall, kultursenter Øst, bibliotek, innbyggertorg og omsorgssenter. Kommunen må bidra til sammenhengende og gjennomgående gode kvaliteter. Ny plan for område mellom Rona og Strømme, foreslått endret fra næring/kontor til dagligvare og bolig, er positiv for kundegrunnlaget, men kan være utfordrende for fremtidig kontor/næringsetablering.
Utfordringer	Mange kjeder på Sørlandssenteret vil ikke etablere seg så nærme som Rona. Vanskelig å utvikle med boliger på Rona pga. beliggenhet og vei. "Konkurrerende beliggenheter" i nærheten kan gi utfordringer for næringsetablering på Rona og Strømme.
Eierforhold	Kommunen har eiendom som kan utvikles i Strømmeområdet (planlagt for utvidelse av omsorgssenteret med heldøgns plasser, jf. mulighetsstudie). Vanskelig for kommunen å få tilgang på tomt på Rona.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Kommunen investerer på Strømme, mange nye arbeidsplasser i omsorgssenter styrker senterområdet. Fortettingspotensiale og senterområdets utvikling må sees under ett for å lykkes med et relevant og attraktivt bydelssenter. Behov for områdeplan.

OPPSUMMERING

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 (treningscenter, 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

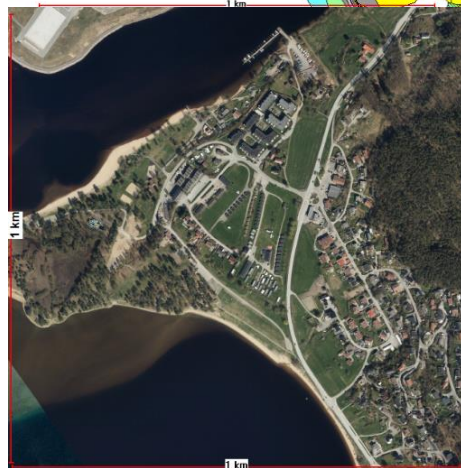
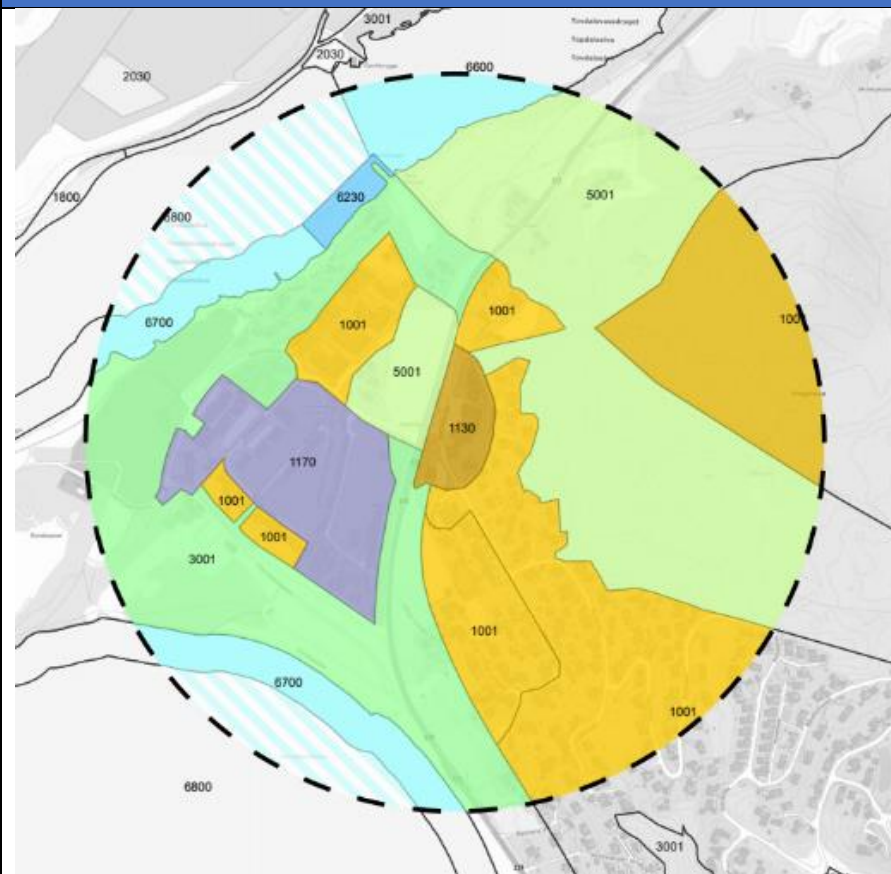
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Senterformål, bebyggelse og anlegg, o/p tjenesteteyting, idrettsanlegg, kombinert formål, grønnstruktur
Offentlig tjenestetilbud	Barneskole; Ansgar skole i nærheten Idrettshall + 11'er fotballbane + 7'er fotballbane, fritidsklubb ved Vigvoll/Heståsen. Kulturskole ved Heståsen
Privat tjenestetilbud	Post i butikk, Ansgarskolen
Næring/ forretning	Dagligvare, leftsebakkeri, møbeltapetserer, sykkelbutikk, klesbutikk, Frisør, spisested(er), hudpleieskole, velværesalong
Landskapsbeskrivelse	Ligger på platå langs landskapsrygg i øst; vegetasjonsbuffer og eneboligfelt på toppen, blandet bebyggelse med innsmett av furu- og løvvegetasjon i øst, åpent og solrikt.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Anonymt senter med stor parkeringsflate. Sjøutsikt, frodig helhetsinntrykk. Deler av området er registrert som tidstypisk boligområde i kommuneplan 2011-2022. To mindre automatisk fredete kulturminner. Hånes bydel har flere pilotprosjekter for fremtidens bygg.
Møteplasser innendørs	Tilbud på Hånes senter, Hånes fritidssenter.
Møteplasser utendørs	Brattbakken skole nærmiljøpark, tilgang til tursystem idrettsanlegg og strand innen 500 m.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Tett blandet småhus struktur, rekke, og blokk. Prosjekter fra «Bygg for fremtiden» (fra 80-tallet).
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang og sykkelvei, kollektiv (metro), veisystem definerer og skaper barrierer.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter.

	Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	1785 innbyggere fordelt per alder: 26% under 20, 27% mellom 20-40, 34% mellom 40-66 og 14% over 67 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Hånes rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Oppstramming rundt senteret. Behov for et arkitektonisk løft med utgangspunkt i stedets identitet. Potensiale rundt torvet og parkeringsplassen dersom investeringsinteresser. Fortetting kan tilføre kvaliteter som forgrønning, møteplasser o.l. Ombygging av Brattbakken skole vil medføre etablering av bydelshus (sambruk).
Drivkraft	Blanding av mange forskjellige butikker/næringer har gitt senteret en interessant profil og identitet. Hovedeier begynte for noen år siden på omregulering for utvidelse/oppgradering med næring og boliger - ble aldri ferdigstilt. Senteret har god beliggenhet og nye boliger vil være attraktive bl.a. pga sjøutsikt og senteret/dagligvare.
Utfordringer	Funksjoner er utstrakt langs Hånesveien. Slitt torvareal. Parkeringsflate. Ligger så nærme Sørlandssenteret at butikker som er på Sørlandssenteret ikke vil etablere seg her.
Eierforhold	Seksjonert sameie, men Hånes Bygg AS eier de aller fleste seksjonene. Ingen kommunale arealer bortsett fra nylig oppgradert lekeplass sørvest for senteret, friareal mot Hånes Panorama og skole i sørøst.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Ombygging av Brattbakken skole vil medføre etablering av bydelshus (sambruk som kan være til gode for flere aldersgrupper). Stort potensiale for fortetting rundt senteret og parkeringsplassen. Igangsatt reguleringsarbeid bør videreføres/ tas opp igjen.

OPPSUMMERING

Området kjennetegnes av det populære rekreasjonsområdet med strand. Senteret ligger langs Rv 41 med butikk, bensinstasjon og private tilbud/tjenester. Campingplassen og strandområdet 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

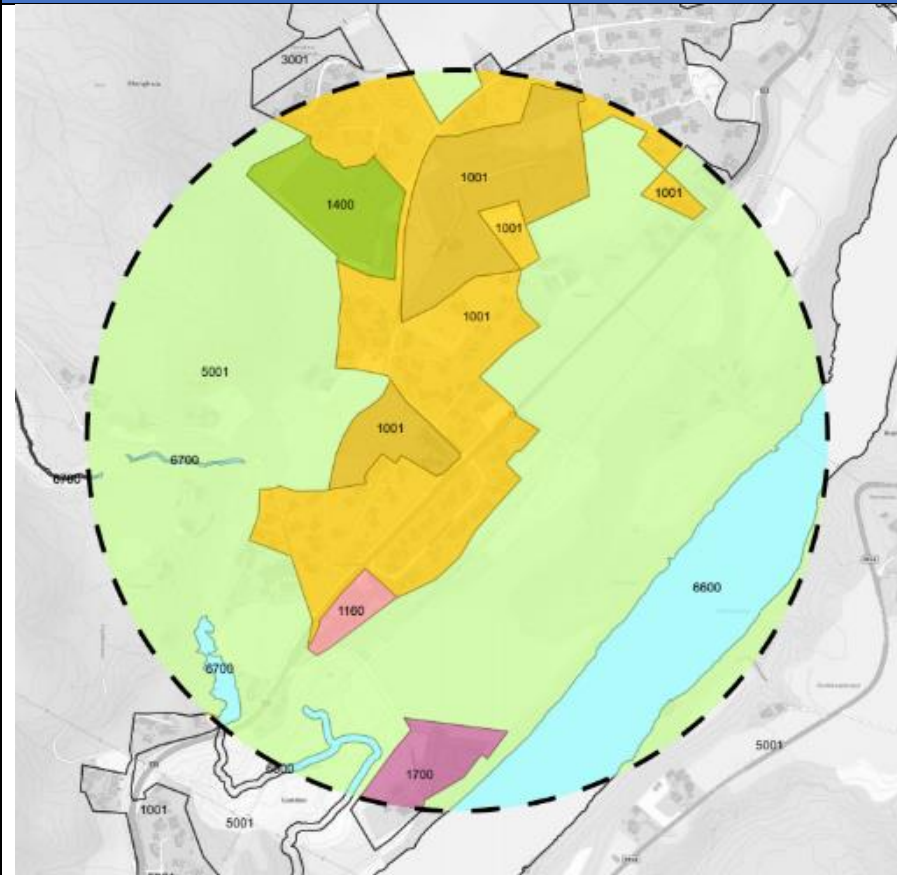
BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Senterformål, fritids- og turistformål, bebyggelse og anlegg, grønstruktur, LNF
Offentlig tjenestetilbud	-
Privat tjenestetilbud	Menighetshus, post i butikk
Næring/ forretning?	Dagligvare (søndagsåpen), frisør, gatekjøkken, campingplass, bensinstasjon
Landskapsbeskrivelse	Ligger vestvendt i bunnen av landskapsås i øst. Ligger på øvre elvedelta med utsikt mot Hamresanden camping og strandområder.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet /attraktivitet	Fine sol- og utsiktsforhold ut Todalsfjorden, tydelig landskapsidentitet til åpen åkermark og deltalandskap. Hamresanden/strand er populært turområde og for ulike aktiviteter (bl.a. kite) Viktige kulturmiljøer i området, men selve Hamresanden er så kraftig utbygd og så lite homogen at det ikke er mulig å definere senteret som kulturmiljø.
Møteplasser innendørs	Bensinstasjonen, spisested/grill
Møteplasser utendørs	Mangler ved senterområdet. Kvartalslek 150 m tilgjengelig, men oppleves ikke relevant for senteret, Hamresanden turområder og spisested innen 350 meter.
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Variert bebyggelse rundt, etablert ut fra terreng og veiføringer.
Mobilitet og tilgjengelighet	Busstilbud, mangler gang- og sykkelvei langs riksveien mellom E18 og Hamresanden. Regulert rundkjøring på Rv41 ble aldri gjennomført. Veien danner barrierer i området.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og

	gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	581 innbyggere fordelt per alder: 16% under 20, 20% mellom 20-40, 34% mellom 40-66 og 30% over 67 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Hamresanden rundt gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Lite sammenheng i fortetting som har vært. Ny fortetting bør sørge for oppstramming og kopling mot Hamresanden turområde (eks. miljøgate på sikt?). Nye tiltak bør tilpasses bedre til områdets karakter. Behov for tiltak for å skape torv/møteplass og estetisk/kvalitativt løft.
Drivkraft	Strategisk plassert i forhold til Kristiansand-Kjevik. Mulig å knytte direkte til grønnstruktur på Hamresanden. Vei planlagt lagt i tunnel vil gi mindre gjennomgangstrafikk og øke attraktivitet for boligfortetting rundt senterområdet. Potensiale for utvidede funksjoner knyttet til camping/friområde (jf. reguleringsplanen).
Utfordringer	Parkeringsflater/ asfaltflater sammen med vei utgjør en barriere for god tilgang for myke trafikanter. Mange kjeder som er etablert i Sørlandsparken vil ikke åpne så nærme pga begrenset potensial. Mindre gjennomgangstrafikk (jf. tunnel) kan være negativt for ny næringsetablering.
Eierforhold	Ikke kommunal eiendom bortsett fra friarealer / Hamresanden
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Deler av senterområdet bygges ut iht. reguleringsplan. Mulighet for oppstramming og bedre kvaliteter for myke trafikanter etter vei er lagt i tunnel.

OPPSUMMERING

Området har spredt 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.



Analyseområdet med gjeldende kommuneplanformål

Reguleringsformål og ortofoto

BESKRIVELSE AV ANALYSEOMRÅDET

Arealformål	Bebyggelse og anlegg, idrettsanlegg, o/p tjenesteyting, grav og urnelund, LNF
Offentlig tjenestetilbud	Kirke i nærheten; Omsorgssenter med foterapeut og frisør; Solsletta fotballbane (11'er fotballbane) Utenfor senterområdet: 11'er og 7'er fotballbane, Tveit flerbrukshall ved Ve skole + Fritidsklubb ved Herredshuset på Ryen.
Privat tjenestetilbud	Post i butikk
Næring/ forretning	Dagligvare (Joker)
Landskapsbeskrivelse	Ligger langs Rv 41 på åpen deltaslette langs Topdalselva, Østerbekk skjærer igjennom.
Stedsidentitet/ lokal steds kvalitet / attraktivitet	Sammenhengende jordbruksmark og større gårder, fortettet med spredt boligbebyggelse. Rundt Nygårdsletta er det viktige jordbrukseiendommer og bygningsmiljøer.
Møteplasser innendørs	Tveit kirke, Tveit herredshus
Møteplasser utendørs	Tilgang til idrettsbane, benker utenfor Jokeren
Bebyggelsesstruktur og uttrykk	Spredt bebyggelse med grupper av tettere småhusbebyggelse
Mobilitet og tilgjengelighet	Gang- og sykkelvei, kollektiv, vei er en barriere.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Kapasitet på vann og avløp er noe begrenset. Videre utbygging er mulig, men avhenger av hvor utbyggingen kommer og antall boenheter. Det er store og omfattende tiltak for vann og avløp under planlegging. Disse vil gi betydelig bedre kapasitet for videre utbygginger. Tiltak som må planlegges og gjennomføres er bl.a. ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Arbeid med

	vannledning fra Lillesand er påbegynt. Det må også etableres ny hovedledning for avløp fra østre bydeler til Odderøya renseanlegg.
DEMOGRAFI OG ANALYSE	
Demografi	309 innbyggere fordelt per alder: 27% under 20, 28% mellom 20-40, 28% mellom 40-66 og 17% over 67 år. På sammensatte levekårsindikatorer scorer Solsletta over gjennomsnittet.
Fortettingspotensiale	Tilpasset stedets størrelse. Eventuelt oppstramming av enkle arealer langs Rv41. Vedtatte reguleringsplaner med fortetting på Solsletta som vil øke kundegrunnlaget. Fortettingspotensialet ligger i stor grad i vedtatte planer. Noen eplehagefortetting kan komme i tillegg.
Drivkraft	Nær Kjevik, fine lokale landskapskvaliteter.
Utfordringer	Lite kundegrunnlag, landbruksjord av stor verdi, veldig spredt bebyggelse og møteplasser/funksjoner, flystøy.
Eierforhold	Kommunen eier idrettsbaner i nærheten.
UTVIKLING	
Tiltak og gjennomføring	Begrensede fortettingsmuligheter utenfor vedtatte planer. Lokal samfunnsutvikling bør skje gjennom enkle tiltak som er forankret i lokalbefolkningen og kan søkes ved f.eks. bydelsfond.



Notat – Boligutbygging i Kristiansand

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2022

Sist revidert 10.5.22

Innhold

Innledning	4
1 Kartlegging	4
1.1 Boligstatus og boligreserve	4
1.1.1 Boligtypefordeling pr. bydel/område	4
1.1.2 Boligtypefordeling pr. senterområde	5
1.1.3 Boligreserve i senterområdene.....	5
1.1.4 Boligreserve etter boligtype	6
1.2 Boligundersøkelser for Søgne, Songdalen og Kristiansand.....	8
1.2.1 Valg av boligtype	8
1.2.2 Valg av boområde	9
1.2.3 Kvaliteter knyttet til bolig	9
2 Analyser/utredninger -.....	13
2.1 Kvantitativt boligbehov.....	13
2.1.1 Boligarealreserve i forhold til befolkningsprognosen.....	13
2.2 Kvalitativt boligbehov	14
2.2.1 Lokalisering og stedskvaliteter.....	14
2.2.2 Boligtypesammensetning.....	14
2.2.3 Sosial bærekraft	15
3 Muligheter	16
3.1 Mer styrende boligpolitikk.....	16
3.1.1 En studie om kommunens boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging 16	
3.1.2 Reguleringsplaner	16
3.1.3 Styre hvor det igangsettes regulering.....	17
3.1.4 Tilrettelegge med infrastruktur i prioriterte områder	17
3.1.5 Utbyggingsavtaler	17
3.1.6 Moms-/avgiftspolitikkk	18
3.2 Kommunens rolle i boligpolitikken	18
3.2.1 Målsettinger	18
3.2.2 Kommunen som reguleringsmyndighet.....	18
3.2.3 Kommunal politikk i utbyggingsavtaler.....	18
3.2.4 Kommunen som eier	18
3.2.5 Kommunal bolig-/eiendomsstrategi	19

3.2.6	Kommunale økonomiske virkemidler	19
3.2.7	Samhandling mellom kommunen og private aktører	19
3.2.8	Samhandling mellom kommunen og Husbanken	19
4	Målkonflikter.....	19
5	Prioritering av utbyggingsområder og fremtidig boligpolitikk.....	20
5.1	Kriterier for vurdering og prioritering av utbyggingsområdene	21
5.2	Fremtidig boligpolitikk	21

Innledning

Arealdelen skal følge opp mål og strategier i samfunnsdelen med overordnet arealstrategi. Hovedmål med arealdelen er formulert i planprogrammet. Arealdelen skal bidra til å gjøre Kristiansand til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn med 80% klimagassreduksjon. Samtidig skal den gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft. Mål knyttet til et aldersvennlig og inkluderende samfunn må også sees tett sammen med boligpolitikken. Boligpolitikken som føres i kommunen vil ha stor innflytelse på måloppnåelsen.

Notatet gir en oversikt over hva vi har av boligreserve, hvilke behov forventes innenfor bolig i kommunen, og hvilke virkemidler og muligheter kommunen har innenfor boligpolitikken.

Kommuneplanen må legge overordnede føringer for kommunens boligpolitikk. Boligpolitikken vil gå mer i detalj for virkemidlene. Kommunens boligpolitikk etableres gjennom ulike kommunale førende dokumenter, vedtak og praksis. Boligpolitikken vil gjenspeiles i utbyggingsprogrammet, kommunens planlegging og eiendomsforvaltning.

Notatet er et delnotat som skal brukes i arbeidet til faggruppa *Senterområder, stedsutvikling og boligbygging* og følge som vedlegg.

1 Kartlegging

1.1 Boligstatus og boligreserve

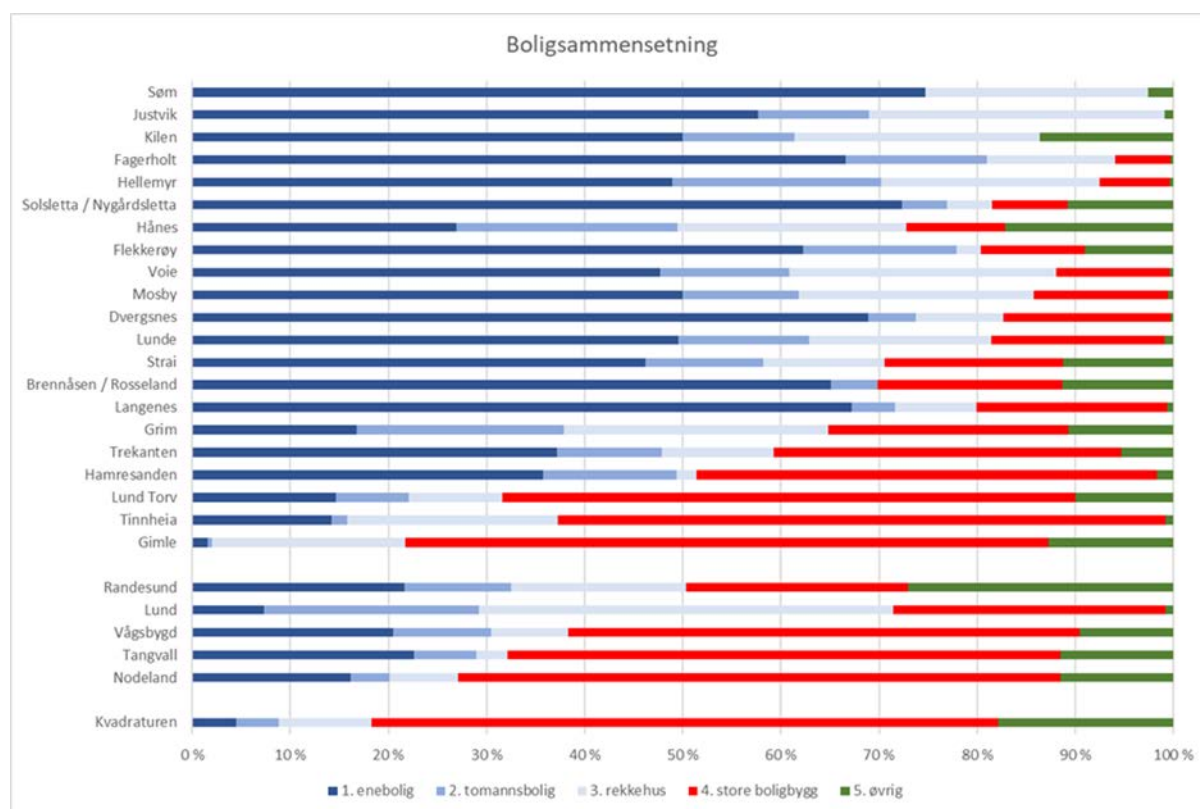
1.1.1 Boligtypefordeling pr. bydel/område

Tabellen herunder viser boligtypefordeling per bydel. Kvadraturen og Lund har den største boligreserve. Søm/Torsvikheia, Midtre Vågsbygd, Voie/Møvig og Grim/Mølle vann/Dalane følger etter med ulike sammensetning av boligtyper.

Delområde navn	Sone	1. enebolig	1. enebolig i %	2. tomanns-bolig	2. tomanns-bolig i %	3. rekkehus	3. rekkehus	4. store boligbygg	4. store boligbygg i %	5. bofelles-skap	5. bofelles-skap i %	6. helse-bygning	6. helse-bygning i %	7. øvrig	7. øvrig i %	Totalsum
Hellemyr - Fjellro	Nord	696	49,2	247	17,5	309	21,9	141	10,0	17	1,2			4	0,3	1414
Tinnheia	Nord	396	28,0	51	3,6	395	28,0	567	40,1		0,0			4	0,3	1413
Strøy	Nord	406	58,7	90	13,0	82	11,8	80	11,6	30	4,3	0	0,0	4	0,6	692
Mosby	Nord	630	67,2	98	10,4	148	15,8	57	6,1		0,0			5	0,5	938
Finsland	Nord	381	80,2	33	6,9	25	5,3		0,0	8	1,7			28	5,9	475
Nodeland	Nord	999	57,3	198	11,4	143	8,2	320	18,3	37	2,1	22	1,3	25	1,4	1744
Brennåsen	Nord	424	79,7	48	9,0	23	4,3	20	3,8	12	2,3			5	0,9	532
Stokkeland	Nord	171	93,4	8	4,4	2	1,1		0,0		0,0			2	1,1	183
Grim - Mølle vann - Dalane	Sentrum	432	16,0	545	20,2	737	27,3	830	30,7	117	4,3	28	1,0	11	0,4	2700
Kvadraturen - Eg	Sentrum	281	4,8	282	4,8	641	10,9	3597	61,2	247	4,2	104	1,8	729	12,4	5881
Lund - Sødal	Sentrum	1238	17,6	812	11,6	1235	17,6	2718	38,7	954	13,6	13	0,2	57	0,8	7027
Flekkerøy	Vest	1014	79,3	127	9,9	39	3,0	48	3,8	16	1,3	3	0,2	32	2,5	1279
Voie - Møvig	Vest	1439	50,7	320	11,3	506	17,8	499	17,6	56	2,0	0	0,0	19	0,7	2839
Midtre Vågsbygd	Vest	1316	33,9	675	17,4	813	20,9	923	23,8	26	0,7	2	0,1	126	3,2	3881
Slettheia	Vest	700	35,4	124	6,3	284	14,4	849	42,9	21	1,1	0	0,0	1	0,1	1979
Søgne Østre	Vest	1966	61,2	333	10,4	301	9,4	391	12,2	81	2,5	19	0,6	121	3,8	3212
Søgne Vestre	Vest	1460	69,7	195	9,3	274	13,1	40	1,9		0,0	31	1,5	96	4,6	2096
Kongsgård Øvre - Gimlekollen	Øst	1316	53,9	254	10,4	334	13,7	420	17,2	67	2,7	33	1,4	18	0,7	2442
Justvik	Øst	600	41,6	108	7,5	533	37,0	174	12,1	12	0,8			14	1,0	1441
Ålefjær	Øst	164	95,9	4	2,3		0,0		0,0		0,0			3	1,8	171
Tveit	Øst	1111	73,6	130	8,6	60	4,0	160	10,6	17	1,1	12	0,8	19	1,3	1509
Hånes - Timenes	Øst	616	31,1	254	12,8	490	24,7	466	23,5	144	7,3	0	0,0	10	0,5	1980
Søm - Torsvikheia	Øst	2254	54,8	242	5,9	938	22,8	535	13,0	36	0,9	44	1,1	63	1,5	4112
Ytre Randesund	Øst	725	61,7	82	7,0	84	7,1	238	20,3		0,0			46	3,9	1175
		20735	40,6	5260	10,3	8396	16,4	13073	25,6	1898	3,7	311	0,6	1442	2,8	51115

Figur 1: Antall boliger fordelt på boligtyper i de ulike bydelene/områdene, pr. jan. 2021

1.1.2 Boligtypefordeling pr. senterområde



Figur 2: Boligsammensetning for senterområder i arealstrategien (innenfor en radius på 400 m rundt senterområdet)

Senterområdene er av ulike karakter, særlig med tanke på beliggenhet og størrelse på område de betjener. Det er gjort en analyse av boligsammensetning i det umiddelbare omland for hver av disse (figur 1) som i dette tilfelle er et område med 400 m radius, tilsvarende ca. 5 minutters gange.

Det er høy andel enebolig i de aller fleste av disse senterområdene. Noe variert i andel leiligheter. I enkelte senterområder nesten fraværende andel leiligheter: Søm, Justvik. Områder med lav leilighetsandel under 20%: Fagerholt, Hellemyr, Solsletta, Hånes, Flekkerøy, Voie, Mosby, Dvergsnes, Lunde, Strai, Brennåsen. Høy andel rekkehus og tomannsboliger på Hånes.

Sammenlignbare senterområder: Kilen, Solsletta, Langenes. Det er høy eneboligandel i alle områdene, og ingen eller få leiligheter på Kilen og Solsletta.

Senterområder som er definert som Bydelssenter: Randesund, Lund, Vågsbygd, Tangvall og Nodeland. Lavere eneboligandel i Randesund og på Lund. Høy eneboligandel på Nodeland, Tangvall og i Vågsbygd. Høy andel tomannsbolig og rekkehus på Grim og Lund. Høy tetthet av leiligheter på Gimle og Lund torv.

Enkelte steder har høy andel «øvrige». Dette kan være det er mange bygninger som har blandet formål, eks. næring og bolig i samme bygning. Randesund har høy andel øvrig, noe som skyldes Strømme omsorgssenter som kommer i kategorien øvrig.

1.1.3 Boligreserve i senterområdene

Tabellen viser boligreserven i utbyggingsprogrammet i senterområder. Her er senterområdenes analyseområde i KPA lagt til grunn.

Tabell 1: Boligreserve innenfor og utenfor analyseområdet for senterområder i arealstrategien

Boligreserve	2022	2023	2024	2025	Gjenstår	Totalsum
Sum innen senterområde	407	424	341	261	6435	7868
Regulert, utbygging igangsatt	82	168	20	107	1412	1789
Regulert, utbygging ikke igangsatt	250	167	151	69	1492	2129
Under regulering (meldt oppstart, planforslag mottatt, gjennomført offentlig ettersyn)	75	89	170	85	3241	3660
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0	290	290
Sum utenfor senterområde	646	588	538	399	11077	13248
Regulering ikke igangsatt/Planinitiativ mottatt	0	0	0	0	0	0
Regulert, utbygging igangsatt	389	287	234	166	2583	3659
Regulert, utbygging ikke igangsatt	224	281	275	203	3439	4422
Under regulering (meldt oppstart, planforslag mottatt, gjennomført offentlig ettersyn)	28	15	24	25	757	849
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	5	5	5	5	4200	4220
Totalsum	1053	1012	879	660	17512	21116

Oversikten fanger ikke opp boligområder som eventuelt ligger tett på senterområdene. Ved analyse av utbyggingsområdene må dette tas med i betraktningen. Det er likevel interessant å se at vi har 3660 under regulering i senterområdene og bare 840 under regulering utenfor senterområdene. Det peker vel på en trend at det reguleres og legges til rette for bygging i/nær senterområder.

Utbyggingsområder som både ligger utenfor analyseområdene for senterområdene og utenfor tettsted etter SSB's definisjon¹ : Hamrevann, Bråvann, Benestad, Ausviga, Kjellandsheia, Nodelandsheia, Nodeland syd og Kroodden. Ubebygde arealer innenfor disse områdene er vurdert av faggruppe for *Klima og miljø* med tanke på arealregnskap, klimagassutslipp og transportbehov, for å kunne anbefale hvilke områder som bør utgå i ny kommuneplan arealdel. [Se eget notat.](#)

1.1.4 Boligreserve etter boligtype

Tabell 2: Boligreserve fordelt etter boligtype og frem mot 2025

Boligtype	år 2022	år 2023	år 2024	år 2025	Gjenstår	Totalsum	%-vis fordeling
Enebolig	50	16	38	11	218	333	2
Enebolig/leiligheter	0	0	0	0	60	60	0
Enebolig/småhus	279	264	269	248	3694	4754	29
Enebolig/småhus/leiligheter						0	0
Eneboliger/rekkehus	0	0	0	0	40	40	0
Leiligheter	546	552	392	305	6016	7811	47
Småhus (rekkehus, to-mannsbolig)	34	45	13	32	1135	1259	8
Småhus/leiligheter	139	130	162	59	1826	2316	14
Totalsum	1048	1007	874	655	12989	16573	100

¹ En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.

Det er høyest boligreserve med rene leilighetsprosjekter (7800), mens rene enebolig/småhus utgjør en noe lavere reserve (6300). I tillegg kommer områder som inneholder blandede områder med leiligheter/enebolig/småhus. Mosby, Strai og Søgne vestre har ikke boligareal reservere med leiligheter.

Selv om det er en lavere reserve på eneboliger, er det ikke nødvendigvis et tegn på at det bør bygges flere eneboliger. Når eksisterende eneboliger fraflyttes av eksempelvis eldre som flytter i leilighet, gir det plass til barnefamilier som trenger plassen, se også 1.2.1. Boligreserven må sees i sammenheng med demografi, levekår og livsløp/boligkarriere i bydelene.

Tabell 3: Boligarealreserve fordelt på boligtyper

Bydel/område	Enebolig	Enebolig/ leiligheter	Enebolig/ småhus	Enebolig/ småhus/ leiligheter	Eneboliger/ rekkehus	Leiligheter	Småhus (rekkehus, to-mannsbolig)	Småhus/ leiligheter	Totalsum
Brennåsen						385			385
Finsland						10	41		51
Flekkerøy	75		113			16	61	52	317
Gimlekollen - Kongsgård	0					20	0		20
Grim	0					461			461
Hellemyr			33			20			53
Hånes	0		655			300		190	1145
Indre Randesund	81		1650	0		465	0	469	2665
Indre Vågsbygd	4		111			732	185	40	1072
Justvik			6		40	24	40	100	210
Kvadraturen - Eg						2083			2083
Lund	7		3			1626	9	605	2250
Mosby	45								45
Nodeland	43		18			125	623	0	809
Slettheia						684			684
Strai							20		20
Søgne Vestre	63	0	1445						1508
Søgne Østre	0		291			345	250	50	936
Tinnheia						112			112
Tveit	15		409			60			484
Ytre Randesund	0	60	20			25	30		135
Ytre Vågsbygd						218		810	1028

Ålefjær						100			100
Totalsum	333	60	4754	0	40	7811	1259	2316	16573

Tallene er beheftet med usikkerhet. Der boligtypefordelingen er ukjent er det basert på anslag. I området med blandede boligtyper foreligger det ikke grunnlag for fordelingen mellom de ulike boligtypene.

Utleieenheter i eneboliger ligger ikke inne i statistikken. Utleieenheter kan bidra til for eksempel dekke deler av behov for leiligheter i et område.

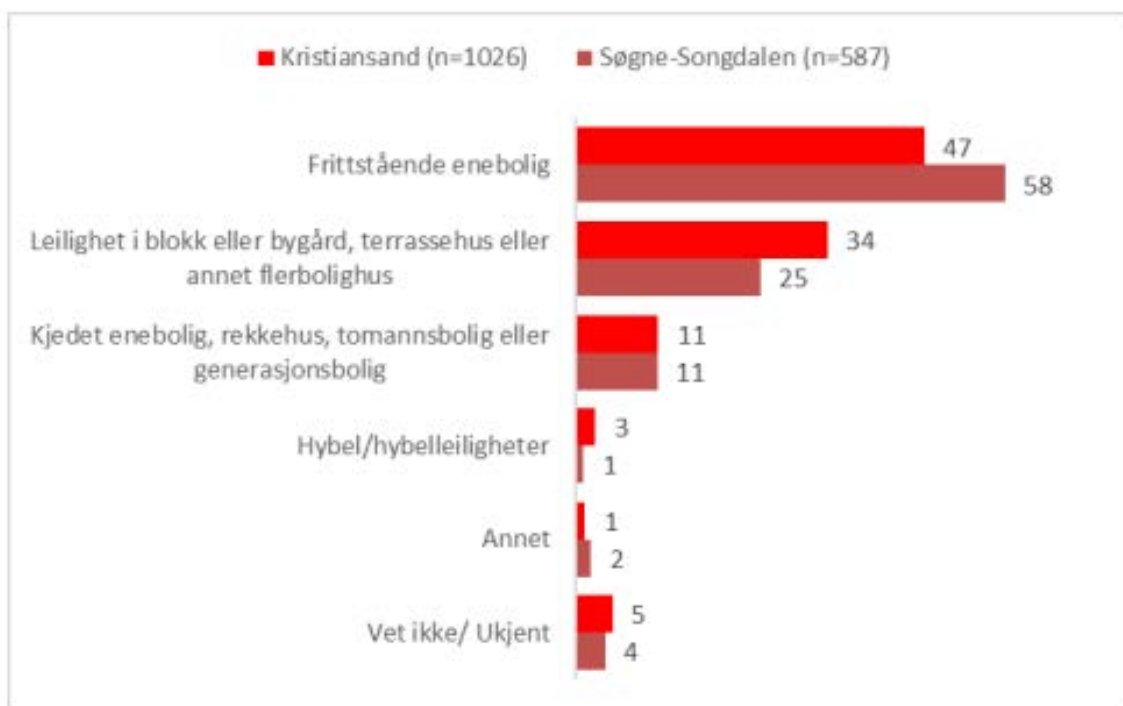
1.2 Boligundersøkelser for Søgne, Songdalen og Kristiansand

De viktigste forholdene ved valg av bolig er boligtype og nærmiljø, pris, nærhet til arbeid/skole og nærområdet. Usikkerhet pga mulige endringer som følge av Covid 19. Samtidig bekrefter medvirkningen som er gjennomført ifm arealdelen (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.

1.2.1 Valg av boligtype

Tall fra 2019 for boligtype pr. aldersgruppe viser at fra 50 års alder øker andelen som bor i leilighet på bekostning av andelen som bor i enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Andelen øker med alderen.

I boligundersøkelsene ble de som har flytteplaner spurt om foretrukket boligtype. De aller fleste ønsker seg frittstående enebolig. Deretter ønsker folk seg leilighet, det er størst grad eldre som ønsker leilighet. Det er flere i gamle Kristiansand enn i Søgne og Songdalen, som kan tenke seg å eie sammen med andre/flytte til flermannsbolig.



Figur 3: Foretrukket boligtype blant personer med flytteplaner i gamle Søgne, Songdalen og Kristiansand. Prosent.

I snitt er det 50% som ønsker seg frittstående enebolig, med høyere andel i Søgne og Songdalen. Drøye 10% som ønsker seg hus i kjede/rekkehus/tomannsbolig. Det er 25% av de i Søgne og Songdalen som ønsker seg leilighet, mens i Kristiansand er det 34%.

Flertallet av innbyggerne i Søgne og Songdalen bor allerede i frittstående enebolig, det kan være årsaken til at både førstegangsetablerere og de som bytter bolig foretrekker dette.

Leilighet

Blant personer eldre enn 60 år (56% SS og 74% K) ønsker flertallet å flytte til leilighet, også 29% i Søgne og Songdalen, 50% i Kristiansand av aldersgruppa 45-59 år foretrekker leilighet. Hovedårsaken til ønsket om en enklere bolig er familiereduksjon og at de ikke lenger ønsker å bruke tid på vedlikehold. Boligundersøkelsene viser at mange eldre foretrekker leilighet, og det er en trend at yngre eldre ønsker leilighet. Med økende antall eldre vil det sannsynligvis bli behov for økt antall leiligheter.

Frigivelse av eneboliger når det bygges leiligheter.

Når det bygges leiligheter er det i hovedsak folk som tidligere har bodd i enebolig/rekkehus som flytter. Dette gjør at det frigis eneboliger/rekkehus til yngre folk som foretrekker enebolig/rekkehus. Med den kommende demografiendringen som fører til en større andel eldre i befolkningen forventer vi at denne tendensen blir forsterket

1.2.2 Valg av boområde

Stedbundenhet

Gjennom boligundersøkelsen kom det fram at folk flest ønsker å fortsette å bo i samme området/bydel som de har bodd. De fleste er stedbundne, 7-8 av 10 foretrekker å bli på bostedet sitt ved bytte av bolig.

Kommunen bør legge til rette for at folk kan ha intern boligkarriere i bydelen de bor, fra første bolig, til familiebolig til egnet bolig for eldre. Dette kan være både ved et variert tilbud av boligtyper innenfor et område eller ved egne boformer som retter seg til aldersmangfoldet i lokalsamfunnet (som eksempelvis Generationernes hus i Aarhus og St Josephs, Hovedgårdstunet og Randesund haveby i Kristiansand).

Funksjoner og avstand

For de fleste er akseptabel reiseavstand til dagligvarehandel i intervallet 1-3km. Noe som også er for de fleste innenfor dagens faktiske avstand. Folk i Søgne-Songdalen har noe mer utbredt aksept for lengre reiseavstander. Dette henger naturlig sammen med at det i disse områdene oftere er lenger reisevei til funksjoner.

Kommunen bør legge til rette for at de alle fleste ikke har mer enn 3 km til dagligvarehandel.

1.2.3 Kvaliteter knyttet til bolig

Vekting av forhold ved tilflytting til bolig

I undersøkelsen ble folk spurt om hvor viktig ulike forhold var ved tilflytting til dagens bolig. Tabellene viser andelen i forhold til ganske-/svært viktig.

Bakgrunn	Pris	Nærmiljø	Boligtype	Helse	Nærhet til arbeid/skole
Alle	56 %	63 %	76 %	36 %	47 %
Kjønn					
Mann	52 %	63 %	75 %	34 %	46 %
Kvinne	60 %	65 %	77 %	38 %	48 %
Alder					
<30 år	55 %	59 %	67 %	42 %	44 %
30-44 år	64 %	75 %	82 %	40 %	58 %
45-59 år	55 %	64 %	79 %	28 %	48 %
60år>	50 %	54 %	73 %	36 %	37 %
Inntekt					
<200.000	69 %	50 %	65 %	64 %	44 %
200.000-399.999	64 %	57 %	70 %	44 %	40 %
400.000-599.999	61 %	56 %	68 %	35 %	42 %
600.000-799.999	56 %	66 %	75 %	37 %	45 %
800.000-999.999	54 %	64 %	85 %	35 %	50 %
1.000.000-1.199.999	59 %	72 %	86 %	35 %	53 %
1.200.000-1.399.999	55 %	73 %	88 %	31 %	54 %
1.400.000>	37 %	73 %	86 %	25 %	57 %
Ukjent	40 %	54 %	57 %	31 %	38 %
Region					
Songdalen Nord	37 %	63 %	69 %	35 %	19 %
Songdalen Syd	62 %	62 %	78 %	37 %	49 %
Søgne Øst	53 %	65 %	78 %	34 %	50 %
Søgne Vest	55 %	62 %	74 %	37 %	46 %

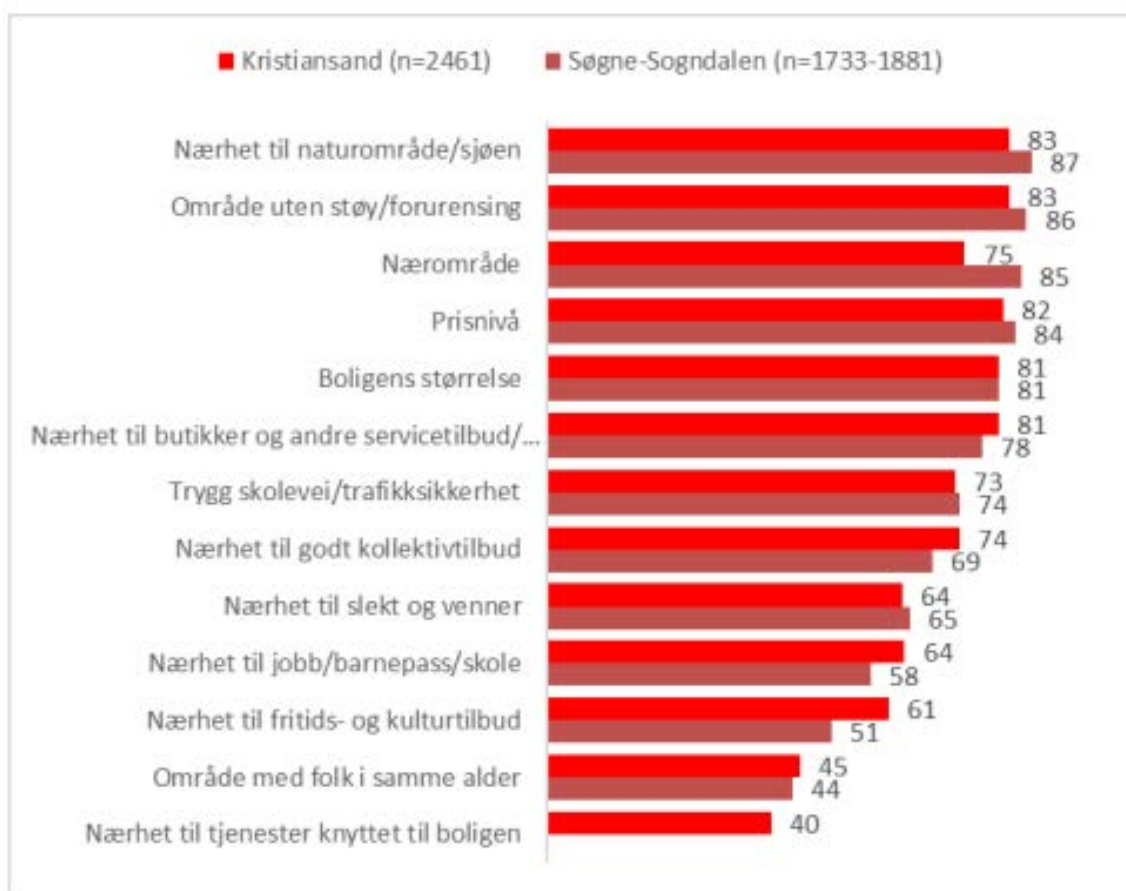
Figur 4: Forhold av betydning ved tilflytting til nåværende bolig, etter kjønn, alder, inntekt og region innenfor gamle Søgne og Songdalen. Andel ganske-/svært viktig. Prosent.

	Pris	Nærmiljø	Boligtype	Helse	Nærhet til arbeid/skole
Alle	65 %	76 %	77 %	34 %	62 %
Kjønn					
Mann	61 %	73 %	74 %	33 %	59 %
Kvinne	70 %	79 %	80 %	35 %	65 %
Alder					
Under 30 år	80 %	72 %	60 %	42 %	67 %
30-44 år	72 %	82 %	80 %	33 %	68 %
45-59 år	58 %	77 %	83 %	27 %	67 %
60 år+	53 %	72 %	85 %	36 %	46 %
Inntekt					
Under 200.000 kroner	85 %	74 %	53 %	52 %	77 %
200.000 - 399.999 kroner	74 %	69 %	62 %	43 %	59 %
400.000 - 599.999 kroner	70 %	72 %	76 %	34 %	59 %
600.000 - 799.999 kroner	66 %	74 %	76 %	30 %	50 %
800.000 - 999.999 kroner	61 %	74 %	84 %	27 %	67 %
1.000.000 - 1.199.999 kroner	62 %	85 %	87 %	28 %	64 %
1.200.000 - 1.399.999 kroner	61 %	89 %	91 %	30 %	65 %
1.400.000 kroner eller mer	37 %	83 %	91 %	24 %	67 %
Ønsker ikke å svare	64 %	74 %	75 %	45 %	64 %
Bydel					
Flekkerøy	53 %	87 %	85 %	24 %	49 %
Ytre Vågsbygd	67 %	78 %	81 %	30 %	56 %
Midtre Vågsbygd	69 %	77 %	81 %	35 %	58 %
Slettheia	67 %	55 %	61 %	38 %	57 %
Hellemyr	72 %	75 %	81 %	34 %	73 %
Tinnheia	67 %	62 %	82 %	25 %	53 %
Grim	75 %	73 %	67 %	33 %	66 %
Kvadraturen/ Eg	60 %	79 %	76 %	43 %	63 %
Lund-Sødal	62 %	83 %	78 %	35 %	71 %
Kongsgård/Gimelkollen	62 %	78 %	83 %	37 %	71 %
Strai	74 %	71 %	79 %	42 %	55 %
Mosby	65 %	67 %	80 %	35 %	52 %
Justvig	63 %	66 %	68 %	34 %	58 %
Ålefjær/Tveit	75 %	80 %	86 %	50 %	54 %
Hånes	57 %	67 %	72 %	30 %	63 %
Indre Randesund	71 %	82 %	76 %	25 %	67 %
Ytre Randesund	53 %	80 %	82 %	30 %	47 %

Figur 5: Viktighet ved tilflytting (topp 2) til nåværende bolig, etter kjønn, alder, inntekt og bydel i gamle Kristiansand. Prosent.

Ved tilflytning til dagens bolig var det for alle de tre gamle kommunene boligtype som var det viktigste, deretter nærmiljø og så pris. Det er variasjoner i prosentfordelingen mellom Søgne-Songdalen og gamle Kristiansand, men rangeringen er den samme.

Viktige egenskaper ved valg av bolig



Figur 6: Viktige egenskaper ved valg av bolig i gamle Søgne, Songdalen og Kristiansand. Prosent.

Innbyggerne i undersøkelsen ble bedt om å vurdere hvilke forhold de legger mest vekt på i valg av bolig. Dette ble gjort ved å stille dem overfor en liste med tolv enkeltegenskaper, hovedsakelig knyttet til områdespesifikke forhold, og be dem vurdere hver av disse langs en skala fra «helt uten betydning» til «svært viktig».

Når vi betrakter andelen som vurderer de respektive egenskapene som ganske-/svært viktige (eksklusive vet ikke og ubesvarte), ser vi at de aller hyppigst nevnte egenskapene gjelder områdekarakteristika: Nærhet til natur/sjø, fravær av støy og forurensing var de viktigste faktorene både i Søgne-Sogndalen og gamle Kristiansand. Andre viktige faktorer er nærområde, prisnivå, boligstørrelse (behovet varierer med antall personer i husholdningen) og nærhet til butikker og servicetilbud.

Tilgang og bruk av funksjoner

Når det gjelder tilgang og bruksfrekvens av funksjoner som kan være tilgjengelig er de tre som er høyest tilgjengelig og høyest i bruk kollektivtransport, treningssenter og cafe.

Vektlegging i kommuneplanen

For å få folk til å bosette seg i henhold til kommuneplanens prioriteringer for boligutvikling er det viktig at det etableres boliger og rette boligtyper slik at folk kan ha boligkarriere innen bydelen/området de bor i. Det er viktig at det legges til rette nærhet til naturområde/sjø, minimalisere støy og forurensing og gode nærmiljø. Det er viktig at det er god boligforsyning for å holde boligprisene stabile. Samtidig stemmer ikke alle disse forhold nødvendigvis overens med

hverandre. Eksempelvis en fortetting som gir en større variasjon i boligtilbudet innenfor et område kan også bidra til mer støyende forhold eller betraktes som et forringende element i det eksisterende nærmiljøet (NIMBY – omtales som *not in my backyard*-effekt).

2 Analyser/utredninger -

2.1 Kvantitativt boligbehov

2.1.1 Boligarealreserve i forhold til befolkningsprognosen

Befolkningen vokser etter prognosene fra SSB med 20 500 personer til 2050. Ved 2,16 personer per bolig i 2050 tilsvarer dette et behov 9100 boliger. Blir utviklingen slik kan det tilsi økt behov for boliger av mindre størrelse.

Legger vi til grunn en nedadgående trenden med færre antall personer pr. husholdning vil boligbehovet være om lag 13100 boliger i 2050. Forskjellen i boligbehovet i disse to alternativene er begrenset i forhold til svingningene i antall igangsatte og fullførte boliger over en så pass lang periode. Utviklingen overvåkes imidlertid nøye, for å eventuelt avdekke store endringer. Ved behov endres variablene, og behovet for boliger.

Utbyggingsprogrammet har oversikt over reguleringsstatus på alle områdene, og reservene i de ulike bydelene/områdene.

Tabell 4: Oversikt over reguleringsstatus på boligreserven

Reguleringsstatus	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt	465	454	254	273	3990	5436
Regulert, utbygging ikke igangsatt	474	448	426	272	4928	6548
Under regulering (meldt oppstart)	103	104	194	110	3995	4506
Totalsum	1042	1006	874	655	12913	16490
Ikke realiserbare p.t.	0	0	0	0	777	777
Sum fratrukket ikke realiserbare	1042	1006	874	655	12136	15713

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan, er på om lag 20 000 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering er det en reserve på nesten 17000 boliger. Dette tilsier at kommunen har god reserve på lang sikt. Boligarealreserven hensyntar ikke boligreservens beliggenhet, for eksempel med tanke på reserve i senterområder eller boligreserve i de ulike bydelen eller beliggenhet i forhold til prioritering i samfunnsdelen. Den hensyntar heller ikke boligreserve med tanke på boligtyper.

Tabellen viser at med de områder som er igangsatt regulert, eller regulert så har vi tilstrekkelig boligarealreserve fram til 2050. Nye feltområder er ikke nødvendig for å møte boligbehovet. Dagens boligreserve dekker boligbehovet utfra forventet befolkningsvekst.

Pr. i dag er det boligreserve på nesten 8000 boliger innenfor det som er definert som analyseområder for senterområder i forbindelse med KPA. Det vil si at store deler av boligbehovet fram mot 2050 kan dekkes innenfor senterområder.

2.1.1.1 Befolkningsprognoser for bydelene/delområdene

Boligarealreserven per bydel må tilpasses behovet per bydel/område. Og det kan være kvantitativt (behov for flere boliger generelt) eller kvalitativ (det må komme en annen type som ikke finnes/det er mangel på).

Hvordan kan kommunen ha en boligpolitikk og rolle hvor det aktivt tilrettelegges for en bærekraftig boligkarriere?

Det kan stilles krav til at det i forbindelse med alle reguleringsplaner som omfatter bolig skal gjennomføres en boliganalyse av boligtilbudet i området rundt planområdet. På denne måten kan det avdekkes hvordan boligtypesammensetningen er og hva slags nye boligtyper som bør tilbys gjennom ny plan. Det kan gjennom områdeplaner avklares og fastlegges mengde boligbehov og type boligbehov.

2.2 Kvalitativt boligbehov

Beliggenhet, boligtype og boformer, nærområdets kvaliteter og funksjoner som finnes i nærheten av boligen er viktig for å oppnå en villet boligpolitikk.

Endringer i befolknings sammensetningen kan føre til endringer i boligbehovet, både med tanke på beliggenhet, boligtype og funksjoner i nærområdet. Demografiske endringer og trender som at det vil bli flere eldre, som gir større behov for mindre boliger med sentral beliggenhet, og nedgang i antall personer pr. husholdning, må hensyntas. Det må derfor tilrettelegges for boligtyper i de ulike bydelene etter boligtypebehovet og den/de boligtype(r) som er samsvar med kommunens politikk.

2.2.1 Lokalisering og stedskvaliteter

Boligutbyggingen i bydelene må være og lokaliseres i samsvar med kommunens overordnede prioritering for boligutbygging som er vedtatt i arealstrategien, og i samsvar med samordnede bolig-areal- og transport planlegging. Dette skal bidra til bl.a. et aldersvennlig og inkluderende samfunn, nullvekstmål, klimagassreduksjon og et mer sosialt rettferdig lavutslippssamfunn.

Viktige kvaliteter i nærmiljøet har også påvirkning på måloppnåelsen. Gjennom kommunal tilrettelegging av infrastruktur, både sosial og teknisk, kan viktige kvaliteter og tjenester for bomiljøet opprettholdes, bedres eller etableres. Det gjelder skoler, barnehager, torv, park og grøntområder, snarveier og tilgang til friluftsområder, lek og møteplasser, helse relaterte tjenester og fritidstilbud, vann og avløp, veier med fortau og tilrettelegging for sykkel, osv.

Andre kvaliteter kan være mer estetiske og landskapelige, der gode omgivelser bidrar til områdets attraktivitet, innbyggernes helse og kan også ha betydning for den opplevde stedsidentitet. Kulturmiljøer og tidstypiske områder er viktige for de bidrar til en historiefortelling og stedskvalitet. De påvirker områdets egenhet for fortetting, eller setter premissene for videre utvikling. Det er likevel viktig at de ikke stanser en villet utbygging og fortetting på grunn av for strenge krav. Tilpasning og naboskap mellom det gamle og nye i områder kan løses på gode måter som bidrar til økt attraktivitet og kvalitet i nærmiljøet.

2.2.2 Boligtypesammensetning

Egne erfaringer med feltutbygginger tilsier at en fordeling på omtrent 30-30-30 fordeling (enebolig-småhus-leiligheter) fungerer godt. Det er vanskelig å anslå en sammensetning som er gjeldende for alle boligområder. Dette må derfor vurderes sted for sted.

Mange av de definerte senterområdene har allerede en god andel leiligheter som tilrettelegger for enklere boliger for de som ønsker det. Det er imidlertid også flere områder som har svært høy eneboligandel i forhold til leiligheter. I disse områdene må det vurderes om det skal tilrettelegges for leiligheter. Delområdene bør også ha en andel med mindre boliger som rekkehus/tomannsboliger både for å kunne tilby mindre boliger i starten (og slutten) av boligkarrieren og legge til rette for mindre husstander og boliger til lavere pris.

2.2.2.1 Boligkarriere innen bydelen

De aller fleste som ønsker å flytte ønsker å fortsette å bo i bydelen/området de bor i. Det bør tilrettelegges for at man skal kunne ha intern boligkarriere i bydelen. Pr. i dag er det flere av bydelene, som også har definerte senterområder, som har svært høy eneboligandel, og de har tilsvarende lav leilighetsandel. Dette reduserer muligheten for å flytte til enklere bolig i samme område.

Dersom det skal legges til rette for å ha boligkarriere i bydelen kan det i områder som ikke er definert som kvadraturen eller bydelscenter tilrettelegges for en mer jevn fordeling av boligtypene; enebolig, tomannsbolig/rekkehus og leiligheter. I enkelte områder kan det være ønskelig at boligsammensetningen endres, for å kunne tilrettelegges for en boligkarriere innen bydelen, og kunne tilby folk enklere bolig, og bidra til at folk flytter i enklere bolig.

Det er en målsetting om at flest mulig skal bo i et trygt hjem så lenge som mulig. Kommunen må legge til rette for boliger som eldre kan bo trygt i (leiligheter) og med beliggenhet som gjør at de kan klare seg mest mulig selv..

Legges det til rette for en intern boligkarriere i bydelene/områdene kan folk fortsette å bo der nå de blir eldre. Dette fordrer at det er tilstrekkelig antall enklere boliger i senterområdene/sentralt/nært kollektivdekning (kort avstand (0 – 300 m) til funksjoner som dekker daglige behov er et viktig virkemiddel som tilrettelegger for selvstendig mestring.). Det bør også legges til rette for intern boligkarriere i bydelen når familien vokser - større boliger som vokser i takt med familien og økonomien.

Det kan være ulike preferanser mellom bydelene for hva som er enklere boliger, og hva slags boligtyper det bør legges til rette for i ulike områder, ut fra demografi, levekår og boligsammensetning. Kommuneplanens arealdel skal kunne si noe om hvordan det tilrettelegges for en fornuftig boligsammensetning i bydelene og hvilket boligtilbud som ønskes.

2.2.3 Sosial bærekraft

Dersom det ordinære boligmarkedet i stor grad ivaretar sosial boligbygging reduseres behovet for bistand fra Helse- og mestring/Husbanken. Den enkelte boligkjøper vil i større grad ha mulighet til å skaffe sin egen bolig, enten gjennom kjøp eller leie, og man minsker etableringsutfordringer i boligmarkedet.

God stedsutvikling ivaretar aldersvennlige og inkluderende bomiljøer. Kommuneplanens arealdel må danne politikk for hvordan sosial bærekraft og boligsosiale hensyn kan ivaretas. Det må i planen legges retningslinjer for hvordan dette følges opp gjennom kommunalt engasjement, i reguleringsplaner og utbyggingsavtaler. Politikken må legge til rette for å kunne styre tilrettelegging for høy utnyttelse i senterområder med leilighetsbygg, og at det etableres næring i tilknytning til senterområdene.

Senterpolitikken i kommuneplanens samfunnsdel bygger opp under etablering av boliger med tanke på at så mange som mulig kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig. Dette må følges videre opp i kommuneplanens arealdel og planer for utvikling av sentra.

Kommunen må være bevisst på målkonflikter mellom fortetting og sosial bærekraft som kan oppstå, ved at det blir høye boligpriser i sentrumsnære områder og fortettingsområder. Dette kan gjøre det vanskeligere for lavinntektsgrupper og barnefamilier å etablere seg her. Dette kan igjen føre til at barnefamilier skyves ut av byområdene, bidra til økende ulikhet i byer og tettsteder, og økt

transportbehov. Det må vurderes hvilke krav som kommunen pålegger utbygger og dermed bidrar til økte boligkostnader.

3 Muligheter

Kommuneplanens arealdel skal legge overordnede føringer for hvor sterk styring kommunen skal ha gjennom reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og bruk av forkjøpsrett. Som følge av analyser av boligbehovet i avsnitt 2, er det flere spørsmål som kan drøftes som del av boligpolitikken:

- Hvor store boliger skal det bygges?
- Skal det tilrettelegges for store leiligheter i senterområdene for å tilrettelegge for familier?
- Skal det være flere mindre boliger for å tilrettelegge for enslige?
- Hvordan tilrettelegges det for mindre familier? Skal det være flerhusstandsboliger eller kollektiver?
- Skal det være store boliger i områder med lave boligpriser for å ha et bedre tilbud og unngå fraflytting fra disse områdene?
- Hvilken boligpolitikk skal kommunen ha for nyetablerere?
- Hvordan ivaretas boligbehovet til ulike alderssegmenter?
- Hvordan kan boligtilbudet bidra til å redusere geografiske klasseskiller?
- Hvordan kan boligtilbudet bidra til mangfoldige boområder?
- Hvordan kan utforming av bygningsmasse og uteområder bidra til inkludering, frivillighet, nettverk og motvirke ensomhet?

3.1 Mer styrende boligpolitikk

Kommuneplanen kan forme rammene for en boligpolitikk som gir sterkere styring av boligtyper og boligstørrelser, eiermodeller og utleieboliger. Planen vil legge overordnede føringer for hvor sterk styring kommunen skal gjøre gjennom reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og bruk av forkjøpsrett, og egen innsats som grunneier/utvikler.

3.1.1 En studie om kommunens boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fått utarbeidet en rapport om boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging, som Rambøll har utarbeidet.

I denne studien framkommer det: I KPA må det differensieres mellom delområder/soner, boligtyper/sammensetning og funksjonskrav. Det bør jevnlig settes mål for regulerte og ferdigstilte antall boenheter og boligtyper i kommunens delområder. Dette målet kan settes i forbindelse med kommuneplan-rulleringen og revideres jevnlig med kommunens størrelse og vekst. Målet bør gjelde for ulike tidshorisonter. Boligsammensetningen bør vurderes for å tilpasse befolkningssammensetningen.

Kristiansand kommune har i stor grad gjort dette gjennom flere år i Boligprogram og Utbyggingsprogram. Det må vurderes nå om deler av dette skal løftes opp i KPA, eller om dette fortsatt skal legges til Utbyggingsprogrammet.

3.1.2 Reguleringsplaner

I reguleringsplaner kan kommunen styre boligtype og størrelse og på den måten bidra til å regulere utbudet av ulike typer boliger og størrelser, som kan bidra til at ulike grupper kan etablere seg på ulike steder. Reguleringsplaner kan legge til rette for møteplasser utendørs og det kan stilles krav til fellesløsninger som kan bidra til hverdagsmøter og aktivitet mot uterom/gaterom.

Det kan etableres aktiv politikk som sier at dersom en reguleringsplan vedtas skal kommunen jobbe aktivt for gjennomføring, eks. mulighet for ekspropriasjon.

Kommunen kan aktivt utføre reguleringsarbeid i prioriterte områder, eks senterområder, for å klargjøre rammer for utvikling av området.

KPA må legge overordnede føringer for hvor sterk styring kommunen skal gjøre gjennom reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og bruk av forkjøpsrett.

3.1.3 Styre hvor det igangsettes regulering

Prioritering av utbyggingsområder vil legge føring for hvor det tillates oppstart av nye reguleringsplaner. Planer som ikke er i samsvar med overordnede føringer, mangler teknisk infrastruktur eller ikke er økonomisk bærekraftige kan ikke forvente å bli igangsatt.

Den totale boligarealreserven som framkommer i utbyggingsprogrammet, hensyntar ikke utbyggingsområdenes beliggenhet i forhold til kommuneplanens samfunnsdel. Det fremmes forslag i arealdelen om at noen utbyggingsområder skal tas ut. Det skal i kommuneplanens arealdel legges til rette for prioritering av utbyggingsområder. Dette både for å ivareta miljømessige hensyn, men også styre kommunens økonomi til teknisk og offentlig infrastruktur.

Det må avklares om den direkte og videre prioriteringen av utbyggingsområder skal gjøres i kommuneplanens arealdel eller i utbyggingsprogrammet. Utbyggingsprogrammet kan utarbeides som kommunedelplan som revideres årlig. Kommuneplanens arealdel må uansett legge tydelige føringer for en prioritering. Kommuneplanen kan legge føringer for ønsket utvikling i visse typer områder (eks. senterområder).

Kommuneplanen kan også legge føringer for boligutbyggingen i prioriterte utbyggingsområder. Eksempler for hvordan føringer kan legges i kommuneplanen kan innhentes fra Nordre Follo kommune og Asker kommune.

For utbyggingsområder hvor det allerede er igangsatt reguleringsarbeid, kan utbyggere risikere at kommunen ikke bidrar til utbyggingen om de ikke er tråd med overordnede føringer.

3.1.4 Tilrettelegge med infrastruktur i prioriterte områder

Virkemiddel for kommunen for å styre ønsket utvikling er å prioritere tilrettelegging av offentlig infrastruktur som er nødvendig for utbygging. Det gjelder sosial, grønn og teknisk infrastruktur.

3.1.5 Utbyggingsavtaler

Spørsmål er hvilke krav i utbyggingsavtalene som skal forankres i kommuneplanen.

Utbyggingsavtaler kan fastsette fordeling av boligtyper, boligstørrelser, sikre minste størrelse på bolig, utforming av bygninger, kvalitet til bebyggelsen (eks. miljømessige aspekter ved byggene), eieformer, forkjøpsrett. Politikk for ønsket styring gjennom utbyggingsavtaler må forankres i kommuneplanen. Utbyggingsavtale er frivillig og for sterke krav kan medføre at utbygger ikke inngår utbyggingsavtale.

Kommunen kan benytte forkjøpsretten i utbyggingsavtaler til kjøp av tomt/boliger til markedspris. Dette gjør at kommune kan prioritere kjøp i områder, på steder, hvor det er hensiktsmessig med kommunale boliger. Forkjøpsretten er i lite grad benyttet i dag på grunn av manglende forankring i økonomiplan. En bolig- og eiendomsstrategi kan bidra til en mer aktiv og strategisk bruk av forkjøpsretten fremover. Og dermed tilrettelegge for et differensiert tilbud på kommunale

utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Behovet for ulike typer boliger varierer over tid, og det er nødvendig å kunne justere den kommunale boligmassen i tråd med endringer.

3.1.6 Moms-/avgiftspolitik

Kommunen kan tilrettelegge for reduserte kostnader i forbindelse med privat utbygging. Utbygger kan få momskompensasjon for opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Kommunen vurderer i egen sak momskompensasjonsordningene i kommunen.

3.2 Kommunens rolle i boligpolitikken

3.2.1 Målsettinger

Tidligere har det i gamle Kristiansand vært en boligpolitikk om at det skal være lave boligpriser, kjøpers marked, flere tilbydere, utjevning av geografiske forskjeller. I Søgne kommune var det målsetting om godt utbud av boliger, et variert boligtilbud og økt andel leilighetsbygg. I Songdalen var det målsetting om allsidighet i boligtilbudet med vektlegging av positive bokvaliteter som funksjonalitet, kvalitet og nærhet til natur og kulturtilbud. Kommuneplanen må si noe om hva kommunens målsettinger er.

3.2.2 Kommunen som reguleringsmyndighet

Kommunen kan ved hjelp av egenutarbeidede områdeplaner legge til rette for utvikling av senterområder, og også gjennom dette legge grunnlag for områdemodeller for tilrettelegging av infrastruktur. Gjennom områdeplaner som kommunen utarbeider, kan det fastlegges mengde boligbehov og type boligbehov i bydeler og senterområder.

Kommunen kan sterkere styre valg av boligtyper og boligstørrelser. Det må legges til rette for regulering av boliger til kommunalt formål.

Kommuneplanen må si noe om dette er virkemidler kommunen er villig til å bruke mer aktivt.

3.2.3 Kommunal politikk i utbyggingsavtaler

Hva slags politikk må forankres i KPA for å kunne anvendes i utbyggingsavtaler? Kommuneplanens arealdel må åpne for en aktiv bruk av utbyggingsavtaler og Forkjøpsrett, styre boligtyper, boligstørrelser, eiermodeller, bruk av forkjøpsrett.

3.2.4 Kommunen som eier

Kommuneplanens arealdel legger føringer for hvordan kommunens engasjement i boligmarkedet skal være for å bidra til ønsket bolig og stedsutvikling, redusere geografiske forskjeller og tilrettelegging av boliger for alle. Noen spørsmål som kan drøftes under planarbeidet er:

- Skal en viss andel av tomtene/boligene være kommunale? Skal kommunen ha en tomte- eller boligarealreserve for å kunne legge ut i markedet ved behov?
- Hvordan skal kommunens engasjement inn mot senterområder være?
- Hvordan skal kommunens eierrolle være? Skal kommunen være aktiv eiendomsoppkjøper, - utvikler og tilrettelegger for å støtte opp om for eksempel senterutvikling?
- Hvordan håndterer kommunen målkonflikten mellom å være en strategisk eiendomsaktør, samtidig som den blir utfordret på å selge kommunal eiendom og sliter med oppgradering av eksisterende kommunal boligmasse?

3.2.5 Kommunal bolig-/eiendomsstrategi

Det må utarbeides en kommunal boligstrategi, for alle typer boliger og eiendommer (boliger for vanskeligstilte og ordinære boliger), som fastlegger til hvilke grupper kommunen skal framskaffe boliger og i hvilke områder kommunen skal ha en aktiv rolle som utvikler og tilrettelegger. Skal det fastsettes et %-tall for hvor stor hånd kommunen skal ha av utbyggingsvolumet? Økonomiske konsekvenser.

3.2.6 Kommunale økonomiske virkemidler

Kommuneplanens arealdel må si noe om hvordan kommunen vil benytte virkemiddelet: Tilrettelegging av infrastruktur, enten gjennom egen opparbeidelse eller gjennom økonomiske bidrag til infrastruktur.

Momskompensasjon for opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Det utarbeides egen sak om momskompensasjon.

Salg av kommunal eiendom/bolig må tilbakeføres til kjøp av ny boliger/eiendom.

3.2.7 Samhandling mellom kommunen og private aktører

Kommunen kan inngå samarbeid med private utbyggere om å etablere boliger til vanskeligstilte eller etablering av utleieboliger.

3.2.8 Samhandling mellom kommunen og Husbanken

Husbanken er tenkt å ha en rolle i boligpolitikken. Gjensidig dialog mellom kommunen og Husbanken for å tilrettelegge for ønsket boligutvikling.

4 Målkonflikter

Det er flere utfordringer og konflikter som kan oppstå mellom de ulike målsetninger som er satt for samfunnsutviklingen i Kristiansand og arealdelen, og som berører den fremtidige boligpolitikken.

Boligpolitikk og klimapolitikk: Målsetting om 80% reduksjon i negative klimagassutslipp peker på å ta ut områder eller nedprioritere utbygging av områder som slår dårlig ut på klima- og miljømålene. Dette kan medføre redusert boligarealreserve og redusert mulighet for boligetablering i enkelte områder. Et godt utbud av boliger i alle områder er viktig for å sikre en god boligforsyning i alle bydeler og stabile boligpriser.

Etablering av bolig på bekostning av andre etableringer: Både bolig og næring/kontor trenger attraktive tomter for å etablere seg og dette medfører en kamp om de sentrale arealene. Eksempelvis arealer ved sjøen eller nær kollektivtransport er attraktive.

Det erfares i økende grad en utbygging av boliger framfor næring og kontor i og nær senterområdene. For å få til en bærekraftig utvikling er det viktig at det er balanse mellom bolig og næring i senterområdene. Næringen er avhengig av boliger og kunder til å benytte seg av tilbudene og tjenestene for å fungere. Mens innbyggere er avhengig av tilgang på arbeidsplasser og tjenester og handel. En lokalisering av boliger og næring i nærheten av hverandre kan også bidra til å redusere transportbehovet knyttet til arbeidsreiser og til å ta mer bærekraftige transportvalg (gå, sykle eller ta buss) fremfor å ta bilen til jobb.

Gjennomførbarhet i alle plannivåer: Funksjonskrav som settes i kommuneplan eller overordnet plan må være gjennomførbare, slik at de ikke blir omgjort i detaljreguleringen. En omgjøring endrer

forutsetningene for prosjektet og skaper lite forutsigbarhet for både utbygger og kommune. Det gjelder for både boligbygging, næringsbygging og tjenesteyting.

Kilde: En studie om kommunens boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging.

Krav til infrastruktur/utforming ved fortetting og ønsket senterutvikling: Føringer for utforming av bebyggelse og kvaliteter knyttet til senterområder (kvalitetskrav) kan medfører høyere utbyggingskostnader eller vanskeligere forhold, som igjen påvirker og gjør det vanskelig å etablere ønsket bolig-/næringsbebyggelse i senterområdene. Dette kan være krav til høyder, parkering og grønt.

For høye krav til infrastruktur kan bidra til at utbygginger ikke er økonomisk gjennomførbare eller driver prisene opp. Det bør foretas en vurdering av økonomisk bærekraft i prosjektet ved oppstart av regulering. Kilde: En studie om kommunens boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging.

Forskjell mellom etterspørsel og reelt behov for en bestemt boligtype/størrelser: Det boligbehovet kommunen mener det skal tilrettelegges for er ikke nødvendigvis sammenfallende med den etterspørselen etter boligtypen som er i markedet på akkurat det tidspunktet, eller er den boligtypen som utbygger ønsker å tilrettelegge for som gir størst fortjeneste. Gjennom analyser og kartlagt behov kan kommune skaffe seg oversikt over hva slags boligtyper som er mangelvare i ulike områder/bydeler. Dette kan være boligtyper som for eksempel tilrettelegger for en boligkarriere i egen bydel, boliger som bidrar til en god fordeling av boligtyper, enklere boligtyper som tilrettelegger for at eldre skal kunne bytte til slik bolig eller rimeligere boligtyper som bidrar til en utjevning av geografiske forskjeller i bydelene.

Det spørres også om boligtype som utbygger tilrettelegger for er reelt sett det som dekker de kvalitative behovene til innbyggerne. Eksempelvis er det ikke nødvendig at en enebolig i boligfelt er svaret på et ønske om nærhet til grønt, plass til utfoldelse og trygge lekearealer. Kanskje en annen boform eller boligtype kan være svaret hvis den er lokalisert med gode snarveier til friluftsområder, med fleksibelt bruk av arealer eller deleløsninger, et trygt naboskap eller bofellesskap, og en bebyggelsesstruktur som gir tydelige rammer for private og offentlige arealer.

Luftkvalitet og støy i sentrale fortettingsområder: Senterområder og sentrale strøk med fortetting kan ligge tett ved trafikkerte veier, siden de ofte drar nytte av gode og effektive transport forbindelser hvor kollektivtilbudet går. Støy og luftforurensning fra veianlegg og tunneler kan ha negativ helseeffekt på folk som bor nær disse. Det kan også medføre redusert attraktivitet og betalingsvilje for disse boligene. I andre situasjoner kan aktivitet i senterområdene og nærliggende bedrifter skape sjenanser eller konflikter knyttet til støy eller luftkvalitet. Det må vurderes hvilke avbøtende tiltak som kan tas i bruk mot støy og forurensning, og hvilken bebyggelsesstruktur som egner seg i disse områder, for å kunne tilrettelegge for ønsket senterutvikling.

5 Prioritering av utbyggingsområder og fremtidig boligpolitikk

Planprogram ligger opp til at utbyggingsområder skal vurderes og prioriteres i planarbeidet, ut ifra klimagassutslipp, arealregnskap og et klima i endring. Det skal også avklares hvordan kommunen gjennom arealpolitikken kan bidra til å redusere geografiske levekårsforskjeller og styrke mangfoldet i alle kommunens boligområder. Videre står det i Utbyggingsprogram 2022 – 2025 at arealdelen vil foreslå en mer aktiv politikk for prioritering av utbyggingsområder for å løse målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel.

5.1 Kriterier for vurdering og prioritering av utbyggingsområdene

For å følge opp mål som er satt i kommuneplanens samfunnsdel og for arbeidet med arealdelen, må det foretas en vurdering av utbyggingsreserven og utbyggingsområder. Utbyggingsområdene må prioriteres ut ifra en rekke kriterier og forhold. Prioritering kan synliggjøres i kommuneplanens arealdel, og må følges opp i andre dokumenter som bl.a. utbyggingsprogrammet.

- **Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi:** Prioritering av boligutbyggingen i kommunen skal være i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær senterområdene i arealstrategien, og i områder med høyfrekvent busstilbud. De overordnede strategier angir også noen kvalitative forhold som skal vektlegges ved utvikling av bomiljøene: variert 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.
- **Kapasitet på offentlig infrastruktur:** Kommunen kan angi hvor infrastrukturen, både sosial og teknisk, skal prioriteres for å gjøre det attraktivt og økonomisk interessant å bygge ihht ønsket senterutvikling og boligutvikling. Prioritering av infrastrukturen skal følge opp samfunnsdelen og overordnet arealstrategi, og bygge opp under senterutviklingen.
- **Boligforsyning og boligbehov i bydelen/ området:** Tilstrekkelig boligforsyning er med på å holde boligprisene nede, og boligmarkedet tilgjengelig for nyetablerere og andre grupper. Boligbehov i bydelene/områdene må se på det kvantitative behovet som styrker ønsket utvikling og nærmeste senterområde, og det kvalitative behovet som styrker stedenes attraktivitet, mangfold og sosial bærekraft (jf. kap.2 i dette dokument).
- **Gjennomførbarhet av utbyggingsområdene:** Der store og krevende landskapsinngrep, tunge investeringer i infrastruktur og dårlig forutsetninger for måloppnåelse peker på at et utbyggingsområde ikke bør eller kan gjennomføres, er det aktuelt å vurdere at området tas ut av plankartet eller nedprioriteres kraftig.
- **Utbyggingsområdenes beliggenhet i forhold til tilgang på arbeidsplasser:** Senterpolitikken bygger opp under nærhet mellom arbeidsplass og bolig, og nærhet til kollektivtilbud. Viktig med godt kollektivtilbud til arbeidsplassene.

Klima og miljøgruppa har i sitt arbeid foretatt en vurdering av større ubebygde utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner (se eget vedlegg til fagnotatet for klima og miljø). Disse inneholder både regulerte og uregulerte områder. Til sammen er 38 bolig- og næringsområder vurdert. Vurderingen er foretatt ut ifra flere kriterier og forhold enn det som nevnes her. De er vurdert etter bl.a. føringer i arealstrategien, arealregnskap, naturmangfold, beregnet klimagassutslipp, rangering etter Kristiansandsmodellen (områdenes mulighet for bruk av kollektiv, sykkel og gange), sosial og teknisk infrastruktur, klimatilpasning/ROS, og kulturmiljøer. Som følge av denne vurdering er flere områder eller deler av områder foreslått tatt ut av plankartet. Det gjenstår å vurdere en prioritering for utbygging av resterende områder som videreføres i plankartet.

Boligforsyning og boligbehov er ikke belyst i denne vurderingen. Nåværende boligarealreserven inkludert reserve i kommuneplanen utgjør ca. 21 000 boliger (jf. utbyggingsprogrammet). Ifølge notatet til *klima og miljøgruppa* er det foreslått tatt ut omtrent 5445 boenheter. Det gir da en ny boligreserve på ca. 15 000 boenheter. Legger man til grunn en trend med færre antall personer pr. husholdning, vil boligbehovet frem til 2050 være om lag 13 100 boliger.

5.2 Fremtidig boligpolitikk

Boligpolitiske føringer i utbyggingsprogrammet viser til kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi. Prinsipper for behandling av detaljreguleringssaker i overgangen mot ny

arealdel ble vedtatt av bystyret i ak 225/2020, vedtatt 9.12.2020. Tydeligere prioritering er nødvendig for å følge opp satsningsområdene i samfunnsdelen og nå målene som er satt for samfunnsutviklingen i Kristiansand (jf. samfunnsdel med overordnet arealstrategi, og planprogram for kommuneplanens arealdel).

Boligpolitikken forankres gjennom grep i kommuneplanen – kart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse. Mye av detaljeringen og oppfølgingen skjer i egne planer og styringsdokumenter, bl.a. regulerings saker, kommunal eiendomsstrategi, boligsosial handlingsplan, utbyggingsprogram og utbyggingsavtaler. Prioritering av midler i økonomiplanen og videre arbeid i kommunen er også essensiell for å gjennomføre boligpolitikken.

Herunder er prinsipper for boligpolitikk satt opp med muligheter for oppfølging:

Mot 2030 anbefales det en boligpolitikk hvor:	Dette foreslås løst:
Boligbygging skjer hovedsakelig i form av fortetting og transformasjon som styrker senterområdene i arealstrategien og bidrar til muligheten for å transportere seg til fots, med sykkel eller kollektivt (buss og tog).	<ul style="list-style-type: none"> • Ubebygde utbyggingsområder vurderes tatt ut av kommuneplankartet. • Resterende utbygging prioriteres for å støtte opp om ønsket utvikling. • Bestemmelser og retningslinjer som følger opp dette med prinsipper for fortetting og transformasjon. • Planinitiativ som ikke støtter opp om dette må kunne avslås.
Nærhet til senterområde, gang- og sykkelnett og høyfrekvent busstilbud vektlegges for å sikre god tilgang til offentlige tjenester og tilbud til så mange som mulig (i omlandet til senterområdene).	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmelser og retningslinjer som angir at kommunen ønsker å bygge og lokalisere tjenester og tilbud ihht dette.
Boligtyper, boligstørrelser og boformer skal ta høyde for boligkarriere, befolkningssammensetning og levekår i bydelene/ områdene. Dette skal bidra til å skape aldersvennlige og inkluderende bomiljøer.	<ul style="list-style-type: none"> • Føringer om valg av boligtyper og størrelser skal skje etter en helhetlig analyse av boligsammensetning i et område ifm reguleringsarbeid. • Oppfordre til innovative boformer og boligmodeller.
Kommunen har som prinsipp å ha et overbud av boliger og en tilstrekkelig forsyning av ulike boligtyper for å holde total prisveksten nede og holde boligmarked tilgjengelig for ulike typer husholdninger og behov.	<ul style="list-style-type: none"> • Oppfordre til dele- og fellesløsninger. • Kommunen skal ha en aktiv tilretteleggerpolitikk for å bidra til boligforsyningen i markedet. • Tilrettelegge for sosiale møteplasser
Kommunen engasjerer seg og er en aktiv grunneier og utvikler .	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen må utarbeide en eiendomsstrategi som fastlegger hvilke grupper kommunen skal framskaffe boliger til. Strategien skal bidra til et inkluderende boligmarked i sentrale strøk. Strategien må omhandle hvordan kommunen skal opptre som eiendomsaktør for å oppnå kommunens utviklingsmålsettinger (eks. gjennom oppkjøp av strategiske eiendommer). • Kommunen engasjerer seg gjennom egen planlegging og utvikling av sentrale områder for å bidra til ønsket utvikling.

	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen vurderer %-andel engasjement i boligmarkedet.
Kommunen tilrettelegger og prioriterer utbygging av infrastruktur.	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen prioriterer gjennomføring av infrastruktur (eksempelvis vann og avløp, skoler, andre tjenester) som støtter opp om ønsket utvikling i arealstrategien. • Prioritering som foreslås er (1) Kvadraturen og bydelssentrene, (2) lokalsentrene og nær kollektivakse, (3) resterende utbygging • Oppfølging i reguleringsaker, utbyggingsavtaler og økonomiplan. • Kommunens prioriteringer av hvor det tilrettelegges for infrastruktur må være i tråd med øvrige prioriteringer i forhold til klima og miljø, og motsatt
Kommunen bruker aktivt utbyggingsavtaler til å prioritere frem enkelte områder ihht arealpolitikken.	<ul style="list-style-type: none"> • Forankres i utbyggingsprogrammet og løses med utbyggingsavtaler. • Eksempler på virkemidler: Differensiert momskompensasjon, kommunale bidrag, kommunal tilrettelegging.

Rekreasjon og lek i byggeområder/tettsted.

Arealer som nasjonalt er definert inn under tema «rekreasjon i tettsted» er lekeplasser, skolegårder, offentlige barnehager, nærmiljøanlegg, parker og grøntanlegg og såkalt «100-meterskog». (Jf. rapportering til Statistisk sentralbyrå). I tillegg må også torv og andre egne byrom defineres som rekreasjonsarealer.

Nye bestemmelser og planleggingspraksis tar utgangspunkt i gjeldende lovverk, kommuneplanens samfunnsdel, kommunale strategiplaner, nasjonale mål og retningslinjer samt aktuell forskning. En legger også til grunn erfaringene fra de gamle kommunenes ulike systemer for etablering av rekreasjonsarealer, og ikke minst kunnskapen en har med bruk av anlegg og områder.

Kommuneplanens samfunnsdel peker på at ny utbygging i kommunen hovedsakelig vil skje gjennom fortetting og transformasjon. Innenfor denne rammen, skal det legges til rette for god tilgang til mangfoldige og barnevennlige bomiljøer. Videre, skape møteplasser for integrering på tvers av ulike befolkningsgrupper og generasjoner. Det pekes også på hvor viktig det er å sikre god tilgjengelighet til nærfriluftsområder/grønnstruktur, som viktige aktivitetsområder for nærmiljøet. Transformasjon tilsier fleksibilitet og stedstilpasning av løsninger. Skal vi skape gode uterom for alle i nærmiljøene, må vi fylle disse stedene med funksjoner og utforming som passer for alle.

Kommunens nye **folkehelsestrategi** følger opp samfunnsdelen og peker på behov for helsefremmende og forebyggende innsats gjennom breie tiltak som når alle, der en tenker på tvers av direktørområder (sektorer). Strategien peker på utforming av vårt fysiske miljø og samhandling med innbyggerne som viktige påvirkningsfaktorer for å nå målene i strategien. Tiltak som når bredt og har lav terskel for bruk, eksempelvis turveier, vil bygge opp under folkehelsestrategien.

Kommunens nylig vedtatte **miljøstrategi** er tydelig på at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og sikres for å ivareta naturmangfold i ny utbygging. God terrengtilpasning av utbygginger er et viktig virkemiddel her. Strategien peker også på bevaring av vegetasjon, evt. øke det grønne arealet, for å møte klimautfordringene, og særlig flomproblematikk. Miljøstrategiens punkt om bevaring av tettstedsnær natur sammenfaller med mål om å sikre tilgang til nærfriluftsliv og natur barn kan leke fritt i.

I **Kriminalitetsforebyggende plan** er utforming av offentlige rom et av flere fokusområder. Det pekes her på hvordan integrering av næringsliv, bomiljø, rekreasjon og kulturliv gir mer ferdsel og mangfold av brukere, noe som igjen gir bedre sosial kontroll og mer trygghet i et nærområde. Dette tilsier mest mulig integrasjon eller samlokalisering av ulike funksjoner.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (RPR) 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.

Nasjonalt er det et mål å styrke egenorganisert, fysisk aktivitet i nærmiljøene. Et viktig virkemiddel her er ordningen med **nærmiljøanlegg**, som er en del av spillemiddelordningen. Nærmiljøanlegg er et anlegg eller område for egenorganisert fysisk aktivitet, som ligger i tilknytning til bo- og/eller oppholdsområder. Anleggene skal være fritt, allment tilgjengelige, men de kan plasseres i skolegårder i tråd med nasjonal politikk om flerbruk av skolens utearealer. Nærmiljøanlegg vil være

en viktig del av kommunens satsing på folkehelse, der en ser helhetlig på behovet - på tvers av sektorer.

Turveier i nærmiljø og natur og med varierende standard, er det rekreasjonstilbudet som klart flest bruker. Det viser både brukerundersøkelser og målinger, og det er klare indikasjoner på at jo nærmere - desto mere bruk. Turveier er lavterskeltilbud for mange ulike brukergrupper og viktige sosiale møteplasser. Dette tilsier satsing på tilrettelegging for det nære friluftslivet, og gode og trygge atkomster

Barn og lek. En av konklusjonene i forskning rundt barn og lek (eks. Merete Lund Fasting, UiA) er at barn leker best i variert natur. Med dette for øyet, bør en ta vare på mest mulig tettstedsnær natur i utbyggingsområder.

Formalisering av krav til arealer for rekreasjon, lek og idrett

Tidligere Kristiansand kommune har hatt **bestemmelser om utearealer til rekreasjon og lek i kommuneplanens arealdel** fra 2010, og har gjort seg mange erfaringer med disse i løpende reguleringsarbeid. Tidligere Søgne kommune har tatt inn mange likelydende bestemmelser i sin kommuneplan fra 2019. Tidligere Songdalen har hatt et sett politisk vedtatte, med retningslinjer for arealer til barn og unge i utbyggingsområder.

Bestemmelsene i kommuneplanen for gamle Kristiansand omhandler krav til utomhusplan (§4), rekkefølgekrav til utomhusplan og gjennomføring (§6), samt et sett krav til omfang, arealer og kvalitet (§9). Krav til funksjoner og fysisk utforming er vist i egen norm (Normaler for utomhusanlegg), hjemla i kommuneplanens bestemmelser § 4 og 9. Kommuneplanen har også bestemmelser om miljøkvaliteter (§ 13) og eierskap (§14) til slike arealer.

De gode erfaringene med å ha disse temaene tydelig hjemlet i kommuneplanens bestemmelser tilsier videreføring av dette systemet i kommuneplanen for nye Kristiansand. Men bestemmelser og normer må revideres for i enda større grad fange endringer nasjonale og lokale mål og de erfaringene som er gjort.

Krav til funksjoner og fysisk utforming gitt i «Normaler for utomhusanlegg for Kristiansand kommune», revideres og videreføres under navnet «Landskapsnorm for Kristiansand kommune».

Bestemmelser og normer for utearealer til rekreasjon og lek kan forankres i planloven.

I Kommunal og Moderniseringsdepartementets veileder er det vist hvordan bestemmelser og normer for utearealer til rekreasjon og lek kan implementeres i kommuneplanens arealdel og hjemles i plan og bygningsloven. Se kap. 3.2.212 i departementets veileder:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-barn-og-unge-i-plan-og-byggesak/id2772463/>.

Slik vil vi gjøre det:

For å skape gode møte- og aktivitetsområder i nærmiljøene må vi ha gode medvirkningsprosesser, godt planhåndverk, godt tverretatlig samarbeid og gode og fleksible bestemmelser og normer knytta til kommuneplanen. Slik vil vi ha det:

- Vi ønsker at arealer som avsettes til rekreasjon og lek har - eller kan få - god steds kvalitet; gode solforhold, lun plassering, fravær av støy, gode romlige forhold og nærhet til natur der det er mulig.

- Vi vil ha økt fokus på å bevare natur i nærmiljøene. 100-meter skogen er viktig for lek, naturmangfold og som areal for å møte klimautfordringer. Natur vil i en del tilfeller kunne erstatte opparbeidelse av anlegg.
- Vi vil legge til rette for det nære friluftslivet, gjennom etablering av turveier i grønnstruktur og sikre god og trygg atkomst til disse områdene.
- Vi ønsker at det etableres utendørs rekreasjonsarealer som kan brukes av alle – på tvers av generasjoner, etnisitet og interesser. Funksjonskravene i Landskapsnormen breddes ut for å nå dette målet.
- Vi vil i enda sterkere grad søke å «samle og styrke» tilbudet av utearealer/funksjoner på tvers av arealformål/direktørområder, slik at et nærmiljø får flest mulig kvaliteter og bredde i tilbudet innenfor kort avstand. Å samle funksjoner og ulike brukergrupper er kriminalitetsforebyggende og bidrar til mest mulig flerbruk av kommunens tilbud. Skolenes uteområder og offentlige torv er viktige i en økt satsing på flerbruk av arealer.
- Det må gis tilstrekkelig handlingsrom i bestemmelser og normer for å møte en byutvikling som i stor grad vil skje som transformasjon og fortetting, og med til dels svært ulike forutsetninger. Det må i økt grad tenkes gjenbruk og oppgradering av eksisterende rekreasjonsarealer, innenfor eller utenfor planområdet. En bør være mer fleksibel til eierskap til de nære rekreasjonsarealene, og krav til areal bør kunne variere med situasjon og behov.
- Vi vil at rekreasjonsarealer skal være nær bolig. Vi foreslår derfor at det skal være maksimalt fem minutters gange til de helt nære rekreasjonsarealene, og maksimalt ti minutters gangavstand til de større og mer komplekse anleggene.

Disse prinsippene foreslås lagt til grunn for nye bestemmelser i kommuneplanen:

(Noen av punktene har referanse til begreper brukt i kommuneplan for gamle Kristiansand og Søgne)

Møteplass:

- Dagens «sandlekeplass» endrer navn til «møteplass» og blir et enkelt treffsted for det nære nabolaget, på tvers av generasjoner.
- «Møteplasser» lokaliseres så nært som mulig, og maksimalt innen 5 minutters gangavstand (200m) fra bolig. Det kan gjøres unntak for at enkeltboliger kan være utenfor avstandskravet.
- «Møteplass» kan være integrert i felles uteoppholdsareal, eller være regulert til offentlig friområde/natur. Møteplassfunksjonen kan også være integrert i «lokalpark». Dette vurderes i hver enkelt plan ut fra hva som er mulig eller gir best kvalitet.
- Møteplass i egnet natur kan ha helt enkel tilrettelegging med atkomst og samlingsplass, og kan helt eller delvis erstatte krav til opparbeidete lekeplass. Dette vurderes i hver plan. Areal for møteplass kan variere med hvilke funksjoner som skal legges inn i arealet.
- Solkrav følger krav og veiledning i TEK, men nærliggende arealer bør ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Plassen skal ha lun plassering.

Lokalpark:

- Det vi har kalt «kvartalslekeplass» endrer navn til «lokalpark», og innhold i arealene breddes ut slik at anleggene blir møteplasser og aktivitetsanlegg på tvers av generasjoner og preferanser.
- «Lokalparken» og lokaliseres innenfor 10 minutters gangavstand (500m) fra bolig. Det kan gjøres unntak for at enkeltboliger kan være utenfor avstandskravet.
- «Lokalpark» skal alltid være lokalisert til offentlig areal, men kan være på en kombinasjon av friområde og eksempelvis offentlig torv.

- Lokalpark kan være samla på ett areal eller delt opp, ut fra hva som vurderes som mulig å få til eller hensiktsmessig for det aktuelle området.
- Areal som avsettes til lokalpark kan variere med hvilke funksjoner finnes i området fra før og hvilke funksjoner som må legges inn i anlegget.
- Skolenes uteområder regnes inn som del av lokalpark-tilbudet, men det forutsettes da at lokalmiljøet har allment tilgjengelige tilbud som fanger opp behov i skole/SFO-tida. Det kan aksepteres noe mer enn 500 meter til slike supplerende tilbud, etter vurdering i hver plan eller sak. Tilbudene kan være fordelt på ulike arealer og en skal som hovedregel unngå duplisering av nærliggende tilbud.
- Solkrav følger krav og veiledning i TEK, men nærliggende arealer kan ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Plassen skal ha lun plassering.

Bydelspark:

- «Bydelspark» kommer inn som nytt begrep, og da knytta til definerte bydelsentra; Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund. Bydelspark kan være en kombinasjon av forskjellige formål, eks. torv, grønnstruktur og tilgjengelige offentlige anlegg, og plassering vises i kommuneplanen. Flest mulig offentlige funksjoner i nær tilknytning til bydelspark
- Funksjoner knytta til «Lokalpark» og «møteplass» vil normalt være integrert i bydelspark, ut fra prinsipp om å «samle og styrke», og legge til rette for flerbruk. Dette vurderes i hver enkelt plan ut fra hva som er mulig og som gir best kvalitet.

Bolignært friluftsliv:

- Turveinettet bygges ut i takt med ny utbygging, med formål å kople boligområder til større friluftsområder eller målpunkt i nærmiljøet. Der det er mulig og ønskelig å etablere turvei innenfor utbyggingens nærområde kan det stilles det rekkefølgekrav om dette.
- Det kan også stilles krav om trygg atkomst til friluftsområder/turveisystemer

Andre endringer eller presiseringer jf. tidligere bestemmelser

- Det stilles ikke krav til møteplasser og lokalparker i spredt bebyggelse/LNF områder.
- Arealkrav til skolegård og barnehage dekkes tilstrekkelig i nasjonal veileder (NMBU rapport 2019), og tas ikke lenger med i bestemmelsene. Det samme gjøres for krav til MUA for offentlige institusjoner.
- Krav til utendørs breddeidrettsanlegg videreføres i nye bestemmelser. Plassering av anleggene vises i kommunedelplan for idrett og friluftsliv eller reguleringsplan.
- Det skal være trygg atkomst til møteplasser og lokalparker. ROS-analyse gjøres i hver enkelt plan.

17.08.22

Pva. Parkvesenet Helmer Espeland & Hanne Katinka Hofgaard

VEDLEGG 1.D

Helse og mestrings arealbehov

17.08.2022

Definisjoner

Helse og mestring tilrettelegger for bo- og aktivitetstilbud for ulike grupper. I punktene under oppsummeres de ulike tilbudene:

Fysisk tilrettelagte boliger og boliger for vanskeligstilte

- Ordinære boliger som kommunen leier ut til personer og familier som av ulike årsaker ikke selv er i stand til å skaffe seg et hjem.
- Ikke å anse som en tjeneste.
- Kan både ha en sentral og veldig usentral beliggenhet.
- Inngår i ordinære boligområder (gult formål) både i kommuneplan og reguleringsplan.
- Kommunen eier allerede mange boliger, og i nye utbyggingsområder kan kommunen sikre seg nye enheter med forkjøpsrett i utbyggingsavtaler.

Bemannede boliger

- Boligtilbud med døgnbemanning, for ulike målgrupper/behov:
 - o Nødboliger
 - o Psykisk helse
 - o Rusmiddelavhengige
 - o Habilitering
- Tjenestetilbud inkl. bosted.
- Kan være plassert relativt sentralt og usentralt, avhengig av målgruppe.
- Trenger gode kollektivforbindelser.
- Bemannede boliger skal avsettes til tjenesteyting (rødt formål) i kommuneplan og reguleringsplan.

Omsorgssenter:

- Sykehjem (langtidsplass) og omsorgsboliger (leiligheter og bokollektiv) er varige heldøgns omsorgsplasser.
- Tjenestetilbud inkl. bosted.
- Nye ønskes gjerne plassert i nærhet til annen aktivitet/møteplasser som butikk, skole, kulturtilbud, evt. sentrumsområder.
- Trenger gode kollektivforbindelser.
- Omsorgssenter skal avsettes til tjenesteyting (rødt formål) i kommuneplan og reguleringsplan.

Korttidsplass i institusjon:

- Midlertidige heldøgns omsorgsplasser.
- Tjenestetilbud.
- Trenger gode kollektivforbindelser.
- Korttidsplass i institusjon inngår i anlegg som skal avsettes til tjenesteyting (rødt formål) i kommuneplan og reguleringsplan
- (Også noen omsorgssentre tilbyr korttidsplass i institusjon, men hovedtilbudet er på Valhalla og Kløvertun).

I arbeidet med KPA har Helse og mestring spilt inn at det er behov for å sette av areal for omsorgssentre og bemannede boliger samt aktivitetssenter for habilitering.

Omsorgssenter

Status – omsorgssenter

Tabellen under viser omsorgssentrene i Kristiansand per august 2021, inklusiv Kleplandstunet som er ferdigstilt, og som gradvis blir tatt i bruk fram mot 2025.

	Langtid sykehjem / institusjon	Korttid sykehjem / institusjon	Omsorgsbolig	Levetid	Kommentar
Songdalstunet omsorgssenter	15	8	29		
Søgne omsorgssenter	34	14			
Langenes omsorgssenter	14				
Kleplandstunet			64		32 plasser tas i bruk i 2022, 32 plasser tas i bruk innen 2025.
Ternevig omsorgssenter	68		15		
Vågsbygd tunet omsorgssenter	69	1			
Elvegata omsorgssenter	48				
Stener Heyerdahl omsorgssente	25	12			
Grimtunet omsorgssenter	35		26		
Prestheia omsorgssenter	66		24		
Straitunet omsorgssenter	82	2			
Tveit omsorgssenter	24			Begrenset	
Strømmehaven	14		66	ca. 2025	Levetid gjelder kun sykehjemsdelen
Randesund omsorgssenter	16		18	ca. 2025	Levetid gjelder kun sykehjemsdelen
Bispegra omsorgssenter	64				
Valhalla helsesenter		71			
Kløvertun rehabiliteringssenter		20			
Sum	574	128	242		

Behov – omsorgssenter

I «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 2021-2033 bør det etableres 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.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for Randesund bydelssenter, inkl. utvidelse av omsorgssentrene på Strømme og Randesund. Det er vedtatt investeringsmidler til nytt omsorgssenter i 2026 som vil erstatte sykehjemsplassene i Strømmehaven (14) og Randesund omsorgssenter (16), i tillegg til etablering av 42 nye plasser.


Det er besluttet at 72 nye heldøgns omsorgsplasser i 2026 knyttes til Randesund omsorgssenter og Strømmehaven.


I Songdalstunet er det en ledig fløy som kan tas i bruk, og på Langenes omsorgssenter vurderes det å omgjøre utleieleiligheter til omsorgsboliger. Begge disse enhetene er i / i tilknytning til eksisterende virksomheter, og medfører ikke behov for nye arealer.

Nord

I bydel nord er disse omsorgssentrene etablert:

- Songdalstunet omsorgssenter
- Straitunet omsorgssenter

Birkelid	
<ul style="list-style-type: none">- Kommunalt eid, bygninger leies ut til ulike virksomheter; barnehage, Oasen skole- Villaklausul- Kun offentlige formål <p>Vurdering, Helse og mestring</p> <ul style="list-style-type: none">- Ikke sentralt- Dårlig busstilbud- Ikke stor befolkningmengde <p>Vurdering, plan</p> <ul style="list-style-type: none">- Delvis flom- og erosjonsutsatt. Utredning pågår (ferdig?).- Ligger usentralt i forhold til vedtatt senterstruktur. Bør derfor ikke prioritere store etableringer her.	 <p><u>Konklusjon</u> Omsorgssenter på Birkelid anbefales ikke.</p>

Nodeland	
<ul style="list-style-type: none">- Eksisterende omsorgssenter, kommunalt eid.- Tjenesteyting i eks. kommuneplan og regulert til institusjon i områderegulering for Nodeland. <p>Vurdering, Helse og mestring</p> <ul style="list-style-type: none">- God beliggenhet, sentralt i bygda. Aktuelt å se på muligheter for ytterligere utnyttelse og utbygging av arealet. <p>Vurdering, plan</p> <ul style="list-style-type: none">- Sentralt i bydelssenteret, god beliggenhet. Det er allerede et relativt stort sentrumsareal avsatt til tjenesteyting for omsorgssenter, og ytterligere avsetninger til dette formålet har det ikke- Områderegulering for Nodeland ble nylig vedtatt, og arealformål/ fordeling i denne videreføres.- Boligrekka bak rådhuset er avsatt til sentrumsformål. Signaler i tidligere Songdalen kommune legger ikke opp til etablering av omsorgssenter, men	 <p><u>Konklusjon</u> Anbefales ikke nye areal eller utvidelser av tjenesteytingsformål for omsorgssenter. Det bør snarere ses på mulighet for transformasjon/bedre utnyttelse av eks. tomt ved behov for utvidelser.</p>

heller bolig og næring i 1.etg.
Vurderingene er at Nodeland i dag preges av mye tjenesteetablering, og det er behov for arealer til næringsetablering også.

Hellemyr, Lille Kartemyr

- Avsatt til kombinert formål bolig/ tjenesteyting i kommuneplanen.
- Videre detaljert i detaljregulering vedtatt i 2020 med 10 000 m² BRA sykehjem og 1500 m² bemannede boliger innenfor areal regulert til tjenesteyting.

Vurdering, Helse og mestring

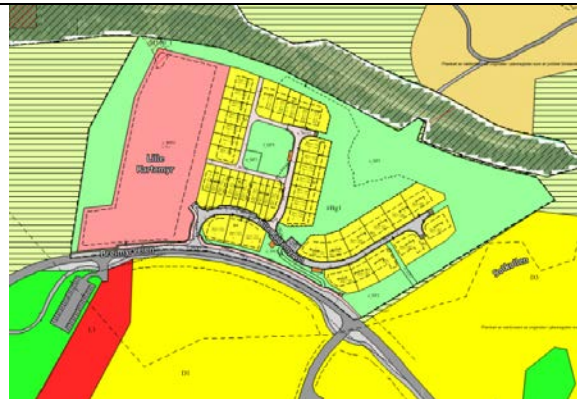
- For usentral for omsorgssenter og mangler samhandling med andre funksjoner.
- Kan vurderes for bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Plan deler helse og mestrings oppfatning om at tomten ikke treffer alle kriterier for lokalisering av omsorgssenter.
- Detaljregulering ble nylig vedtatt og er gjeldende. Selv om tomten ikke bygges ut med det første, vil den være et «reserveareal» for omsorgssenter på lang sikt.
- Må ikke «tas hull på» for mindre arealkrevende boligtyper; må forbeholdes omsorgssenter/sykehjem. Det er vanskeligere å finne en 15 daa stor tomt til omsorgssenter enn 2,5 daa til bemannede boliger.

Vurdering, Analyse og eiendomsutvikling

- Tjenesteyting, sykehjem ble lokalisert til tross for innvendinger fra HM. Planen hjemler i tillegg areal for inntil 12 bemannede boenheter. Det er ikke strategisk riktig å opprettholde arealer til omsorgssenter her. Arealene som her ikke skal benyttes i planperioden bør derfor utvikles til boligformål. KPA kan derfor avsette arealet til Bebyggelse og anlegg.



Konklusjon

Tomten beholdes som reserveareal til omsorgssenter, og til dagens bruk (skog) inntil behov for omsorgssenter treffer.

Tinnheia, Malmveien 11

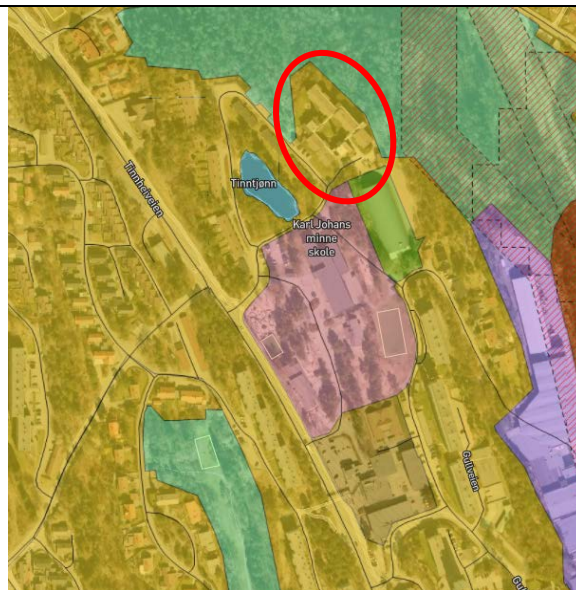
- Kommunalt bygg, tidligere serviceboliger. Bystyret har tidligere vedtatt å selge eiendommen for utvikling til ordinært boligformål.

Vurdering, Helse og mestring

- Foreslår omsorgssenter med opptil 100 plasser og aktivitetssenter habilitering.
- God lokalisering mht. utvikling av flerbruksarealer.
- Forutsetter utvikling av området som helhet.
- Gjenbruk av bygningsmasse er uaktuelt.

Vurdering, plan

- Mange kommunale interesser i samme området, både oppvekst, helse og mestring og idrett.
- I tillegg ligger arealet i nærheten av sentrumsområdet Tinnheia torv, og en utvikling av eiendommen kan være med og styrke sentrumsområdet på Tinnheia.
- Etablering av aktivitetssenter og omsorgssenter med inntil 100 plasser inn forbi skolens areal, vil medføre økt trafikk og være svært problematisk mht. skolens atkomst og uteareal.
- Dersom det blir aktuelt med boligformål i Stålveien (lilla på illustrasjonen) bør det ses i sammenheng med Tinnheia/Malmveien.



Konklusjon

Senterformålet rundt Tinnheia torv utvides til å ta med både Malmveien 11, skolen og Vigørhallen. Endelig konklusjon på innhold gjøres i egen prosess i etterkant av kommuneplanen.

Vest

I bydel vest er disse omsorgssentrene etablert:

- Kleplandstunet
- Søgne omsorgssenter
- Langenes omsorgssenter
- Ternevig omsorgssenter
- Vågsbygdtonet omsorgssenter

Kleplandstunet

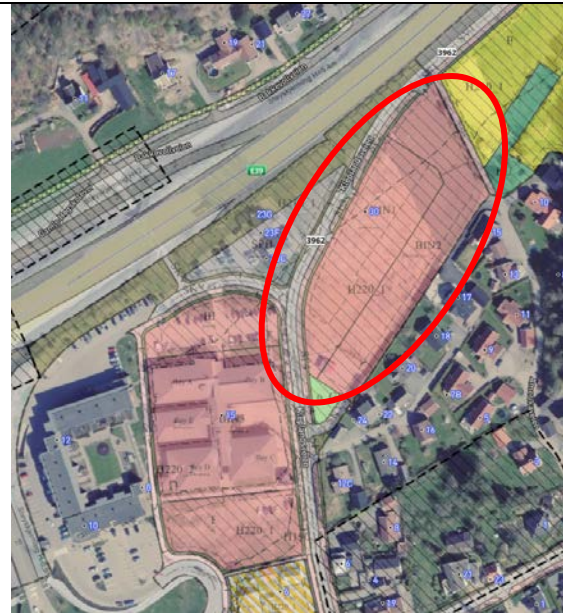
- Regulert til omsorgssenter.
- 64 plasser bygget ut.
- Østre del av tomten er i dag tatt i bruk til parkering, men det er hjemlet utbygging av et volum som tilsvarer nylig åpnet omsorgssenter.

Vurdering, Helse og mestring

- Ved ytterligere utbygging av heldøgns omsorgsplasser på denne tomten etableres det et stort antall plasser på et lite område, med Kleplandstunet og Søgne omsorgssentre her fra før. Det vil være nødvendig å vurdere om dette er ønskelig for området og for tjenesten.

Vurdering, plan

- Gjeldende plan hjemler utbygging til omsorgssenter på østre del av tomten.
- Ligger nært bydelscenter og andre eksisterende funksjoner i regi av helse og mestring. En utbygging i tråd med gjeldende plan antas å gi gode synergieffekter.



Konklusjon

Inngår i bydelscenteret. Tomten beholdes som reserveareal til omsorgssenter.

Kjellandsheia

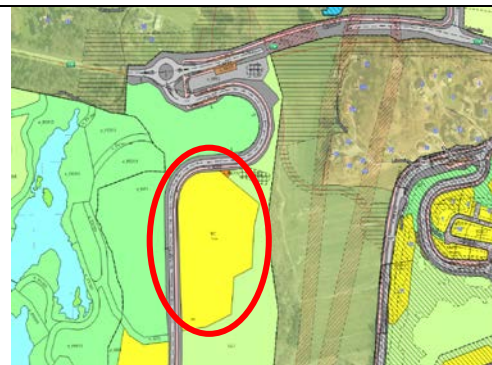
- 470/18, ca 20 daa.
- Kommunalt eid.
- Delvis tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.
- Regulert til bolig.

Vurdering, Helse og mestring

- Søgne-området foreløpig godt dekket med omsorgssenter.
- Ikke sentralt nok, dårlig busstilbud.

Vurdering, plan

- Kommunen eier her et sammenhengende areal som er stort nok til et omsorgssenter. Området er i dag ikke sentralt.



Konklusjon

Det anbefales ikke omsorgssenter på tomten.

Flekkerøy, Lindebø-Skålevik

- Tjenesteyting i eks. kommuneplan.
- Regulert til *bygninger til offentlige formål i rekreasjonsøyemed* i reguleringsplan fra 1974.

Vurdering, Helse og mestring

- Lite sentral beliggenhet, egner seg derfor dårlig for Helse og mestring sine etableringer, både institusjoner og boliger.

Vurdering, plan

- Er et viktig friluftsområde i dag og er omgitt av LNF-områder, ligger ca. 100 m fra friområdet i Krageviga.
- Vanskelig atkomstsituasjon og langt fra kollektiv og senterområdet. Det vil derfor være ugunstig å legge besøksintensive virksomheter her.

Vurdering, Analyse og eiendomsutvikling

- Tjenesteyting eller bebyggelse og anlegg bør likevel opprettholdes her.
- Arealene har for tiden dårlig bussforbindelse, men kan ikke være avgjørende i et strategisk perspektiv.
- Adkomsten er delvis utbedret slik at fra kryss Revemyrveien/ Revemyrbakken nå har kommunal standard over Nestemyrveien til Fv.



Konklusjon

Det anbefales ikke omsorgssenter på tomta.

Voie - Ravneheia

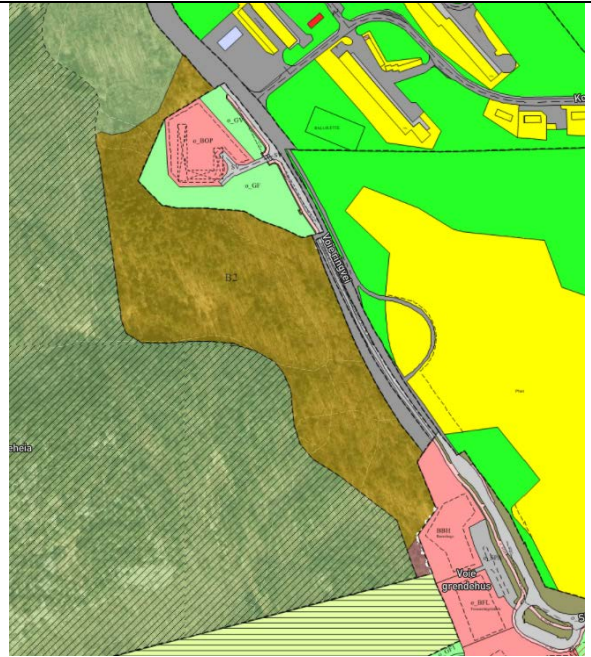
- Bebyggelse og anlegg, B2 i gjeldende kommuneplan (brunt på kartutsnittet).
- Eies av kommunen.
- Størsteparten uregulert.
- Nordre del av B2 regulert til bemannede boliger.

Vurdering, Helse og mestring

- Uheldig kombinasjon å etablere omsorgssenter nær bemannede boliger for rus/psykisk helse (o_BOP).
- Ok bussforbindelse, men lite sentralt for øvrig.
- Ingen interaksjon med andre funksjoner.
- Vanskelig terreng og dårlige solforhold.

Vurdering, plan

- Gjeldende regulering for bemannede boliger i nordre del bør vises som tjenesteyting/bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.
- Resterende del av B2 bør fungere som buffer mellom bemannede boliger og barnehage/ grendehus/ skole i sør, og ikke bygges ut.



Konklusjon

Videre utvikling til tjenesteyting/ omsorgssenter er ikke aktuelt.

Vågsbygd – Åsane skole

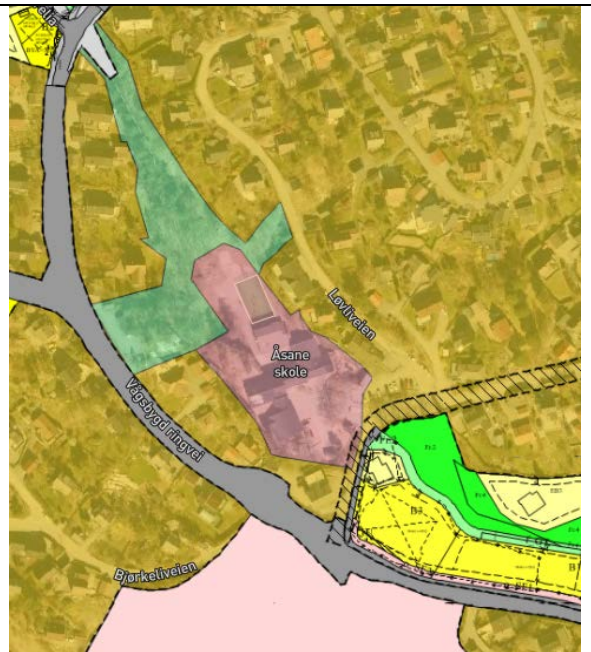
- 7,1 daa, kommunen eier.
- Tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.
- Åsane skole er vedtatt lagt ned.

Vurdering, Helse og mestring

- Lite sentral beliggenhet, 800 m til Vågsbygd tunet.
- For liten til et komplett omsorgssenter.

Vurdering, plan

- Ikke spesielt usentral, kan vurderes til bemannede boliger, kombinert med ordinære boliger.
- Om tomte transformeres, må grønn forbindelse fra nord til sør opprettholdes og forsterkes.
- Det har også blitt spilt inn at tomte kan være aktuell for Oasen.



Konklusjon

Ikke aktuelt til omsorgssenter.

Vågsbygd sentrum

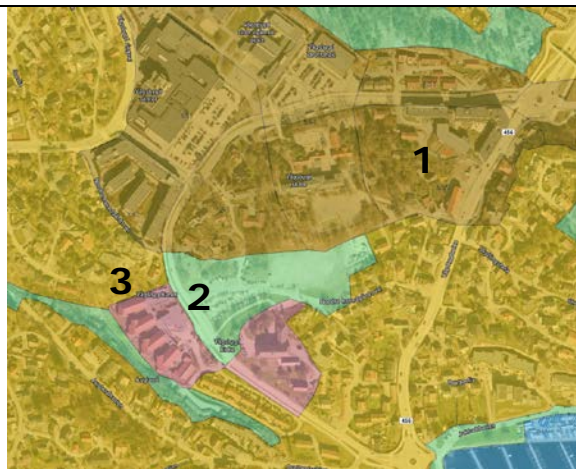
3 lokaliteter tatt opp som muligheter; innenfor SS6 (1), på eksisterende parkeringsplass (2) og på Kronmarka 24-26. (3)

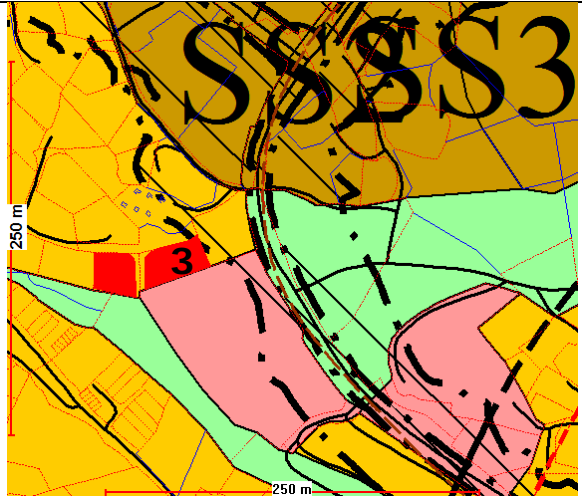
Vurdering, Helse og mestring

- 1 og 2: selve sentrumplasseringen er bra. Usikkerhet rundt nært nabolikskap med dagens omsorgssenter. Men bedre løsning enn usentrale tomter. Kan vurderes nærmere.
- 3: kan være godt egnet for en utvidelse av Vågsbygdtunet

Vurdering, plan

- 1: Det er vedtatt at Vågsbygd skole skal utvides. Offentlige behov i området må prioriteres til skole.
- 2: Området skal ivareta parkering for mange offentlige funksjoner i området. Romlig er det også gode argumenter for å bevare den åpne plassen mot kirka og nærmiljøparken, som sikrer både visuell og funksjonell tilgang og åpenhet.
- 3: kan være egnet for en utvidelse av Vågsbygdtunet. Må i så fall ha med begge de viste tomtene, samt bebyggd tomt mot Kirsten Flagstads vei, og gå i dialog med grunneier her, slik at det kan bli et hensiktsmessig areal.





Konklusjon

Alternativ 3, utvidelse av Vågsbygd tunet mot nord kan tas videre.

Sentrum

I bydel sentrum er disse omsorgssentrene etablert:

- Grimtunet omsorgssenter
- Stener Heyerdahl omsorgssenter
- Elvegata omsorgssenter
- Presteheia omsorgssenter
- Bispegra omsorgssenter

Institusjoner for korttidsopphold:

- Valhalla helsesenter
- Kløvertun rehabiliteringssenter

Lund, Valhalla

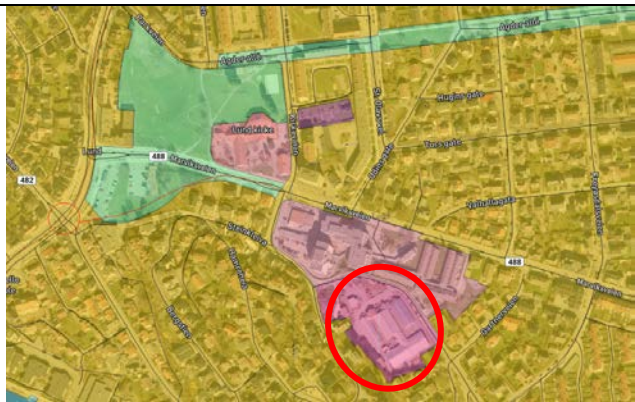
- 8,7 daa tom som kommunen har ervervet.
- Avsatt til fremtidig tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.
- Uregulert.

Vurdering, Helse og mestring

- God og sentral plassering der en kan dra veksler på lokalisering i direkte nærhet til Valhalla helsesenter.
- Lite areal, vil kreve bygging i høyden.

Vurdering, plan

- Krever at gartneriet finner en annen beliggenhet. Dette er en viktig tjeneste for parkvesenets drift, og Byutviklingsdirektøren er negativ til dette.



Konklusjon

Uregulert. Anbefales beholdt til tjenesteyting. En eventuell omdisponering av gartneritomta må håndteres som egen prosess slik at alle relevante forhold belyses.

Kvadraturen, Elvegata

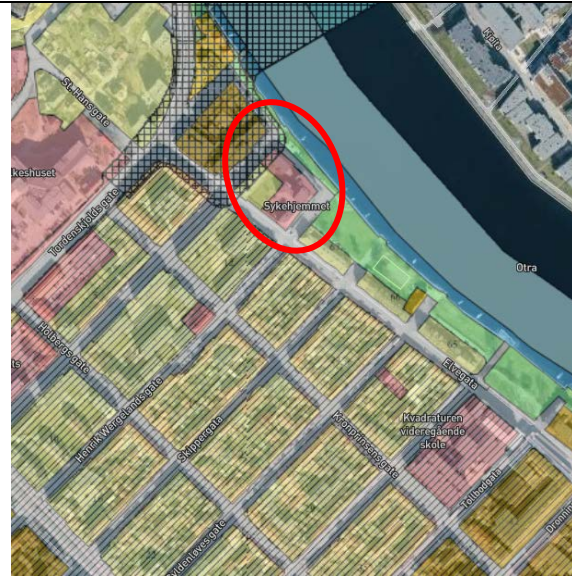
- Elvegata omsorgssenter er avsatt til tjenesteyting i kommunedelplan for Kvadraturen. Naboeiendommen i samme kvartal, Kommunen har nylig kjøpt naboeiendommen Elvegata 48, som i kommunedelplanen er avsatt til boligformål.

Vurdering, Helse og mestring

- God beliggenhet som gir mulighet for utvidelse av tilbudet i Elvegata omsorgssenter.
- Forutsetter riving av eksisterende bygningsmasse.
- Må vurdere flerbruksfunksjoner med flere kommunale aktører (aktivitetssenter Posebyen, kultur?)

Vurdering, plan

- Bygget i Elvegata 48 er ikke vist som bevaringsverdig i temakart til kommunedelplan for Kvadraturen, men har arkitektoniske kvaliteter. Ev. riving og nybygg og utnyttelse av tomta må vurderes i plansak.



Konklusjon

Sentrumsformålet for Kvadraturen inkluderer også omsorgssentre, og arealbruk endres ikke noe på kommuneplannivå. Arealbruk endres gjennom regulering.

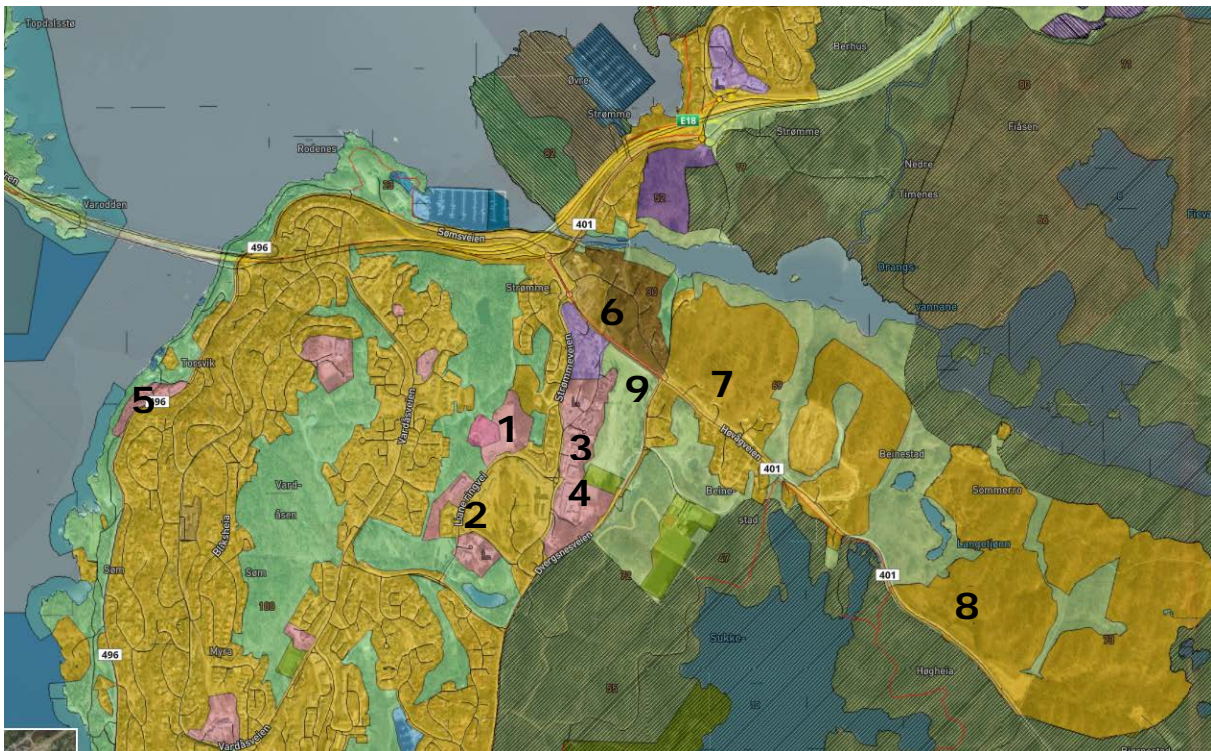
Øst

I bydel øst er disse omsorgssentrene etablert:

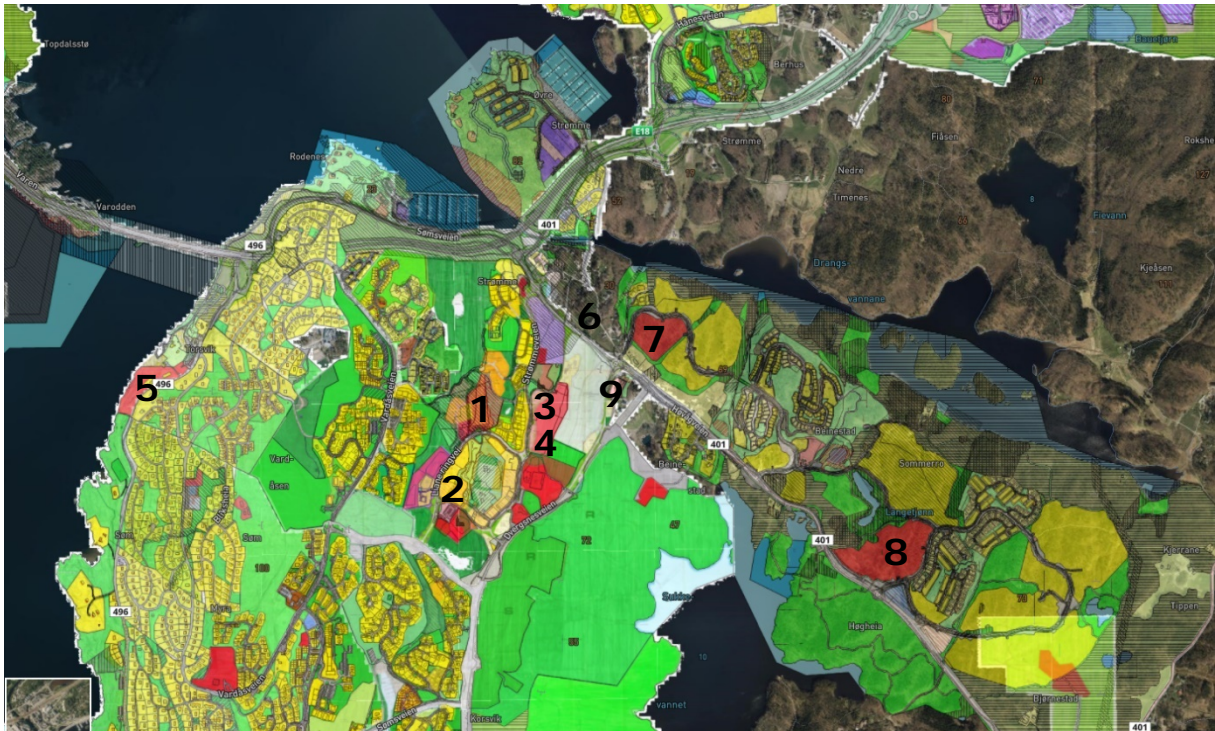
- Tveit omsorgssenter
- Strømmehaven
- Randesund omsorgssenter

I Strømmeområdet er det regulert inn to private sykehjem, innenfor detaljregulering for Strømme O3-07 (plan id 1338) og detaljregulering for Strømme felt N1 og N2 (i prosess, fremmes til sluttbehandling i bystyret 2021).

I kommunens regi er det utarbeidet en mulighetsstudie for Randesund bydelssenter, som inkluderer utvidelse av Strømmehaven og utbygging ved Randesund omsorgssenter. En del av plassene vil erstatte sykehjemsplassene i Strømmehaven og Randesund omsorgssenter.



Gjeldende kommuneplan



Gjeldende reguleringsplaner

Rona/ Strømme/ Benestad

- 1: Strømme N1/N2: privat sykehjem
- 2: Strømme O3/O7: privat sykehjem
- 3: Strømmehaven, regulert til tjenesteyting omsorgssenter. En kombinasjon av eldre og nylig åpnete heldøgns omsorgsplasser, dag- og aktivitetssenter for eldre samt kontorer for hjemmetjenesten. 14 sykehjemsplasser er av en slik alder at de i nær fremtid må erstattes av nybygg. Levetidsbegrensning vurdert til 2025.
- 4: Sørlike del av Strømmeområdet, nylig regulert til tjenesteyting, omsorgssenter. Mulighet for utvidelse av heldøgns omsorgsplasser i tilknytning til Strømmehaven.
- 5: Randesund omsorgssenter. 16 sykehjemsplasser er av en slik alder at de etter 2025 må erstattes av nybygg.
- 6: Senterområde i gjeldende kommuneplan, uregulert og i privat eie. Kommuneplanen fra 2011 sier det skal etableres sykehjem innenfor senterområdet.
- 7: Regulert til tjenesteyting, oppvekstsenter.
- 8: Regulert til oppvekstsenter og mulighet for sykehjem/ omsorgssenter.

Konklusjon

Arealet fra Rona til Strømme avsettes til sentrumsformål i tråd med arealstrategi, og omsorgssenter vil inngå i dette formålet.

Det er besluttet <at omsorgssenter 2026 etableres delvis på Randesund omsorgssenter (nr 6) og Strømme (nr 3/4).

- 9: Eies av kommunen, regulert kulturlandskap

Vurdering, Helse og mestring

- Det er en hensiktsmessig løsning å jobbe for en utvidelse av landsbykonseptet i Strømmehaven, område 3/4. Utbygging her forutsetter erstatningsarealer for de tilstedeværende tjenester i helse og mestring og oppvekst som blir berørt. Det er besluttet at halvparten av Omsorgssenter 2026 bygges på nr. 3 og deler av nr. 4.
- Det er behov for å sikre god drift av Randesund omsorgssenter, område 5, når sykehjemsbygget må rives. 18 omsorgsboliger er i god stand, men er ikke hensiktsmessig å bli driftet alene. Ledige arealer muliggjør trinnvis utvikling av bygningsmassen for omsorgssenteret. Det er besluttet at halvparten av Omsorgssenter 2026 bygges her.
- Det er aktuelt å vurdere område 8 nærmere på senere tidspunkt når utbygging av Benestad-området finner sted.

Vurdering, plan

- Flere kommunale funksjoner i nær tilknytning til hverandre i senterområdet vil gi ønskede synergieffekter.
- Det vil være hensiktsmessig å lokalisere omsorgssenter på nr. 3 og 4 som er kommunens egen eiendom, og som ligger innenfor det arealet mellom Rona og Strømme som inngår i det vedtatte bydelsenteret (ref. arealstrategien).
- Nr 8 er sannsynligvis av en slik beskaffenhet mht. grunnforhold at det ikke kan påregnes så høy utnyttelse som gjeldende reguleringsplan gir mulighet for. Oppvekst har imidlertid signalisert at det ikke vil være behov for oppvekstsenter på både nr 7 (felt As1 i gjeldende reguleringsplan) og 8 (felt Cs1 i gjeldende reguleringsplan). Det kan derfor vurderes omsorgssenter på nr 7, framfor skole. Denne tomte eies privat, og omsorgssenter her forutsetter avtale med grunneier.

- Nr 9 anses å være lite egnet på grunn av kulturlandskapsverdier.

Lauvåsen

- Lauvåsen oppvekstsenter, hjemler også funksjoner for helse og mestring
- Avtale om kjøp er etablert.
- Ikke igangsatt.

Vurdering, Helse og mestring

- Aktuell på lang sikt.

Vurdering, plan

- Foreløpig er bare en del av Lauvåsen bygget ut. Ved utbygging av øvrige felt i Lauvåsen og søndre del av Hamrevann, vil området samlet kunne gi grunnlag for tjenesteytingsformål.
- Mulighetsstudie for skole på Hånes pågår, og Lauvåsen er en del av denne.
- Idrett vil også ha noen arealbehov ved utbygging av Lauvåsen. Må sees under ett med skole og tjenestetilbud.
- Sambruksløsninger er viktige for å løse kommunale behov (oppvekst/idrett/helse og mestring).



Konklusjon

Detaljregulering må avklare hvilke behov det er plass til.

Hånes

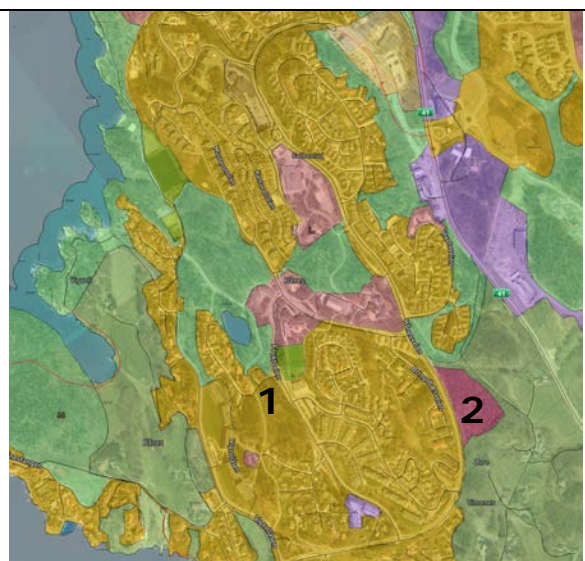
- 1: 6,5 daa, avsatt som mulig tomt for senere lav bebyggelse/ institusjon i reguleringsplan fra 1973. Eies av kommunen
- 2: 19,5 daa, avsatt til tjenesteyting (T7) i gjeldende kommuneplan. Eies av kommunen. Uregulert.

Vurdering, Helse og mestring

- 1: for liten til omsorgssenter.
- 2: noe mindre sentralt i forhold til tilgang til andre funksjoner

Vurdering, plan

- 1: På grunn av størrelsen kan det vurderes om andre boligbehov hos helse og mestring kan etableres her.
- 2: Arealet er uregulert, og ligger et godt stykke fra senterområdet. Planmessig ikke en ønsket etablering,



Konklusjon

<p>men kan videreføres som et reserveareal for fremtiden.</p>	<p>1: Opprettholdes med formål bebyggelse og anlegg. 2: Beholde tjenesteyting med avgrensning som i gjeldende plan for å sikre fremtidig mulighet for omsorgssenter.</p>
---	--

Oppsummering - omsorgssenter

Ut fra behovsbeskrivelsen og gjennomgangen av alle områdene over, vil de mest nærliggende utbyggingene i tid være

- Randesund omsorgssenter – delvis erstatning og utvidelse
- Strømmeområdet: delvis erstatning og utvidelse av landsbykonseptet i Strømmehaven. Jf. utredning av Randesund Bydelscenter: sambruk/samhandling i området med bibliotek, svømmehall. Krever også håndtering av arealbehovet for eksisterende tjenester i området der bygningsmassen blir berørt.

Muligheter for utvidelser av følgende omsorgssentre anbefales vurdert nærmere:

- Songdalstunet
- Vågsbygdstunet
- Elvegata
- Kleplandstunet

Disse arealene kan vurderes for utbygging på lang sikt:

- Hellemyr (sikret i detaljregulering)
- Hånes (T7, avsatt til tjenesteyting i gjeldende kommuneplan).

I tillegg vil disse måtte vurderes nærmere i detalj:

- Malmveien 11
- Benestad, felt As 1
- Lauvåsen

Bemannede boliger:

Status - bemannede boliger:

Bemannede boliger er et tjenestetilbud med heldøgns omsorg knyttet til boligene. 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.

Kommunen har bemannede boliger for habilitering, for personer med psykiske helseutfordringer, personer med rusmiddelavhengighet samt kombinasjoner.

Arealer til bemannede boliger reguleres i detaljregulering som tjenesteyting.

Behov - bemannede boliger:

Innenfor planperioden 2021-2033 har Helse og mestring meldt inn forventet behov for følgende etableringer:

- Habilitering: 4 stk med 6 boenheter, tomtestørrelse ca 2,5 daa.
- Rus og/eller psykisk helse: 3 stk med 6 boenheter, tomtestørrelse ca 2,5 daa. (I tillegg til regulerte anlegg med inntil 10 boenheter på Dvergsnesveien 5, plan id 1301 og inntil 12 boenheter på Voie ringvei 60, plan id 1302)
- Rus og psykisk helse 1 stk med inntil 20 boenheter, ca 9 daa, primært i bydel nord/vest.

I det følgende oppsummeres de lokaliseringene som er vurdert i forbindelse med kommuneplanen pr bydel.

Lokaliseringskriterier

Helse og mestring og klima- og arealutvikling har i samarbeid definert mulige kriterier for arealer som kan benyttes til bemannede boliger. Det er blant annet viktig å vurdere tilgang til offentlig transport, beliggenhet i forhold til senterområder og beliggenhet i forhold til ulike funksjoner og annen bebyggelse.

Etablering av bemannede boliger må håndteres gjennom arealkjøp der kommunen ikke selv eier tomten, og gjennom regulering, der tomten er uregulert, eller regulert til annet formål, og planavklaring er nødvendig. I disse prosessene vil medvirkning med naboer mv. håndteres på et hensiktsmessig nivå.

Kommuneplanens arealdel foreslår ikke lokalisering av ulike typer bemannede boliger. I det videre beskrives hvilke arealer kommunen har vurdert til dette formålet. Som nevnt over må lokalisering av ulike bemannede boliger for ulike beboergrupper vurderes konkret i hver enkelt sak, og i avsnittet over er det pekt på hvilke prosesser som da må gjennomføres.

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.

Nord

Midtheitoppen 1, 2, 4

- Boligformål i gjeldende kommuneplan og regulert til boligformål
- Felt A3: En firemannsbolig
- Felt A2, To stk fem-mannsboliger, kommunen eier kun del av tomte.
- 13 boliger for rus og psykisk helse etablert nord for tomtene, i Midtheilia 4, 6 og 8.

Vurdering, Helse og mestring

- På grunn av det større antall boliger for rus og psykisk helse i Midtheilia 4,6,8 er det ikke aktuelt å bygge flere tilsvarende boliger her.

Vurdering, plan

- Ikke ønskelig for boområdet å etablere flere bemannede boliger her.



Konklusjon

Boligformål beholdes i kommuneplan

Hellemyr, Lille Kartemyr

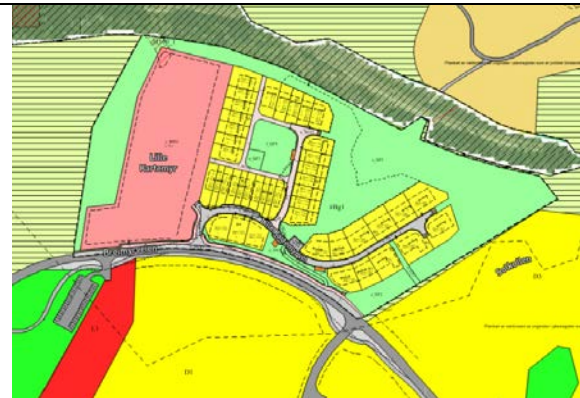
- Avsatt til kombinert formål bolig/ tjenesteyting i kommuneplanen.
- Videre detaljert i detaljregulering vedtatt i 2020 med 10 000 m² BRA sykehjem og 1500 m² BRA bemannede boliger innenfor areal regulert til tjenesteyting.

Vurdering, Helse og mestring

- Ønsker ikke sykehjem (se vurdering under omsorgssenter).
- Ikke noen bemannede boliger for rus og/eller psykisk helse på Hellemyr fra før. Har bemannede boliger for habilitering fra før.
- Tett opp til boliger og barnehage. Målgruppe for bemannede boliger må vurderes i forhold til naboskap.
- Bra bussforbindelse
- Aktuell tomt å vurdere ved nye behov for bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Detaljregulering ble nylig vedtatt og er gjeldende. Selv om tomte ikke bygges ut med det første, vil den være et «reserveareal» for omsorgssenter på lang sikt.



Konklusjon

Tomten beholdes som reserveareal til omsorgssenter, og til dagens bruk (skog) inntil behov for omsorgssenter treffer.

- Må ikke «tas hull på» for mindre arealkrevende boligtyper; må forbeholdes omsorgssenter/sykehjem. Det er vanskeligere å finne en 15 daa stor tomt til omsorgssenter enn 2,5 daa til bemannede boliger.
- Må vurdere nøye hvilke målgrupper det er aktuelt å bosette i bemannede boliger her, like inntil et nytt boligområde, nær barnehage og fotballbane.

Hellemyr, Barka

- Ca 6 daa.
- Avsatt til tjenesteyting, T13 i gjeldende kommuneplan for å tilrettelegge for barnehageformål.

Vurdering, Helse og mestring

- Bra bussforbindelse.
- Bra beliggenhet, men kan oppfattes som trafikkert, med innsyn.
- Kan vurderes for bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Arealet ble tatt inn som tjenesteyting i forrige kommuneplan for å legge til rette for barnehage. Oppvekst ønsker å videreføre formålet mtp. fremtidig barnehage.
- Tjenesteytingsformålet ligger delvis over areal som er i bruk til kvartalslek og balløkke. Utbygging av arealet medfører krav om erstatningsareal, jf. RPR barn og unge.
- Bør forbeholdes barnehage som opprinnelig forutsatt, alternativt grønnstruktur.



Konklusjon

Tas ikke i bruk til bemannede boliger.

Vest

Lundeveien 24

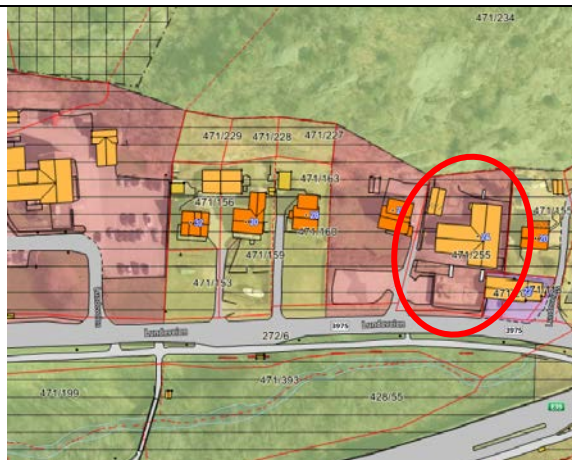
- 1,6 daa stor tomt, eies av kommunen.
- Avsatt til tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.
- Har vært i bruk til barnehage og garasje

Vurdering, Helse og mestring

- I nærheten av Lundeveien 36 (tidligere sykehjem) med avlastning habilitering, utleieboliger, bemannede boliger for psykisk helse m.m. Dette anlegget får etter hvert tyngre vektning av habilitering og psykisk helse.
- I tvil om det er hensiktsmessig å etablere mer her.

Vurdering, plan

- Planfaglig kan det vurderes bemannede boliger her, dersom barnehage ikke er aktuelt.



Konklusjon

Ikke aktuell for Helse og mestring å vurdere for bemannede boliger. Nødvendige behov dekkes på Lundeveien 36.

Tangveien

- Kommunen eier fire regulerte boligtomter, til sammen ca 1,5 daa.

Vurdering, Helse og mestring

- Mye habilitering i området
- Boliger rus og psykisk helse over legevakten.
- Aktuelt for utleieboliger til familier som er vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Vurdere antall enheter.

Vurdering, plan

- Kommunedelplan for Tangvall har krav om kvartalslek. Det er få sentrumsnære tomter av en slik størrelse at kvartalslek kan etableres. Denne tomten er ubebygget, og grenser til friområde i nord. Den har derfor blitt trukket fram som det beste alternativet for å få til en kommunal kvartalslek nær bydelssenteret. Bør derfor vurderes omregulert til grønnstruktur.



Konklusjon

Tas ikke i bruk til bemannede boliger.

Flekkerøy, Lindebø-Skålevik

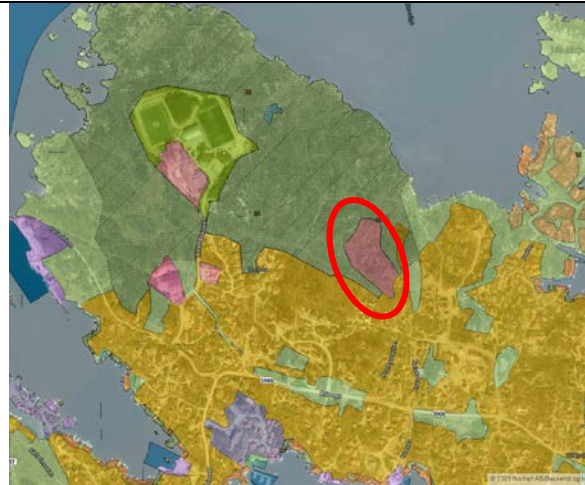
- Tjenesteyting i eks. kommuneplan.
- Regulert til *bygninger til offentlige formål i rekreasjonsøyemed* i reguleringsplan fra 1974.

Vurdering, Helse og mestring

- Lite sentral beliggenhet, langt fra kollektiv og senterområde. Egner seg derfor dårlig for Helse og mestring sine etableringer, både institusjoner og boliger.
- Per i dag ikke aktuelt å benytte til bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Vanskelig atkomstsituasjon og langt fra kollektiv og senterområdet. Det vil derfor være ugunstig å legge besøksintensive virksomheter her.



Konklusjon

Tas ikke i bruk til bemannede boliger.

Voie – Ravneheia

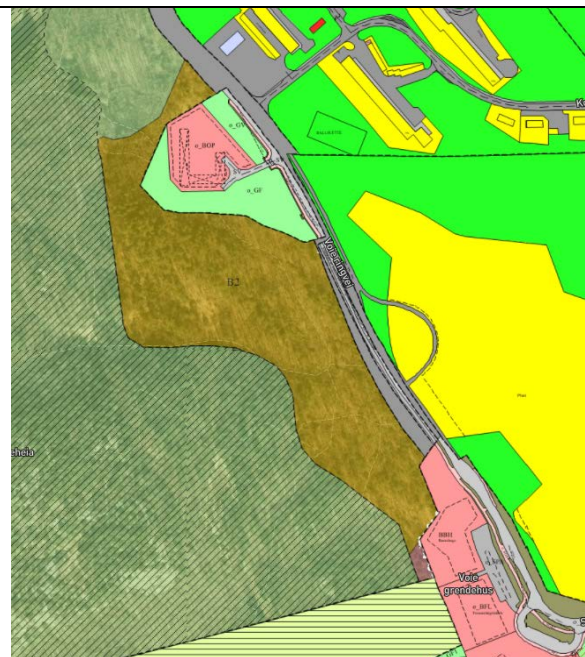
- Bebyggelse og anlegg, B2 i gjeldende kommuneplan.
- Nordre del regulert til 12 boenheter for rus og psykiatri.

Vurdering, Helse og mestring

- 6 boenheter for rus/psykisk helse i nordre del meldt inn i økonomiplanen for kommende periode.
- Arealet er p.t. ikke prioritert til flere boliger.
- Dersom det skulle bygges en enhet til: da må disse ha et planlagt samarbeid basert på en faglig føring.
- Ikke aktuelt å benytte tomten til andre målgrupper.
- Ok bussforbindelse, men lite sentralt.

Vurdering, plan

- Dersom kun en del av det regulerte antall boenheter bygges ut, er det viktig at de plasseres slik at en senere utvidelse iht. gjeldende reguleringsplan kan gjennomføres.



Konklusjon

Videre utvikling til bemannede boliger er ikke aktuelt.

Rådyrveien

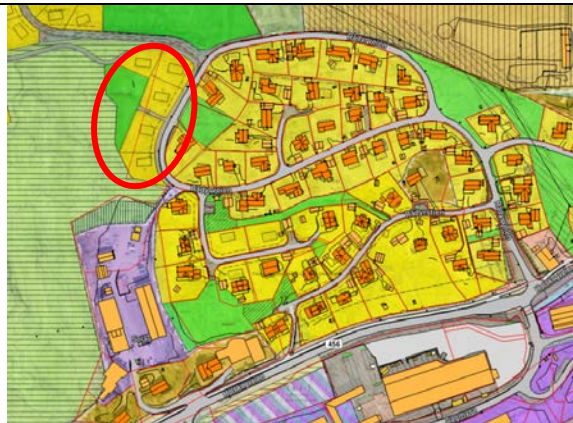
- Kommunen eier fire ubebygde boligtomter innerst i eksisterende boligområde, til sammen ca 4,6 daa.

Vurdering, Helse og mestring

- To søndre tomter planlagt brukt til to familieboliger, ikke bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Tomtene er ubebygde og av en slik størrelse at en del av området kan egne seg for bemannede boliger, i tillegg til to familieboliger.
- Må vurdere nøye hvilke målgrupper det er aktuelt å bosette i bemannede boliger her, innerst i et eksisterende boligområde



Konklusjon

Kan vurderes som tomt for bemannede boliger.

Sagmyra

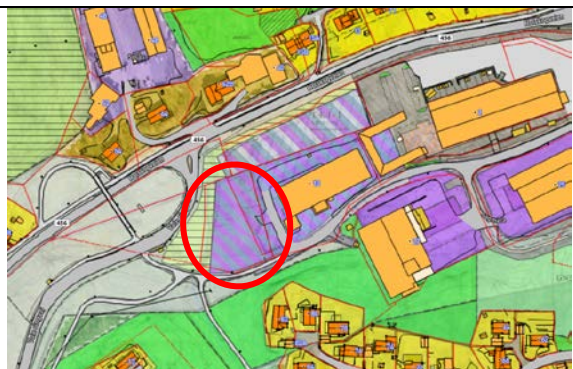
- Ca 1,5 daa, regulert til kontor/industri og eies av kommunen.

Vurdering, Helse og mestring

- Industriområde, ikke aktuelt.

Vurdering, plan

- Bolig i eksisterende næringsområde anbefales ikke.



Konklusjon

Tas ikke i bruk til bemannede boliger.

Voie 17

- T9 i gjeldende kommuneplan. Ervervet av kommunen, tiltenkt barnehageformål.
- Oppvekst har meldt tilbake at barnehagebehovet er dekket, og at lokalisering her er uaktuell.

Vurdering, Helse og mestring

- Uegnet for bemannede boliger på grunn av industrien på nabotomt samt noe isolert

Vurdering, plan

- T9 ligger 40 m fra sjøen, og inntil eksisterende grønnstruktur. Verken Helse og mestring eller oppvekstsektoren har behov for utbygging på tomten, og ut fra beliggenheten nær sjø og grønnstruktur, bør formålet endres til Grønnstruktur/LNF, som tilstøtende arealer.



Konklusjon

Tas ikke i bruk til bemannede boliger.

Kronmarka 24-26

- Kommunen eier to regulerte boligtomter på 714 og 926 m².

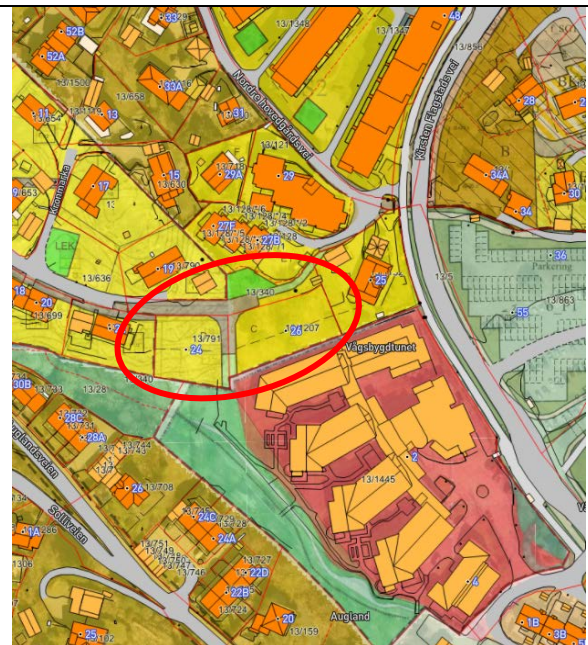
Vurdering, Helse og mestring

- Tomtene er egnet for både utvidelse av Vågsbygd-tunet og for boliger.

Vurdering, plan

- Tomtene ligger i forlengelsen av Vågsbygd-tunet. Dersom utvidelse av Vågsbygd-tunet ikke er aktuelt å vurdere videre, er tomtene godt egnet for bemannede boliger.

-



Reguleringsplan og situasjonskart

Konklusjon

Vil inngå i sentrumsformålet for Vågsbygd bydels-senter.

Kan vurderes som tomt for bemannede boliger.

Sentrum

Presteheia

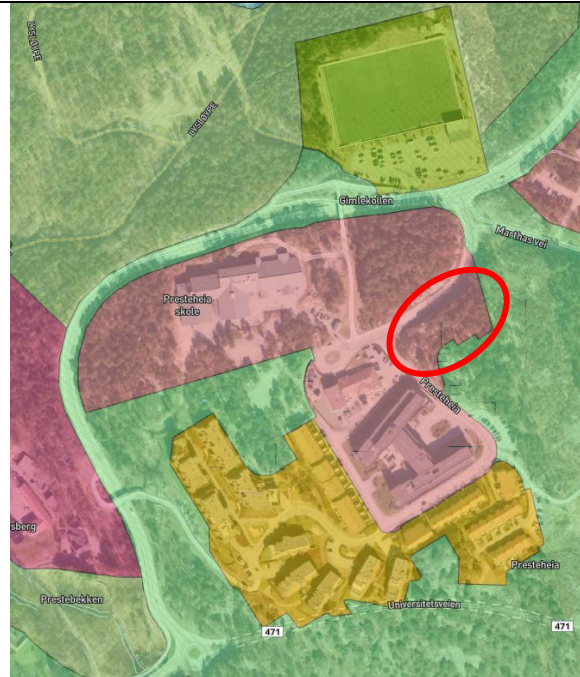
- Ca 3,5 daa avsatt til tjenesteyting i kommuneplan og regulert til offentlig institusjon, delfelt O4 i reguleringsplan for Presteheia, plan id 1078.
- Kommunen er grunneier.

Vurdering, Helse og mestring

- Flere bemannede boliger i området, omsorgssenter, oppvekstsenter, institusjonalisert område.
- Rett ved siden av høyspentledning.
- Uegnet.

Vurdering, plan

- Må vurdere nøye hvilke målgrupper det er aktuelt å bosette i bemannede boliger her, like inntil barnehage og skole.
- Kommunen eier tomte allerede, og den er regulert til offentlig tjenesteyting.
- Detaljutforming av tomte må gjøres i detaljregulering, og faresone rundt høyspent avsettes her.



Konklusjon

Kan vurderes som tomt for bemannede boliger.

Øst

Liane ringvei

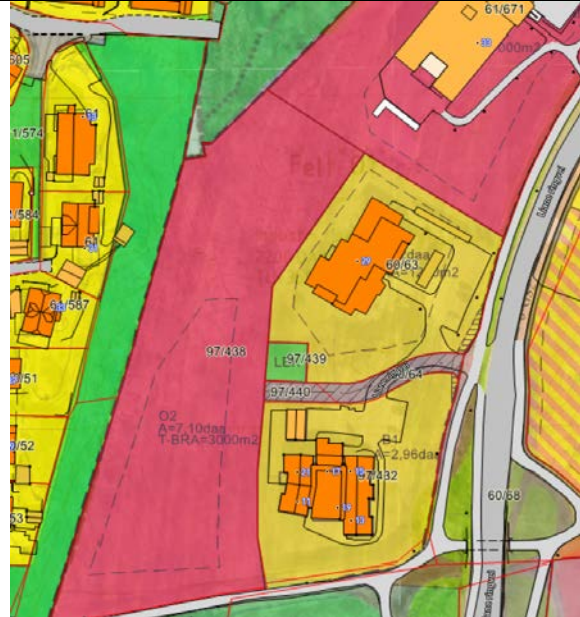
- Liane ringvei 33: distriktpsikiatrisk senter
- Liane ringvei 29: Boliger rus/psykisk helse
- Liane ringvei 11-19: 5 habiliteringsboliger
- Regulert inn 3000 m² BRA offentlig tjenesteyting på O2, vest for eks. boliger.

Vurdering, Helse og mestring

- Liane ringvei 11-19 habilitering har små forhold og kan få behov for utvidelse – 3 ekstra boenheter, totalt 8 og plass til personalfasiliteter.
- Krevende grunnforhold, nr. 19 siger og må pæles.

Vurdering, plan

- Gjeldende plan hjemler en høy utnyttelse av O2, og feltet bør tas i bruk til tjenesteyting som forutsatt.
- Selv om det er flere botilbud i området, bør ev. habiliteringsboligene i nr 11-19 kunne utvides og etableres innenfor regulert boligformål.



Konklusjon

Opprettholdes med dagens planstatus.

Ronatoppen (Strømme/Korsvik, del av felt N4)

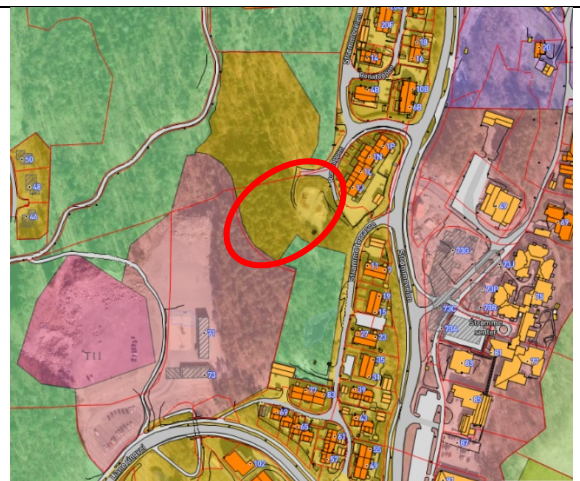
- Kommunen eier ca 2,5 daa av felt N4, regulert til boligformål.

Vurdering, Helse og mestring

- Kan vurderes for bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Tomta ligger mellom boligområde og fremtidig skole/sykehjem/bolig på felt N1/N2 (Oasen).
- Bemannede boliger kan vurderes her, nært senterområdet. Må vurdere nøye hvilke målgrupper det er aktuelt å bosette i bemannede boliger her, nær eks. boliger og skole.



Konklusjon

Kan vurderes som tomt for bemannede boliger.

Dvergsnesveien

- Kommunen eier Dvergsnesveien 4 og 5.
- Dvergsnesveien 5 er regulert til 10 bemannede boliger som planlegges brukt til boliger rus og/eller psykisk helse. Seks av disse spilles inn i økonomiplanen 2021 for realisering.
- Dvergsnesveien 4 består av et gammelt gårdsbruk og er regulert til spesialområde verneverdig kulturlandskap/ bygg som inngår i planen i reguleringsplan fra 1995.

Vurdering, Helse og mestring

- Dvergsnesveien 4: Muligheter for samhandling med Dvergsnesveien 5 må vurderes ut fra faglige føringer.

Vurdering, plan

- Når 6 boliger for rus og psykisk helse realiseres på Dvergsnesveien 5, er det viktig at bebyggelsen organiseres slik at det ikke vanskeliggjør full utbygging iht. vedtatt plan.
- Ut fra hensyn til kulturmiljø/ bevaringsverdig bebyggelse samt fremtidig funksjon som bydelspark, er det begrensninger på hvilke etableringer som kan lokaliseres til Dvergsnesveien 4.



Gjeldende reguleringsplaner

Konklusjon

Dvergsnesveien 5 Opprettholdes med dagens planstatus. Dvergsnesveien 4 kan vurderes med bruk av dagens bebyggelse.

Hånes, Morellveien

- 6,5 daa, avsatt som mulig tomt for senere lav bebyggelse/ institusjon i reguleringsplan fra 1973. Eies av kommunen.

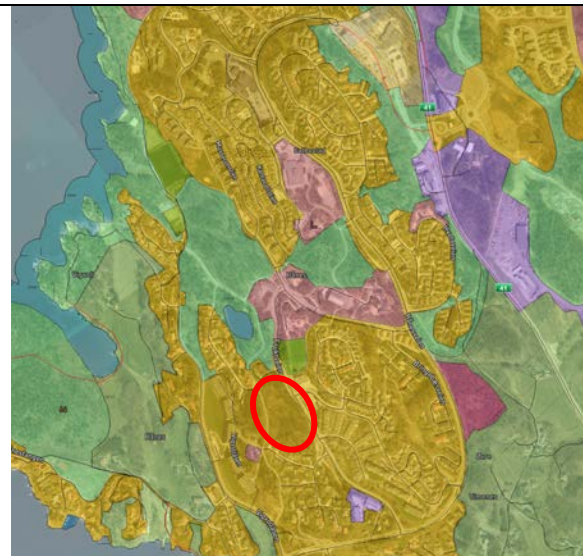
-

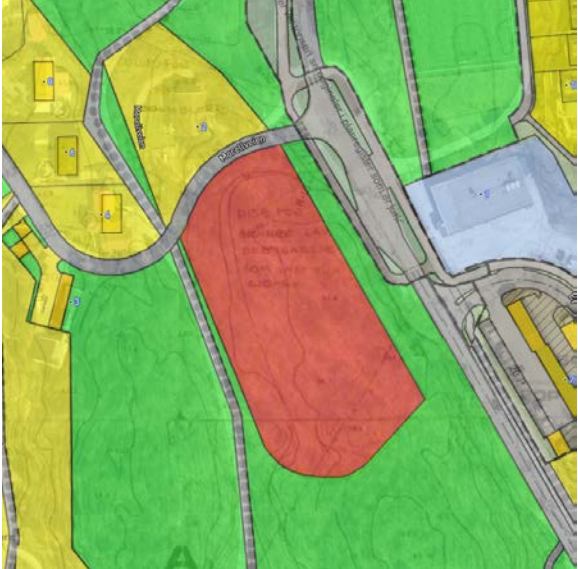
Vurdering, Helse og mestring


- Tomta er for liten til omsorgssenter. Kan vurderes til bemannede boliger.

Vurdering, plan

- Regulert til lav bebyggelse/institusjon, og kan vurderes til bemannede boliger.



	 <p>Konklusjon Vurderes som tomt for bemannede boliger. Opprettholdes som bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.</p>
--	--

Brattvollsheia/ Småslettene	
<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen eier to arealer inntil Ålefjærveien - 1: Ca 11 daa, regulert til offentlig bebyggelse. - 2: Ca 1.7 daa, regulert til forretning/kontor <p>Vurdering, Helse og mestring 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tveit har ingen samlokaliserte bemannede boliger (ingen nord/øst for Hånes) - Dårlig busstilbud i helger kan være krevende i forhold til helgebemanning, må vurdere tilrettelegging av turnus - Kan vurderes nærmere som tomt for bemannede boliger. - 2: Mye innsyn, trafikk, lite egnet. <p>Vurdering, plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1: Eies av kommunen, er regulert til tjenesteyting og er av en slik størrelse at bemannede boliger kan vurderes. Flom- og grunnforhold må vurderes; søndre del av tomte er markert på aktsomhetskart for flom (NVE) og hele området ligger under marin grense. 	 <p>Konklusjon 1 kan vurderes som tomt for bemannede boliger. 2 tas ikke i bruk til bemannede boliger.</p>

- | | |
|--|--|
| - 2: Ikke egnet til boligformål. I tillegg til HMs innvendinger vil støyforhold være problematisk. | |
|--|--|

Oppsummering – bemannede boliger

For planperioden 2021-2033 har Helse og mestring meldt inn behov for å etablere syv bemannede boliger med 6 enheter i hver, og et boligkompleks med 20 enheter, som tilsvarer eksisterende anlegg i Topdalsveien.

Oversikten over viser at Kristiansand kommune har tilgang på tomter som kan vurderes til bemannede boliger innenfor planperioden. Det man ikke har tatt stilling til i oversikten, er hvilke beboere som kan bo hvor. Som nevnt under punkt om lokaliseringskriterier, er dette noe som må belyses i konkrete saker.

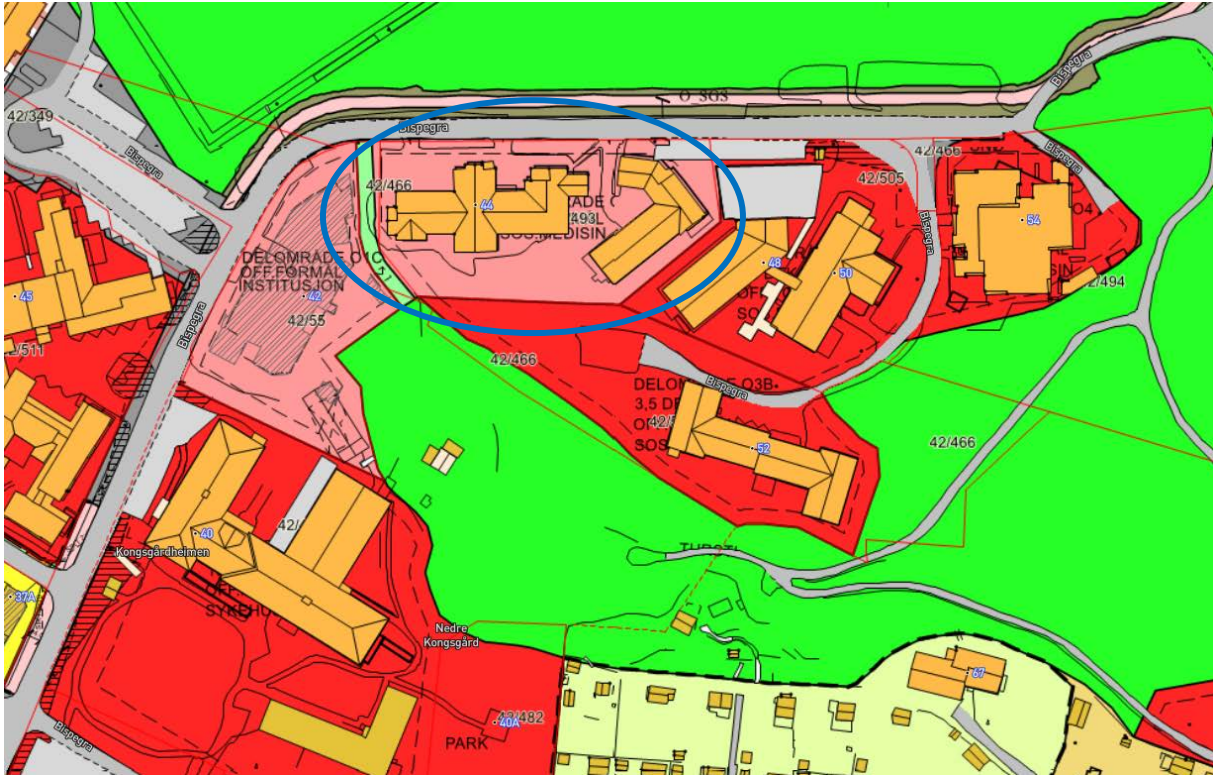
Dette dokumentet vil fungere som et utgangspunkt for videre arbeid med planlegging og etablering av bemannede boliger.

Utbygging av allerede regulerte anlegg (Dvergsnesveien 4 og Voie/Ravneheia) er lagt inn økonomiplanen med et lavere antall enheter enn hva det er regulert for.

Helse og mestring vil på sikt vurdere om det er behov for et konsept i vest lignende Topdalsveien. Dette er anlegg som bør ligge for seg selv i nærhet til buss, kan plasseres i Brennåsen, Nodeland, Søgne. I oversikten over er det ikke pekt på en særskilt lokalisering.

Avlastning/habilitering

Helse og mestring har meldt inn behov for et nytt avlastningstilbud i sentrum/øst. I dag er det avlastningstilbud i Bispegra 44 og 44a (Ringåsen). Denne beliggenheten er god, den ligger sentralt og er i direkte tilknytning til andre tilbud innenfor Helse og mestring. Den byggtekniske tilstanden er ikke direkte saneringsklart, men det er på sikt behov for å gjøre noe med bygningsmassen. I den sammenhengen kan det vurderes å håndtere behovet ved å erstatte eks. bygninger og øke utnyttelsen/høyden på eks. tomter allerede regulert til tjenesteyting.



Bispegra 44 og 44a markert på reguleringskart.

Aktivitetshus

For kommuneplanperioden 2021-2033 har Helse og mestring spilt inn behov for et aktivitetshus med ca 4000m² BRA i bydel vest i gamle Kristiansand (Tinnheia-Vågsbygd). Dette er spilt inn som en mulig lokalisering i Malmveien 11, sammen med andre kommunale behov. Det kan også vurderes om eksisterende anlegg i Gislemyrveien kan utvides.

For bydel sentrum øst vil rehabilitering av Prestebekken aktivitetshus dekke behovet for aktivitetshusplasser i kommuneplanperioden 2021-2033.

Oppvekst – skoler og barnehager

17.08.2022

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har oppvekst gjennomført grundige kartlegginger av arealstatus på kommunens tomter for skoler/oppvekstsenter og barnehager.

Tilbakemeldingen fra oppvekst er at det ikke vil være behov for flere skole-/oppveksttomter i planperioden (12 år) enn det som allerede er sikret i gjeldende reguleringsplaner og ved kommunalt eierskap.

Når det gjelder barnehager, er det ikke pekt på at kommunen har behov for å sikre nye tomter til formålet, men i kartleggingen er det en del steder foreslått utvidelser av barnehagetomt/omdisponeringer av tilstøtende areal for å sikre større utearealer til barnehagene. Dette er i all hovedsak spørsmål og problemstillinger som ikke løses på kommuneplannivå, men som må håndteres i egne prosesser med reguleringsplan/ grensejustering/ delesak. Ved å håndtere disse sakene i mer detaljerte prosesser vil en også bedre sikre medvirkning i nabolaget og en faktisk vurdering av barnehagens behov og økonomi til å gjennomføre utvidelser.

Det som i utgangspunktet ville vært relevant å diskutere på kommuneplannivå er skolestruktur. Dette håndteres imidlertid av oppvekstsektoren i egne prosesser, men forutsetter at det er tilstrekkelige arealer for å utvide eksisterende skoler

For få år siden var skolestrukturen i Vågsbygd oppe politisk. Flere alternativer til sammenslåinger/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.

I Songdalen har skolestrukturen vært diskutert i flere år. Opprinnelig var utbygging av oppvekstsenter på Vollan ved Nodeland sentrum regulert og planlagt bygget ut. Ved behandling av økonomiplanen 2022-25 ble det vedtatt å utrede andre alternativer som ikke innbefatter bruk av Vollantomta

Skolestrukturutredning for Hånes/Lauvåsen/Tveit er i prosess. Utredningen har flere alternativer til sammenslåinger/ relokaliseringer av barne- og ungdomstrinn. I utredningen anbefales en felles ungdomsskole for Hånes, Tveit og Lauvåsen på Lauvåsen. Barnetrinn beholdes på Ve og det bygges nytt barnetrinn på Brattbakken. Utredningen skal følges opp med kommunedirektørens innstilling før endelig vedtak fattes i 2022.

Mens tidligere kommuneplaner har avsatt skoler og barnehager som underformål tjenesteyting på plankartet, blir kommuneplanen for nye Kristiansand utarbeidet med hovedformål bebyggelse og anlegg. Gjeldende reguleringsplaner og kommunalt eierskap vil til sammen sikre kommunale oppveksttomter. Der det er nødvendig å sikre et areal til skole/barnehage, og der det ikke er regulert eller i kommunalt eierskap, kan arealet avsettes med underformål tjenesteyting.

På de følgende sidene er kartleggingen fra oppvekst oppsummert med problemstilling, interessekonflikt og anbefaling for hvordan de skal ivaretas i kommuneplanen, og eventuelt videre i egne prosesser. Dette er diskutert med parkvesenet, som forvalter de kommunale friområdene, som berøres av innspillene. Kartlegging av eksisterende tomter henviser til formål i gjeldende kommuneplaner.

Radene i tabellen som er markert lysgrønne viser hvilke anlegg hvor oppvekst sine innspill må håndteres videre i egne prosesser. De mørkere grønne radene viser hvilke områder som har blitt diskutert og er avklart i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Barnehager – bydel nord

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling - KPA
1 - Finsland (kommunal)	Reguleringsplan avgrensar tjenesteyting annerledes enn KPA	Ingen vesentlig konflikt, kun justering mot boligformål.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
2 - Tunballen (kommunal)	Uoverensstemmelse mellom KPA og reguleringsplan. Oppvekst foreslår å - innlemme Fr1 i tilstøtende reguleringsplan i uteoppholdsareal for barnehagen. - omdisponere regulert kirke på O4 i tilstøtende reguleringsplan til grønt formål i KPA.	Regulert friområde som uteopphold, flytting av gang-/sykkelvei, Regulert kirke til grøntareal?	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Fr1 skal iht. reguleringsplan regnes med i uteopphold for boliger på Felt A (30 enheter 40% BYA, 25 m ² uteopphold). Det kan derfor ikke avsettes til tjenesteyting, da dette skal være lekeplass og uteareal for regulerte boliger. RPR vil utløse krav om erstatningsareal om friområdet omdisponeres til barnehage. Kollen O4 har naturkvaliteter og kan vurderes som uteareal.
3 - Eventyrheia (kommunal)	Oppvekst påpeker at topogafien på del av regulert tomt er ubrukelig ved en eventuell utvidelse, og foreslår ev. utvidelse av uteareal over O5 (areal regulert til offentlig institusjon, kommunalt eid).	Ingen påpekt.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. En ev. utvidelse må håndteres i reguleringsplan.
4 - Birkelid (kommunal)	Ingen påpekt	Ingen påpekt.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
5 - Bjørnungen (kommunal)	Reguleringsplan har en annen avgrensning enn KPA. Oppvekst foreslår å utvide barnehagens uteareal innenfor regulert barnehage.	Ingen påpekt.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
6 - Hellemyr (kommunal)	Barnehagen har behov for større tilgjengelig/uu uteareal pga rullestolbrukere. Oppvekst foreslår å omdisponere regulert parkering til uteareal og flytte parkering ut i grønnstruktur i øst.	Parkering i grønnstruktur.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Omdisponering av opparbeidet parkering til uteareal er uproblematisk. Ansattparkering må løses ved skolen. Hente/levering til barnehagen kan løses i området.
7 - Tinnstua (kommunal)	Ingen påpekt	Ingen påpekt.	Avsettes til sentrumsformål.
8 - Mosby (kommunal)	Ingen påpekt	Ingen påpekt.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
9 - Hellinga (kommunal)	KPA har et mindre areal til tjenesteyting enn reguleringsplan.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Utvidelse av barnehagens uteareal i

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling - KPA
	Oppvekst ønsker å innlemme del av regulert friområde til barnehagens uteareal.		tråd med reguleringsplan er uproblematisk. Utvidelse over friområdet anbefales ikke. Parkvesenet avklarte avgrensning med barnehagen i forbindelse med reguleringsplan/ utbygging.
10 – Skomagergada (privat)	For lite uteoppholdsareal til barnehagen. Oppvekst foreslår å innlemme regulert friområde i barnehagetomta.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til sentrumsformål/ bebyggelse og anlegg. Problematisk å omdisponere kommunens friområde til privat barnehage. Beholdes som i dag.
11 - Høietun (privat)	Anlagt på regulert boligomt. Oppvekst vil ikke overta om driften opphører.	Ingen påpekt	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
12 – Solkollen (privat)	For lite uteoppholdsareal til barnehagen. Oppvekst foreslår å innlemme regulert friområde i barnehagetomta.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Anbefaler ikke å utvide privat barnehageareal ut over kommunalt sammenhengende friområde, med bekkedrag og sti. Beholdes som i dag.
13 - Strai	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Eventyrskogen	Ingen påpekt – men ligger i LNF		Beholdes til LNF som i dag.
15 – Barka/ T13 Hellemyr	Ubebygd. Avsatt til tjenesteyting i forrige kommuneplanrevisjon, oppvekst anbefaler at denne opprettholdes. Berører eksisterende balløkke. Omdisponering medfører krav om erstatningsareal.	Fremtidig: Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal. Atkomstsituasjon gjennom boligområde.	Beholdes som reserveareal for fremtidig barnehage inntil annen lokalisering finnes.
16 - Nodeland	Ubebygd. Avsatt til tjenesteyting i KPA og reguleringsplan Nodeland syd.		Opprettholdes. Avgrensning i KPA tilpasses reguleringsplan.

Barnehager – bydel vest

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Taremareskogen (kommunal)	Oppvekst foreslår å innlemme regulert friområde i barnehagetomta + opparbeide av regulert friområde som sandlek (eks. sandlek gjengrodd)	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Omdisponering vil utløse erstatningsareal – er 250 m ² sandlek nok? Anbefales ikke.
2 - Linerla (kommunal)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
3 - Voietun (kommunal)	Kan være aktuelt å utvide barnehagen. Voie skole lagt ned, Oasen leier.		Avsettes til bebyggelse og anlegg. Hele tomte med Voie skole (nedlagt) ses på under ett i pågående mulighetsstudie.
4 - Øvre Slettheia (kommunal)	Under oppbygging		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
5 - Skårungen (kommunal)	Uregulert. Del av uteareal er innegjerdet grønnstruktur – oppvekst foreslår å endre dette til tjenesteyting.	Utvidelse av byggeområde mot sjøen, over grønnstruktur.	Avsettes til tjenesteyting. Ikke ønskelig å endre grønnstruktur til bebyggelse og anlegg så nærme sjøen; dette kan lett leses som byggeområde ved fremtidig utvidelse/ombygging. Ev. utvidelse er forutsatt på avsatt areal mot Vågsbygdveien
6 - Karuss (kommunal)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
7 - Auglandstjønn (kommunal)	I tillegg til allerede avklart utvidelsesareal for barnehagen, ønsker oppvekst å innlemme kollen mot veien for å bedre av-/påstigning. Vil videreføre utvidelsesmulighet mot nordvest.	Landskap Turparkering/ barnehageparkering	Avsettes sammen med utvidelsesareal, til tjenesteyting. Kollen mot veien innlemmes for å få til parkering for barnehagen, mot at dagens parkering inngår som del av grønnstruktur for turparkering. Ved utvidelse må det lages en plan for helhetlig løsning som ivaretar friluftinteressene.
8 - Havåsen (kommunal)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
9 - Solstrålen (kommunal)	Søgne kommunestyre vedtok å omdisponere en kommunal boligtomt til uteareal for barnehagen, nå vist som BUT på reguleringsplankart.	Ingen	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Planstatus for BUT kan ev. oppdateres til tjenesteyting iht. vedtaket.
10 - Torvmoen (kommunal)	KPA har et mindre areal til tjenesteyting enn reguleringsplan.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
11 - Sjøstjerna (kommunal)	Oppvekst viser til behov for 600 m ² større uteareal, ut over regulert friområde. Medfører ombygging av balløkke	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Kan heller det store parkeringsarealet bygges om og del av det innlemmes i utearealet?
12 - Åros (kommunal)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
13 - Ravneheia (læringsverkstedet)	KPA har et mindre areal til tjenesteyting enn reguleringsplan.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Lindebøskauen (læringsverkstedet)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
15 - Bråvannsåsen (læringsverkstedet)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
16 – Ternevig (privat)	Regulert til grønt i dagens reguleringsplan. Speiderhuset avsatt til tjenesteyting, leier grønnstruktur-areal av kommunen til uteareal. Oppvekst foreslår å innlemme dette i tjenesteyting.		Tjenesteyting anbefales videre. Utvidelse av uteareal anbefales ikke.
17 – Andungen (privat)	For lite uteareal. Oppvekst foreslår å legge til regulert friområde/ grønnstruktur i KPA til tjenesteyting.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Svært viktig grønnstruktur, kan ikke anbefale ønsket utvidelse av privat barnehage over kommunalt friområde.
18 – Voie (privat)	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
19 - Eplehagen (privat)	Ingen påpekt. Regulert.		Inngår i samme formål som Elkem.
20 - Fiskåtangen (privat)	Ingen påpekt Regulert til barnehage, generell bebyggelse og anlegg i KPA		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
21 – Flekkerøya (læringsverkstedet)	Større areal til tjenesteyting i KPA enn i reguleringsplan fra 2004.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
22 - Mummidalen (privat)	For lite areal, men kan ordnes innenfor tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
23 - Vågsbygd fus (privat)	Noe mismatch på avgrensning mellom idrett og tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
24 - Espira Vedderheia (privat)	Gult i KPA. For lite uteareal. Oppvekst foreslår å legge til 800 m ² regulert friområde til barnehagen.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Ev. omdisponeringer må vurderes på reguleringsnivå. Tilstøtende friområde er kvartalslek. Sammenhengende fint

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
			naturområde. Stien må ivaretas. Areal i trekantsnipp mot veien kan vurderes til barnehageuteareal. Friområdet står fortsatt på Repstad Eiendom.
25 - Spiren (privat)	Relokaliseres		
26 - Spiren (privat)	Relokaliseres		
27 – Søgne (læringsverkstedet)	Mangler 400 m ² uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
28 - Kroodden	Områdeplanen (2014) viser barnehagetomt som er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
29 – Voie 17	Oppvekst har ikke behov for denne, foreslås omdisponert til friområde.		Endres til grønnstruktur, også etter innspill fra blågrønn gruppe.
30 - Kjellandsheia syd	Fremtidig barnehagetomt i KPA og reguleringsplan (men vanskelig tomt)		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
31 - Leireheia	Samme som nr. 30		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
32 – syd for Lunde	Tjenesteyting regulert til boligformål, ubebygd.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
33 – nordvest for Langenes skole	Ubebygd, regulert til barnehage/undervisning. Ikke aktuelt for oppvekst å ta i bruk neste kommuneplanperioden.		Avsettes til grønnstruktur. Ligger inntil viktig turløype. Tilstøtende arealer er i tidligere KPA endret fra tjenesteyting til grønnstruktur. Innspill fra blågrønn gruppe om å endre også denne til grønnstruktur.
34 - Øygardsheia	Ubebygd, regulert til barnehage. Oppvekst frarådet denne pga beskaffenhet og beliggenhet.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Barnehager – bydel sentrum

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Fergefjellet (kommunal)	Eks. barnehage rehabiliteres. Håndteres i egen plansak.	Regulert grønnstruktur – barnehagens uteareal.	Barnehagen inngår i sentrumsformål med Kvadraturen.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
			Del av B16 som blir uteareal for barnehagen kan endres til sentrumsformål
2 - Kløvergården (kommunal, Sanitetsforeningens lokaler)	For lite uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter.		Inngår i sentrumsformål.
3 - Møllestua (kommunal)	Behov for 500 m ² uteareal for de yngste. Rives gymsalen? Flytte gjerde opp mot kirka?	Kirka er Riksantikvarens liste over særskilt verneverdige kirker og regulert til bevaring med omliggende park – konflikt å trekke lekearealet nærmere kirka.	Avsettes til sentrumsformål, sammen med skole, kirke mv. Avgrensning mellom barnehagen og kirka ble vurdert da reguleringsplanen ble utarbeidet. Parken rundt kirka omdisponeres ikke, da den er en del av det kulturhistoriske miljøet.
4 - Odderøya	Barnehage ligger på KPA-grønnstruktur og regulert friområde. Barnehagens uteareal skal utvides mot sør?	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Grønnstruktur beholdes som formål for søndre del av Odderøya.
5 - Ravnedalen (kommunal)	Noe mismatch på regulering og KPA. Ok størrelse på uteareal. Mulig aktuelt å utvide barnehagen. Oppvekst foreslår en liten utvidelse av tjenesteyting mot vest, og å omdefinere areal mellom sti og bekk til grøntformål.	Sti langs bekken og til Ravnedalen.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Mot bekken kan formål endres til grønnstruktur med avgrensning i eks. gjerde. En liten flik i vest kan endres fra grønt til rødt for å muliggjøre utvidelse. Dette må håndteres som endring av eller innenfor gjeldende reguleringsplan.
6 - Trollhaugen (kommunal)	KPA har et mindre areal til tjenesteyting enn reguleringsplan. Brei grønn stripe mot boligfelt i KPA er ikke med i reguleringsplan.		Avgrensning av formål tilpasses reguleringsplan.
7 - Bamsebo (kommunal)	For lite uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
8 - Kongsgård (kommunal)	For lite uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter. Leier midlertidig areal ved badmintonhallen.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
9 - Oddernes (kommunal)	Beredskapsavdeling		Opprettholdes som i dag i KPA. (Med Oddernes kirke)
10 - Roligheden gård (kommunal)	Oppvekst ønsker å gjerde inne et areal øst for barnehagen. Dette er regulert til delvis barnehage/		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
	forsamlingslokale og eies av kommunen.		
11 - Grim (læringsverkstedet)	Hvis ikke de reetableres på Grim torv, foreslår oppvekst utvidelse i Fagerdalen, ved å ta med försenteret for barnehagebygg, og regulert friområde til uterareal.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal. Annen eier av nabobygg.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Foreslått utvidelse er et viktig grøntområde for nabolaget, eid av kommunen og regulert til friområde. Dette må opprettholdes.
12 - Revehiet naturbarnehage (privat)	For lite uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter.		Inngår i sentrumsformål.
13 - Stasjonshaven (privat)	Inngår i næringsformål		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Wergelandsveien (privat)	Gult i KPA og reguleringsplan.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
15 - Alvejordet (Steinerbarnehage)	Ingen påpekt		Avsettes til samme formål som resten av Eg sykehusområde.
16 - Blåmann (Steinerbarnehage)	Sentrumsformål i dagens KPA. Regulert til rødt formål i dagens reguleringsplan.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
17 - Bispegra (læringsverkstedet)	Mismatch mellom formålsgrense, eiendomsgrense og gjerde. Regulert til barnehage.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
18 - Kuholmen (læringsverkstedet)	Oppvekst påpeker at nordøstre del av tjenesteytingsareal brukes som del av camping. Regulert til barnehage.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
19 - Bjørndalssletta	Under etablering		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Barnehager – bydel øst

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Jordbærveien	Ingen påpekt		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
2 - Askeladden	Oppvekst ønsker å utvide barnehagen her på bekostning av balløkke/friområde, og etablere balløkke på regulert barnehagetomt i Gruvestien – et bytte av areal.	Lokalisering av balløkke	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Vurderes videre i egen prosess. Det må undersøkes om kvartalslek/ balløkke er opparbeida som følge av leilighetsutbygging. Omdisponering kan medføre krav om erstatningsareal, og det kan se ut som foreslått relokalisering av balløkke gir en opphopning av ballbaner i et mindre område.
3 - Veslefrikk	Oppvekst vil innlemme regulert atkomst til barnehagen i tjenesteytingsformålet. Kommunen eier denne.	Naboer har tatt seg til rette.	Inngår i sentrumsformål. Kommunen kan opparbeide sine arealer iht. gjeldende plan.
4 - Søm	Ønsker å innlemme del av regulert friområde mot sør.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Barnehagen inngår i sentrumsformål. Omdisponering av friområde anbefales ikke.
5 - Hamretun	Er lagt ned.		
6 - Bergtoras vei	Oppvekst har behov for å utvide barnehage og uteareal (grønnstruktur i KPA) mot Tretjønneveien.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Utearealer kan omdisponeres som foreslått, forutsatt at arealene fortsatt vil ha funksjon som buffer med naturpreg. Gjøres i egen prosess.
7 - Havlimyra	Oppvekst påpeker trafikkproblemer, annen hente/parkeringsløsning ønskes.	Offentlige friområder på sørsida av veien.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Trafikal løsning håndteres for seg.
8 - Sørlandsparken (læringsverkstedet)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
9 - Tveit (læringsverkstedet)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
10 - Fidje (læringsverkstedet)	Ingen påpekt. Foreslår en mindre utvidelse av tjenesteyting, for å få med hele læringsverkstedets eiendom. Dette er regulert til friområde.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
11 - Liantjønn (læringsverkstedet)	Har tatt inn for mange barn – uteareal for lite. Leier areal fra naboer (avsatt til tjenesteyting).		Avsettes til bebyggelse og anlegg. Ta inn det antall barn barnehagen er godkjent for eller andre kompenserende tiltak ved å benytte tilstøtende områder.
12 - Maritippen (privat)	Inngår i næringsformål		Del av NOV, inngår i dagens næringsformål. Avsettes til samme formål som naboarealene.
13 - Solkollen Hånes (læringsverkstedet)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Solkollen Søm (barnehagebo)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
15 - Dvergsnes (Espira)	Ingen påpekt.		Inngår i sentrumsformål.
16 - Blekkulf (privat)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
17 - Timenes gårds- og naturbarnehage (privat)	Ingen påpekt.		Opprettholdes som i dag i KPA – LNF.
18 - Trollstua, Boen (privat)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
19 - Refshalen gård (privat)	Ingen påpekt.		Opprettholdes som i dag i KPA – LNF.
20 - Rakkerungan gårdsbarnehage (privat, bondegårdsparken)	Ingen påpekt.		Opprettholdes som i dag i KPA – LNF.
21 - Rakkerungan	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
22 - Maurtua	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
23 - Rødhetta (Lindtjønn Fus, privat)	For lite uteareal iht. krav. Oppvekst foreslår å omdisponere tilstøtende friområde til uteareal for barnehagen.	Offentlig friområde vs. innegjerdet barnehageareal.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplanen er utarbeidet med utg.pkt i arealkrav til uteareal, men opparbeida parkering /innkjøring er ikke i samsvar med planen, og tar uteareal. Det blir feil om friområdet omdisponeres. Manglende utearealer må håndteres ved at parkering opparbeides iht. vedtatt reguleringsplan.
24 - Lindtjønn Fus (privat)	For lite uteareal, men ingen utvidelsesmuligheter.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
25 - Jegersberg (privat)	Ingen påpekt.		Opprettholdes som i dag i KPA – LNF.
26 - Prestheia (læringsverkstedet)	For lite uteareal – oppvekst spør om ansatte kan parkere ved		Avsettes til bebyggelse og anlegg. Foreslått løsning håndteres på reguleringsnivå.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
	<p> fotballbanen, og opparbeide egen parkering som uteareal? Inngår i et større tjenesteytingsareal.</p>		
27 - Gimlekollen (læringsverkstedet)	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
28 - Eidet (læringsverkstedet)	For lite uteareal, kan ordnes innenfor egen tomt regulert til barnehage.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
29 - Justvik	Ny barnehage under planlegging.		Inngår i sentrumsformål.
30 - ved Fagerholt skole	Areal avsatt til tjenesteyting, drives ikke barnehage.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
31 - Strømme felt N2	Pågående reguleringsarbeid for bl.a barnehage og Oasen skole.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Skoler – bydel nord

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Finsland	<p> Stor skolegård ok. Planfremstilling; grusbane (ny opparbeida som inngår i reguleringsplan for skole og er avsatt til tjenesteyting i KPA. Kunstgressbane idrett i KPA Uklart hva tjenesteyting øst for fotballbane er tiltenkt</p>	Uklar planstatus ifht. idrett, ikke noe særskilt mot grøntarealer.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
2 - Hellemyr	<p> For lite uteareal, men viser til kompensierende kvaliteter (BMX-bane, kunstgress, «Barka») Parkering inngår i idrettsformål, men er sambruk mellom skole/idrett.</p>		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
3 - Karl Johans minne	Ingen påpekt		Inngår i sentrumsformål.
4 - Mosby	KPA har større areal til tjenesteyting enn i reguleringsplan.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
5 - Songdalen ungdomsskole	KPA har større areal til tjenesteyting enn i reguleringsplan. Oppvekst foreslår avgrensning av tjenesteyting etter bruk	Idrettsformål på fotballbane i områderegulering for Nodeland – er det idrett eller tjenesteyting?	Inngår i sentrumsformål
5 - Torridal, barnetrinnet	Oppvekst foreslår å redusere tjenesteyting til det areal som er opparbeida (noe kommunalt areal mot rv9 tas ut).		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
6 - Torridal, ungdomstrinnet	Oppvekst påpeker at en snipp i vestre del ikke er skolegård (og er i privat eie) – men reguleringsplan og KPA samsvarer med formål tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
7 - Tunballen	Fullstendig mismatch mellom KPA og reguleringsplaner. For lite uteareal Se beskrivelse på Tunballen barnehage.	Forholdet til regulert kirketomt	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
8 - Rosseland	Romslig skoletomt. Inngår i næringsformål	Skolestruktur	Inngår i sentrumsformål.
9 - Vollan	Nylig regulert, ubebygd. Ikke aktuell for oppvekst, ref. vedtak om at det ikke skal bygges skole på Vollan.	Skolestruktur	Inngår i sentrumsformål.

Skoler – bydel vest

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Fiskå	For lite uteareal på eget areal, men elevene beveger seg fritt. (Tilstøtende fotballbane regulert til friområde, avsatt til idrett)	Uavklart hva som skjer med Fiskå.	Inngår i sentrumsformål.
2 - Flekkerøy	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
3 - Karuss	Ikke helt samsvar mellom regulering og KPA. Parkering ligger på idrett, men er sambruk mellom idrett/skole. (Samme som Hellemyr)		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
4 - Langenes	Skolegård er utvidet på to små arealer (idrett og grønnstruktur i KPA). KPA og regulering samsvarer. Oppvekst anbefaler endring av formål iht. bruken.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
5 - Lindebøskauen	For lite opparbeida skolegårdsareal. Oppvekst anbefaler å innlemme skateanlegget i tjenesteyting – hvor Fløy ønsker å bygge klubbhus. Rulleskiløype opparbeida gjennom skolegården	Tjenesteyting og idrettsformål.	Avsettes til bebyggelse og anlegg. Arealet oppvekst ønsker å innlemme i tjenesteyting er regulert til friområde – ivaretar oppveksts behov for å beholde arealet som uteareal.
6 - Lunde	For lite uteareal, men viser til Lundeparken som kompenserende kvalitet. Inngår i et større sammenhengende areal avsatt til tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
7 - Møvik	Tilstrekkelig størrelse på skolegård. Oppvekst anbefaler at del av regulert skoletomt (1977) som er i privat eie endrer formål bebyggelse og anlegg til tjenesteyting i KPA. (Se også Mummidalen bhg)	Privat grunneier	Avsettes til bebyggelse og anlegg med avgrensning som i dag; anbefales ikke å innlemme privat tomt i skolegården når arealet er tilstrekkelig.
8 - Nygård	Oppvekst tar opp flere detaljerte problemstillinger; relevant for KPA: Boligrekke mot Hølleveien regulert til bolig, inngår i tjenesteyting. Kommunen kjøpt 418/314 (kompetanseavd. Nygård skole) – bør endres fra bolig til tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
9 - Sjøstrand	Stor nok skolegård. En del av tilstøtende friområde er opparbeida som skolegård, og er utvida i KPA (førrige revisjon?) iht. regulering. Oppvekst foreslår at areal inn til tomtegrenser også endres fra gult til tjenesteyting i KPA.	Friområder?	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
10 - Slettheia	Ingen påpekt. Inngår i et større areal avsatt til tjenesteyting med grendehus og barnehage.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
11 - Tangvall	Ingen påpekt. Tjenesteyting inkluderer også idrettsanlegg.		Inngår i sentrumsformål.
12 - Tinntjønn	Tilstrekkelig skolegård. Kunstgressbane inngår i skolegården/ tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
13 - Voiebyen	Reguleringsplan fra 2019 har et større tjenesteytingsareal enn KPA.	Idrett?	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Vågsbygd	Inngår i sentrumsformål, eks. skoletomt uregulert. O1 i tilstøtende reguleringsplan skal inngå i fremtidig skoletomt.		Inngår i sentrumsformål.
15 – Øvre Slettheia	For liten skolegård. Oppvekst viser til regulert friområde med håndballbane, ballbinge mv. som kompenserende kvaliteter. Foreslår å innlemme dette i tjenesteyting.	Regulerte friområder og idrettsformål.	Avsettes til bebyggelse og anlegg.
16 – Åsane	Vedtatt lagt ned. Alternativ bruk vurderes.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
17 - Kjellandsheia syd	Ubebygde skoletomt, avsatt til tjenesteyting i dagens KPA og områderegulering.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Skoler – bydel sentrum

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Grim	Grim, Solholmen og kirka inngår i et samlet areal til tjenesteyting. For lite uteareal, viser til tilstøtende fotballbane/amfi som kompenserende kvalitet. Foreslår flere opparbeidelser innenfor regulert skoletomt. Trafikkutfordringer.	Opparbeidelse innenfor kirkeparken, bevaring?	Inngår i sentrumsformål
2 - Krossen	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
3 - Lovisenlund	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
4 - Mottaksskolen	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
5 – Kristiansand internasjonale skole	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
5 - Oddemarka	Inngår i et større areal til tjenesteyting. For lite uteareal, et mindre areal bak Odderneshallen kan opparbeides til skolens bruk. St. Olavs vei 18-20 er regulert til bolig/tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
6 - Solholmen	Grim, Solholmen og kirka inngår i et samlet areal til tjenesteyting. Oppvekst foreslår å endre formål på jungelen i KPA fra gult til grønnstruktur).		Inngår i sentrumsformål.
7 - Tordenskjolds gate	Diverse beskrevet.		Inngår i sentrumsformål, Kommunedelplan for Kvadraturen definerer arealbruken.
8 – Wilds minne	Under utbygging. Inngår i et større areal til tjenesteyting.	Kvartalslek Marvikssletta? Formål kunstgress? Regulering for Stadion pågår.	Inngår i sentrumsformål.

Skoler – bydel øst

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
1 - Odderhei (Dvergsnes 3.-7.)	Ingen påpekt.		Inngår i sentrumsformål.
2 - Valsvigveien (Dvergsnes 1.-2.)	Oppvekst ber om et makeskifte; at de får friområdet øst for skolen, mens skolens areal nærmere sjøen og nord for skolen endres til friområde.	Regulert friområde	Inngår i sentrumsformål. Makeskiftet kan vurderes, men må håndteres på reguleringsnivå.
3 - Fagerholt	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
4 - Haumyrheia	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
5 - Havlimyra	Kunstgressbane regulert til friområde inngår i tjenesteyting.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
6 - Holte	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
7 - Brattbakken	Utredning skolestruktur pågår.		Inngår i sentrumsformål.
8 - Heståsen	Utredning skolestruktur pågår.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.

Lokalitet	Problemstilling	Interessekonflikt	Anbefaling
9 - Justvik	Noe større areal til tjenesteyting i reguleringsplan enn i KPA.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
10 - Kringsjø	Noe større areal til tjenesteyting i reguleringsplan enn i KPA.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
11 - Presteheia	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
12 - Strømme	Oppvekst påpeker at idrettsformål i KPA må være feil.		Inngår i sentrumsformål.
13 - Vardåsen	Ingen påpekt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
14 - Ve	Utredning skolestruktur pågår.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
15 - Vigvoll	Utredning skolestruktur pågår.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
16 - Lauvåsen	Ubebygde tomt. Utredning skolestruktur pågår.		Avsettes til bebyggelse og anlegg.
17 - Hamrevann	Kommunedelplan har avsatt areal til fremtidig oppveksttomt.		Kommunedelplan gjelder. Deler av Hamrevann vurderes tatt ut i ny kommuneplan.
18 - Benestad	Felt A: regulert skoletomt, oppvekst har uttalt at de ikke har behov for denne. Felt B: regulert barnehage Felt C: regulert skoletomt + andre formål og barnehage i C-felt.		Avsettes til bebyggelse og anlegg. Ev. omdisponeringer av regulerte tomter må håndteres på reguleringsnivå.

Faggruppe senterområder, stedsutvikling og boligbygging | Idretts arealbehov – oppsummering

17.08.2022

BAKGRUNN

Fysisk aktivitet utøves i mange ulike sammenhenger. [Strategidokument for idrett og friluftsliv 2020–2022 inkl. handlingsplan](#) retter seg mot kommunens oppgave med å tilrettelegge for utøvelse av organisert idrett, uorganisert aktivitet og friluftsliv for befolkningen. Strategidokumentet er tematisk og må knyttes opp mot kommunens arbeid med ny arealdel i kommuneplanen. Tiltak realiseres gjennom kommunens årlige behandling av økonomiplanen.

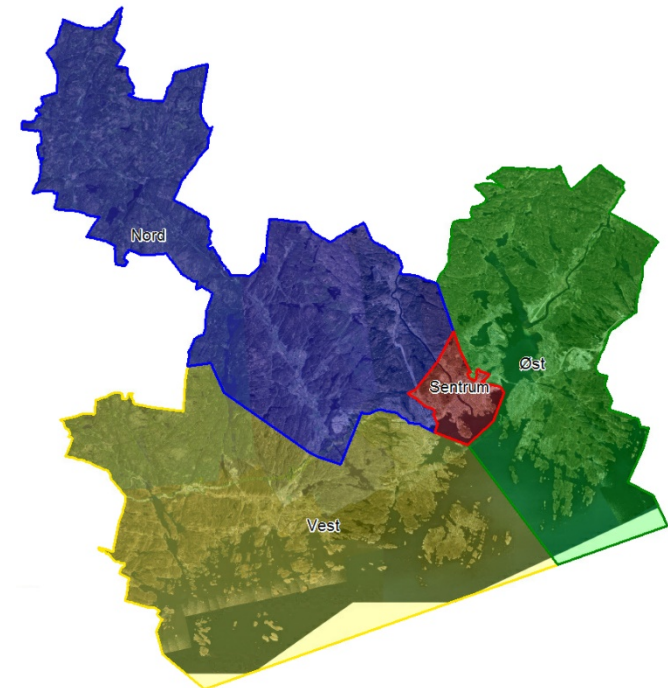
Helhetlig arealplanlegging og intern koordinering mellom ulike kommunale fagområder er en viktig forutsetning for å sikre arealer til utøvelse av organisert idrett, uorganisert fysisk aktivitet og friluftsliv. Idrettsenheten har spilt inn sine utfordringer og arealbehov i forbindelse med utarbeidelse av ny arealdel for Kristiansand. Disse vurderes sammen med arealbehov som er meldt inn for andre kommunale tilbud. Fortetting og transformasjon er førende for videreutvikling i Kristiansand kommune, samtidig er idrettsfunksjoner blant de mest arealkrevende.

I høringsutkastet til utbyggingsprogrammet, beskrives det at ved fortettinger over tid, vil det bli økt press på dagens idrettsanlegg og kultur- og fritidsarenaer for barn og unge. For å dekke framtidige behov vil det være aktuelt å vurdere økt samlokalisering av nye arenaer og anlegg. Dette gjelder særlig for idrettsanlegg i sentrale områder – sone sentrum og bydelssentrene.

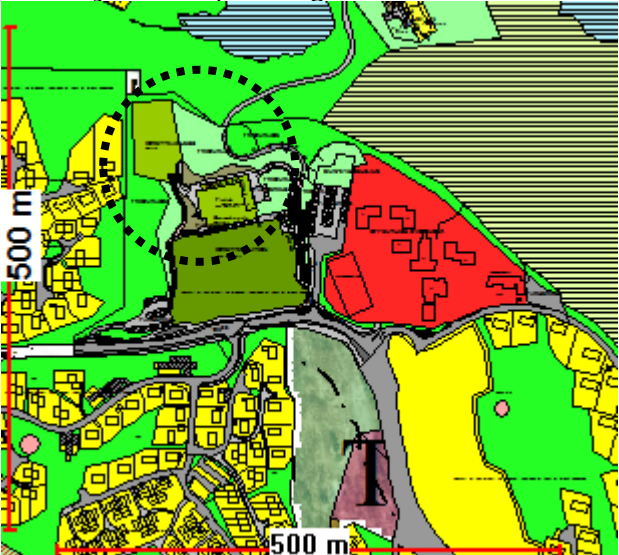
God samordning og dialog er viktig for å avklare utfordringer og eventuelle konflikter, men også muligheter for sambruk og synergier mellom funksjonene når senterområder og steder utvikles.

Grunnlaget for arealbehovene som meldes inn til idrettsfunksjoner foreligger i [Strategidokument for idrett og friluftsliv 2020–2022 inkl. handlingsplan](#), der liste over anlegg som mottar spillemidler fremgår. Oppsummeringen viser anlegg som ikke er etablert eller oppgradert. Arealbehovene er vurdert sammen med innspill fra idrettsenheten til [utbyggingsprogrammet \(høringsutkast, side 58\)](#). Utvikling av nye trender og grener innen idrett er også drøftet i arbeidet, og tatt høyde for i oppsummeringen.

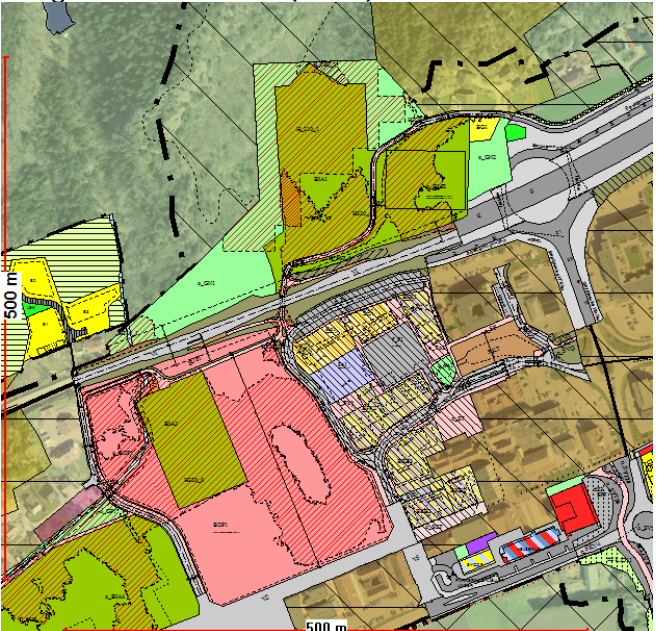
Innspill om arealbehov er sortert etter soneinndelingen vist på kartet.
SONE NORD=blå, SONE VEST=gul, SONE SENTRUM=rød, SONE ØST=grønn.



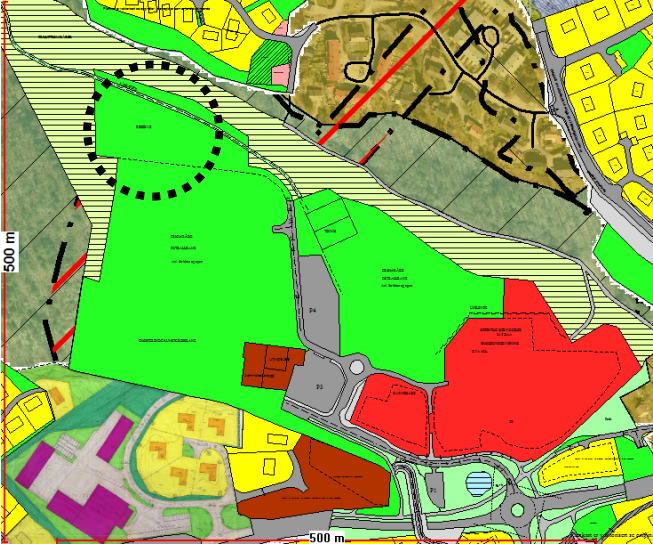
SONE NORD

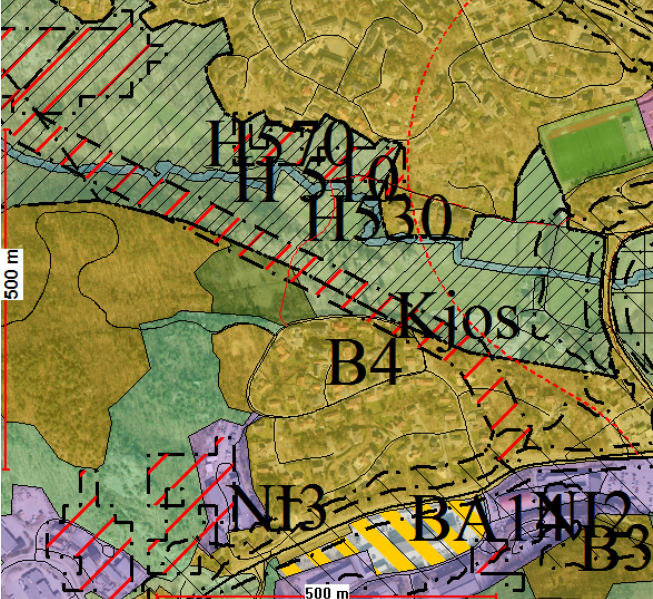
Sted	Type anlegg	Kommentar og vurderinger Planstatus	Konklusjon Hvordan håndtere i KPA?
Hortemo	Fotballhall, kaldhall	<p><u>Idrett:</u> Kaldhall ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler).</p> <p><u>Plan:</u> Kaldhall er avsatt i reguleringsplan for Hortemo, vedtatt 2006.</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.
Nodeland	Idrettshall	<p><u>Idrett:</u> Idrettshall ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler). Men Vollan skole forventes ikke bygd.</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Avventer avklaring for skolestruktur.
Hellemyr	2 stk tennisbane	<p><u>Plan:</u> Avsatt idrettsformål i reguleringsplan for Hellemyr idrettsplass og skole, vedtatt 1997.</p> 	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.

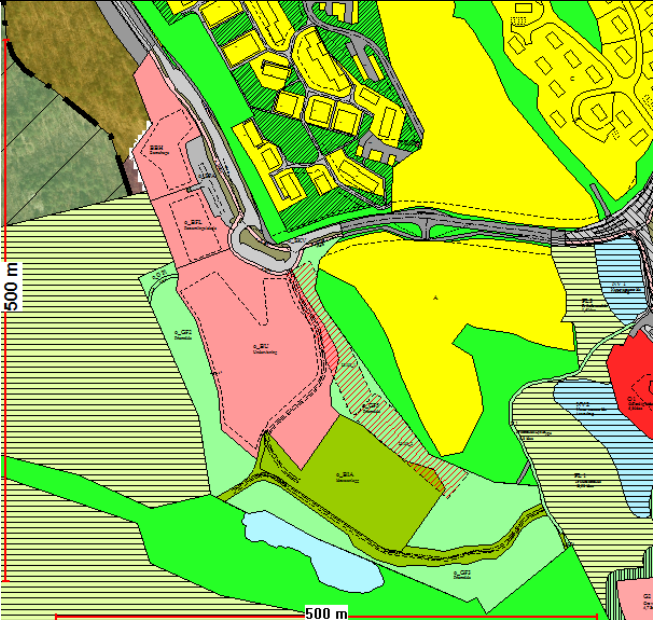
SONE VEST

Sted	Type anlegg	Kommentar og vurderinger Planstatus	Konklusjon Hvordan håndtere i KPA?
Tangvall	Fotballbane	<p><u>Idrett:</u> Ervervet og sikret.</p> <p><u>Plan:</u> Avsatt til idrettsformål i reguleringsplan for Tangvall skolesenter (2019).</p> 	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.

Tangvall	Svømmehall/ ishall	<p><u>Idrett:</u> Det er behov for å sikre areal til svømmehall og ishall i Søgne/Songdalen. I forbindelse med nytt skolesenter på Tangvall blir det etablert kulturskole, fritidsklubb, ulike idrettsanlegg/-baner og eksisterende friidrettsanlegg skal reetableres.</p> <p>Ishall og svømmehall bør lokaliseres sammen for å sikre energieffektive løsninger, kan bygges i ulike etasjer. Ishall skal ha spilleflate på 30 x 60 m, 3 garderober, mm. Svømmehall skal ha størrelse 25 x 12,5 m. Areal på Idda er 55x80 m (altså 4,4 daa).</p> <p><u>Plan:</u> Svømmehall er omtalt i reguleringsplan for Tangvall skolesenter, 2019, men ikke gjennomført ifm utbyggingen. Det gjenstår plass i nordøstlig del av o_BOP1 men trangt for å få til svømmehall.</p>	<p>Dersom svømmehall/ishall etableres i forbindelse med skolesenteret, er formål i nærværende KPA dekkende.</p> <p><i>Sentrumsformål</i> tillater etablering av svømmehall/ishall.</p>
Vågsbygd	Svømmehall/ ishall	<p><u>Idrett:</u> Se kommentar om størrelse og samlokalisering i raden over. Det er behov for å sikre areal til svømmehall og ishall i Vågsbygd. Arealbehov må sees i tid da finansiering ikke vil være på plass for en realisering nå.</p> <p><u>Oppvekst:</u> En lokalisering i Vågsbygd kan sees i sammenheng med bruk av Fiskå skole, men ville da være langt frem i tid.</p>	<p>Dersom det sees i sammenheng med Fiskå skole, kan formål som inneholder kombinerte underformål være aktuelt. <i>Sentrumsformål</i> eller hovedformål <i>Bebyggelse og anlegg</i> tillater begge etablering av svømmehall/ishall. Spørsmål er om mer skal beskrives gjennom bestemmelser eller retningslinjer.</p>

<p>Karuss</p>	<p>Tennisbaner</p>	<p><u>Plan:</u> Det er avsatt et reserveareal for idrett i reguleringsplan for Karussområdet, vedtatt 1998, og som ikke er bygd ut i dag. Det er en del høydekurver og skogsareal i dag.</p> 	<p>Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.</p>
<p>Bråvann</p>	<p>7er bane (kunstgressbane)</p>	<p><u>Plan:</u> Det er etablert bane ved Vågsbygd idrettsplass. Idrettsformål i nåværende KPA inngår i reguleringsplan for Bråvann, vedtatt 1987, der området er regulert til friområde for lek. Bestemmelsene tillater barnepark for idrettsaktiviteter.</p>	<p>Tilstøtende byggeområder (regulerte) tas ut av kommuneplanen etter innspill fra blågrønn gruppe, og avsettes til grønnstruktur. Det er avklart at 7'er bane kan etableres innenfor grønnstruktur i dialog med parkvesenet.</p>

			
Torkelsmyra	Utvidelse/ oppgradering fra 7er bane til 11er bane	<u>Plan og oppvekst:</u> 11er bane er avsatt og sikret gjennom rekkefølgekrav, som del av utvidelse og fremtidig utbygging på Krodden.	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.

			
Delanlegg friidrett		<p><u>Idrett:</u> Ønsker samme type anlegg som på Kringsjø. Det er plass nok innenfor idrettsformål.</p>	<p>Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.</p>

Flekkerøy

Flerbruks hus for idrett og 7er bane m/lys

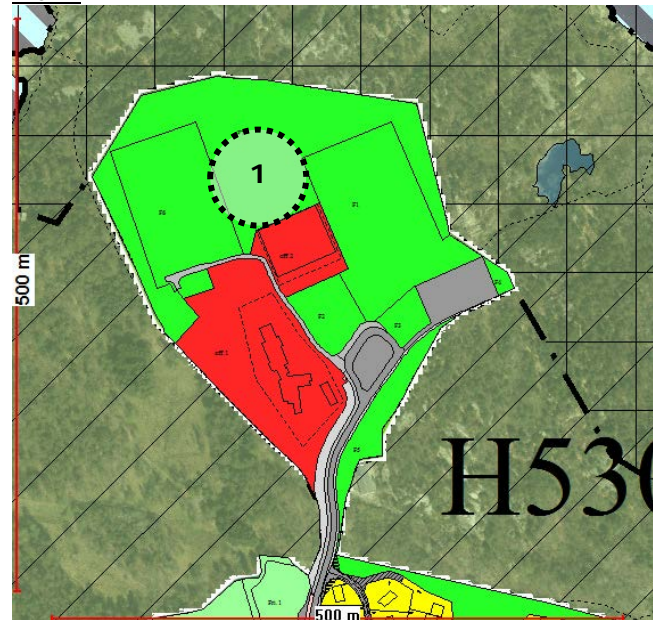
Idrett:

Flerbrukshus inneholder innendørs fotballbane, styrkerom, garderober, klubbhus, mm) og er et ønske fra den lokale klubben. Idrett ser for seg å ta i bruk arealer mellom banene (1).

Oppvekst:

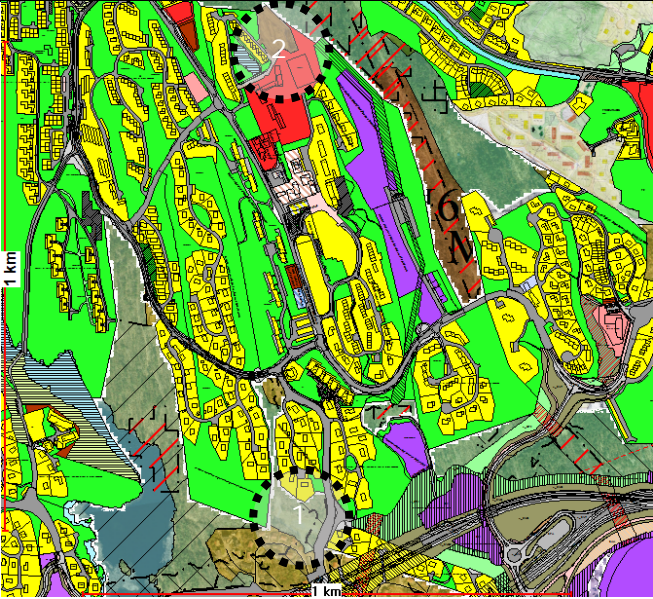
Har spilt inn sine behov i egen kartlegging.

Plan:



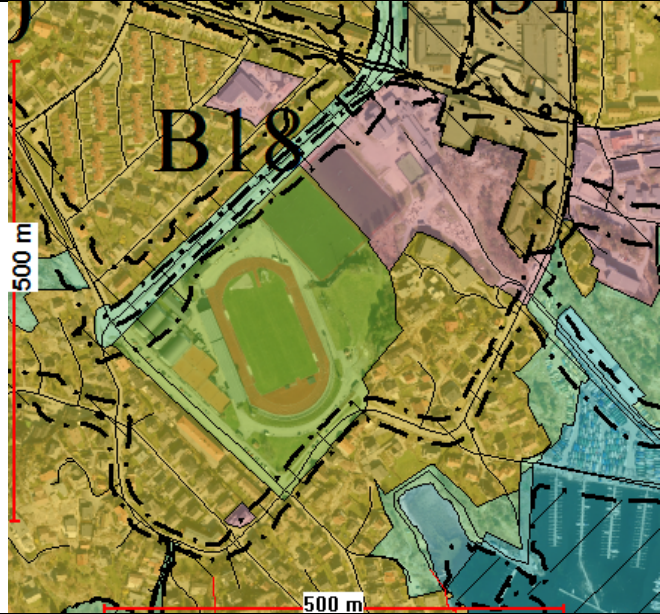
Reguleringsplan for Lindebøskauen skole og idrettsanlegg, vedtatt 2004. Arealer avsatt til skolebygg, flerbrukshus, idrettshall og lek/idrett/sport.

Arealet avsettes i helhet til bebyggelse og anlegg. Arrondering av de ulike funksjoner løses på reguleringsnivå.

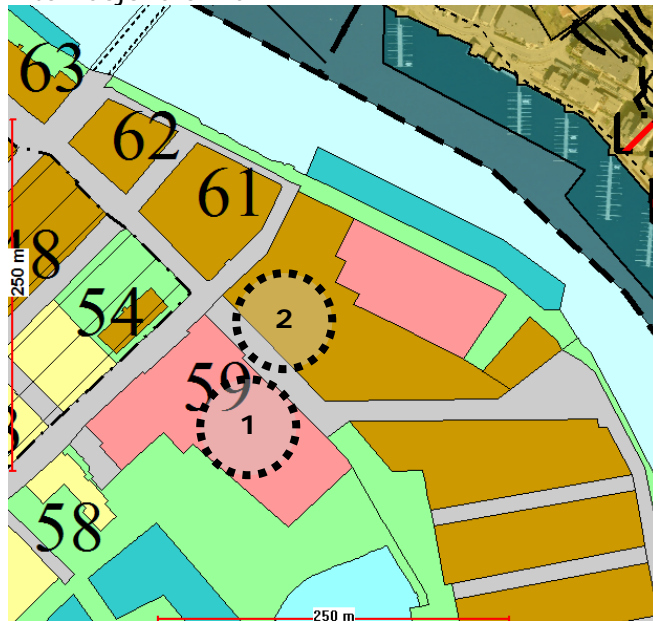
Tinnheia	7er bane	 <p><u>Idrett:</u> 1: Lokalmiljøet har etterspurt kommunalt ballbane på Tinnheia. Mulig å etablere en 7er bane på dagens grusbane nord for Porsveien. Et areal i nord (massedeponi og sandsilo i reguleringsplan for Tinnheiveien v/Natriumveien, 2002) kan være aktuelt til idrettsformål.</p>	<p>1: Det er avklart at 7'er bane kan etableres innenfor grønnstruktur i dialog med parkvesenet.</p> <p>2: Vigørhallen og tilgrensende område inngår i sentrumsformål og det skal utarbeides områderegulering for dette området. Vigørhallen og vurdering av idrettstilbud må inngå i arbeidet med områderegulering.</p>
----------	----------	---	--

SONE SENTRUM

Sted	Type anlegg	Kommentar og vurderinger Planstatus	Konklusjon Hvordan håndtere i KPA?
Kvadraturen	Randsonen	<p><u>Idrett:</u> Ved økt utbygging av Kanalbyen og Lagmannsholmen må det settes av arealer til idrettsformål.</p> <p><u>Plan:</u> Det vurderes at det ikke er plass til flere arealkrevende idrettsfunksjoner i Kanalbyen. Utbygging og funksjoner som skal etableres på Lagmannsholmen skal avklares i egen områderegulering..</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA, må håndteres i egne planprosesser. Viderefører formål i eksisterende planer.
Nodeviga	Rehabilitering av kajakkanlegget	<p><u>Plan:</u> Kan foretas uten mer areal til idrettsformål. Er avsatt til tjenesteyting i dagens KPA.</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.
Lund	Idrettshall	<p><u>Idrett:</u> Idrettshall bygges i forbindelse med utvidelse av Wilds Minne skole forventes ferdig 2024.</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA.
	Tennis og padel-tennis ved Kristiansand stadion	<p><u>Idrett:</u> Med utbygging på Marviksletta ønskes stadionfeltet beholdt til idrettsformål (inkl. treningsfeltet mot Wilds Minne).</p> <p><u>Oppvekst:</u> Her er det en interessekonflikt mellom idrett og oppvekst på bruk av arealene.</p> <p><u>Plan:</u> Tennis og padeltennis er arealer som inngår i nylig igangsatt reguleringsprosess. Grensegang mellom formålene for idrett, skole og evt. grøntområde må avklares i denne prosessen. Reguleringsplanen tar for seg hele området som i dag er avsatt til idrettsformål i KPA.</p>	<i>Sentrumsformål</i> og hovedformål <i>Bebyggelse og anlegg</i> tillater utvikling av området. Grensegang og interessekonflikt må evt. avklares i egen reguleringsprosess.

			
Sentrum	Skatehall	<p><u>Idrett:</u> Skatehall på Marvikssletta er i privat eie og driftes av Blå Kors. Kommunen betaler leie. Idrettsenheten spiller inn sterkt behov for en kommunal skatehall. Det anslås arealbehov på 1000 m².</p>	<p><i>Sentrumsformål</i> eller hovedformål <i>Bebyggelse og anlegg</i> tillater etablering av skateanlegg. Vurdere gjenbruk av eksisterende haller til formålet, eksempelvis Odderøyhallen.</p>
	Håndballhall med internasjonale mål	<p><u>Idrett:</u> Det har vært flere kontakter mellom kommunen og Vipers for å undersøke hvordan det kan tilrettelegges for en håndballhall med internasjonale mål. Vipers har uttrykt ønske om å ha sin hjemmebane i Kristiansand.</p> <p>Vipers ønsker primært å bygge om Aquarama (1). Utfordringen er at kommunen mister en spilleflate som brukes av skoler/VGS. Det er drøftet mulighet for å leie/ kjøpe areal på</p>	<p><i>Sentrumsformål</i> i Kvadraturen og på Gimle gir mulighet for å håndtere dette i egen planprosess.</p>

nabotomta til å etablere idrettshall (2).
 Mulighetsstudie og reguleringsplan for
 Gimleområdet gir mulighet for håndballhall med
 internasjonale mål.




Plan:
 Areal i sentrum er avsatt til sentrumsformål.
 Aquarama (1) er avsatt til tjenesteyting i KDP
 for Kvadraturen og nabotomta (2) er avsatt til
 sentrumsformål.

Areal til
 idrettsaktivitet i
 forbindelse med
 undervisning på
 videregående
 skoler i sentrum

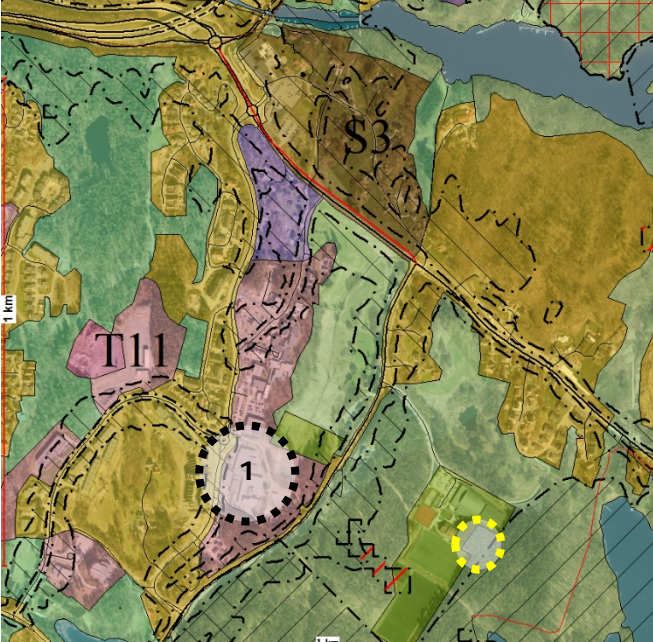
Plan:
 Dette er spilt inn av fylkeskommunen, og bør
 sees i sammenheng med idrettsenheten og
 oppvekst sine behov i sentrum. Mulighetsstudie
 for idrettsanlegg på Gimle peker også på noen
 muligheter.

Sentrumsformål tillater etablering av
 idrettsfunksjoner. Spørsmål er om mer skal
 beskrives gjennom bestemmelser eller
 retningslinjer.

Gimle	<p>Ulike anlegg: basishall turn, 11'er fotballbane, skatehall, sandvolleyballhall, idrettshall mm.</p>	<p><u>Plan/ utbygging:</u> Det er avsatt 5 mill. til 11er bane på Gimle i 2023. Området er avsatt til tjenesteyting og idrett i dagens KPA. Innspill må ellers sees i sammenheng med behov for håndballhall med internasjonale mål, og skatehall i sentrum.</p> 	<p>Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Området avsettes til <i>sentrumsformål</i> som tillater etablering av idrettsfunksjoner. Spørsmål er om mer skal beskrives gjennom bestemmelser eller retningslinjer.</p>
Kongsgård-bane 2	11er bane	<p><u>Plan/utbygging:</u> Kommunal andel kr. 1 mill. er avsatt i HP til Kongsgårdbane 2 i 2021. Utbygging av områdene Bjørndalen og Marvikssletta vil bidra til finansiering/ etablering av ny bane.</p>	<p>Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.</p>

SONE ØST

Sted	Type anlegg	Kommentar og vurderinger Planstatus	Konklusjon Hvordan håndtere i KPA?
Justvik	Delanlegg friidrett, fotballbane, andre idrettsaktiviteter	<p><u>Idrett:</u> Fotballbanen skal rehabiliteres. Dette følger opp en mulighetsstudie med medvirkning som ble gjennomført av parkvesenet. Det ferdigstilles 2022. Idrettsenheten har fått innspill om ønske om å etablere et utendørs innebandyanlegg. Det kan løses innenfor formålet i reguleringsplan.</p> <p><u>Plan:</u> Området er avsatt til idrett og sentrumsformål i dagens KPA.</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.
Randesund	Svømmehall/ treningsbasseng/ ishall	<p><u>Idrett:</u> Det er prekært behov for å sikre areal til svømmehall i bydel øst – helst langs metrobussen. Ishall og svømmehall bør lokaliseres sammen for å sikre energieffektive løsninger, kan bygges i ulike etasjer. Svømmehall skal ha størrelse 25 x 12,5 m.</p> <p><u>Oppvekst:</u> Flere av kommunens områder (kultur, oppvekst, helse og mestring) har interesse av å samordne seg på Randesund/Strømme. Oppvekst kan være med på reetablering av Familiens hus i et nytt kommunalt fellesanlegg.</p> <p><u>Plan:</u> Det er visst plass til svømmebasseng i mulighetsstudie for Strømme (1). Arealer på Strømme er avsatt til tjenesteyting og idrett.</p>	<i>Sentrumsformål</i> eller hovedformål <i>Bebyggelse og anlegg</i> tillater etablering av idrettsfunksjoner. Spørsmål er om mer skal beskrives gjennom bestemmelser eller retningslinjer.

			
Sukkevann	Fotballbane og tennishall	<p><u>Idrett:</u> 1 bane ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler). Løses innenfor formål i dagens KPA, men ønsker å utvide idrettsformål til deler av kolle sørøst for hallen (gul sirkel i illustrasjon over).</p>	Omdisponering av deler av LNF til <i>idrettsformål</i> er avklart med parkvesenet.
Hånes	Idrettshall (privat ved Ansgarskolen eller offentlig)	<p><u>Idrett:</u> Idrettshall ved Ansgarskolen ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler). Idrett har ingen innvendinger. Idrettshallen som er der i dag på Hånes, er stor nok til å dekke Hånes. Press vil øke når Lauvåsen bygges ut. Foreløpig ikke gjort noen behovsanalyse for idrettshall. Det bør bygges idrettshall/flerbrukshall med ny skole (ikke gymsal)</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører arealer/formål fra eksisterende KPA.

		<p><u>Oppvekst:</u> Skole/ bydelshus/gymsal diskuteres ifm. skolestruktur på Hånes. Oppvekst skal løse skolebehov og de behovene som er spilt inn. For lite elevgrunnlag for å bygge ut på Lauvåsen nå og det er usikkert hva som vil skje på Hamrevann. Skolestruktur på Hånes er ikke konkludert.</p>	
Lauvåsen	Fotballbane og idrettshall	<p><u>Idrett:</u> 11er kunstgressbane og idrettshall 25 x 45 m ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler).</p> <p><u>Oppvekst:</u> Usikkerhet om skoletomten bygges ut i nærmeste tid. Idrettsbehov slår inn tidligere.</p> <p><u>Plan:</u> Det er avsatt skoletomt i reguleringsplan for Lauvåsen (2006).</p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA (på Lauvåsen). Viderefører arealer/formål fra eksisterende KPA, evtll med bruk av hovedformål.
Benestad	Idrettshall, flere 7er baner, 11er bane	<p><u>Idrett:</u> Idrettshall 25 x 45 m, 11er kunstgressbane og flere 7er kunstgressbaner ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler). 11er bane og idrettshall må reguleres inn i tilknytning til skole. Utbygger vil i tillegg regulere inn egne idrettsanlegg sammen med RIL.</p> <p><u>Oppvekst:</u> Lite sannsynlig at skoletomt As1 bygges ut dersom det bygges skole på tomt Cs1.</p> <p><u>Plan:</u></p>	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA (på Benestad). Viderefører arealer/formål fra eksisterende KPA, evtll med bruk av hovedformål.

		Behov for idrett må sees i sammenheng med skoletomter og utvikling på Randesund/Strømme.	
Hamrevann	Idrettshall, fotballbaner og 7er bane m/ lys	<u>Idrett:</u> 7er bane m/lys er knyttet til første utbyggingsområde for Hamrevann, mens idrettshall og fotballbane må vurderes ved videre utbygging/planlegging.	Generelle bestemmelser/retningslinjer vil gjelde for områder der detaljplanlegging og utvikling skjer lengere frem i tid (utbyggingsreserver i KPA). Konklusjon henger tett sammen med sortering og prioritering av utbyggingsområder – særlig dersom noen områder foreslås tatt ut av KPA.
Søm	Squashhall	<u>Idrett:</u> Utvidelse/rehabilitering ligger inne i handlingsprogram for anlegg (som mottar spillemidler).	Kan etableres innenfor bebyggelse og anlegg.
Farvannet	Skytebane elg	<u>Idrett/Plan:</u> Vil skje i forbindelse med eksisterende anlegg. Regulert til idrettsanlegg – skytebane i reguleringsplan for Farvannet skytebane, vedtatt 2008.	Ikke behov for nytt idrettsareal i KPA. Viderefører formål i eksisterende planer.

OPPSUMMERING

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 Sukkevang idrettsanlegg foreslått tilføyd til det eksisterende *idrettsformål* i kommuneplankartet.

Der idrettsbehovet ikke er avklart i reguleringsplan, kan funksjonen løses innenfor andre formål i kommuneplankartet. Det gjelder:

- Svømmebasseng og ishall i Tangvall, Vågsbygd og Randesund bydelssentre kan plasseres innenfor *sentrumsformål*. Nærmere lokalisering må landes på et annet plannivå og med utgangspunkt i sambruk mellom flere funksjoner i senterområdene. Det er usikkert om svømmebasseng og ishall på Tangvall og i Vågsbygd finner sted i denne planperioden.
- Ballbane på Bråvann og Tinnheia: Det er avklart med parkvesenet av tilbud som 7'er baner kan opparbeides innenfor formål *grønnstruktur*. Tett dialog med parkvesenet for landskapelig tilpasning og tilgjengelighet til nærliggende friluftsområder er en forutsetning.
- Håndballbane med internasjonale mål: Det er vurdert flere mulige lokaliseringer. Det er i Kvadraturen i nærheten av Aquarama eller som del av Gimle idrettspark. *Sentrumsformål* i Kvadraturen og på Gimle gir mulighet for å håndtere dette i egen planprosess.
- Skatehall: Flere lokaliseringer er diskutert, herunder også gjenbruk av eksisterende haller som eksempelvis Odderøyhallen. Anlegget kan etableres innenfor *sentrumsformål* eller hovedformål *bebyggelse og anlegg*. Nærmere lokalisering må landes på et annet plannivå.
- Andre idrettsbehov i sentrum: Disse er knyttet til fremtidig utvikling og idrettsaktivitet i videregående skoler. De fleste områdene er ferdig bygd eller planlagt. Gjenbruk av eksisterende arealer/ haller må vurderes. Det er begrenset hvor mange funksjoner kan forventes etablert i forbindelse med utvikling av Lagmannsholmen. Stor grad av sambruk er på sentrale og verdifulle arealer som i Kvadraturen og i bydelssentrene. Idrettsfunksjoner i sentrum kan etableres innenfor *sentrumsformål*.
- Ridehall og crickethall: Disse er beskrevet i handlingsprogram for anlegg og mottar spillemidler. Det er ikke avklart noe arealbehov eller foreslått noen lokalisering, og det er usikkert om behovet vil komme i denne planperioden.

Oppgradering av eksisterende idrettstilbud er aktuelt å vurdere når hovedparten av utbyggingen skal skje gjennom fortetting og transformasjon. Idrettsfunksjoner er arealkrevende og ved en jevn fortetting kan det ikke forventes at nye arealer avsettes. Dette gjelder særlig etablering av ballbaner i bydelene. For å sikre et godt og bredt tilbud er det derfor viktig at:

- Ved utbygging eller ombygging av skoler/ oppvekstsentre skal det etableres idrettshall (ikke gymsal). Idrettshall gir mye større mulighet for flerbruk.
- Ved fortetting, utbygging eller bruksendring i eksisterende områder/bydeler vurderes om det eksisterende idrettstilbudet er dekkende, fremfor å sette krav til etablering av nye anlegg. Behov for oppgradering av eksisterende anlegg vurderes og nye tiltak bidrar til oppgradering (gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale).

Tidstypiske boligområder

Plan og bygg gjennomførte fra 2008 en strøksanalyse for Kristiansand kommune. Dette arbeidet gikk parallelt med kommuneplanarbeidet. På grunnlag av dette arbeidet ble det i kommuneplanens arealdel (2011) avsatt flere tidstypiske områder med egne bestemmelser og retningslinjer, hvor hensikten var å bevare de tidstypiske kvalitetene.

På denne og de neste to sidene er utdrag fra rapporten [«Et boligområde blir aldri helt ferdig – fortetting med strøksanalyser som verktøy»](#) gjengitt i kursiv.

BEVARING OG VERN

Bygningsvern kan omfatte både enkeltbygninger og bygningsmiljøer. Enkeltbygg med verneverdi er i Kristiansand godt dokumentert gjennom blant annet kulturminnevernplanen (primært eldre bebyggelse) og «Arkitekturguide for Kristiansand» som omfatter et utvalg av både eldre og nyere bebyggelse. Flere av disse er regulert til bevaring i vedtatte reguleringsplaner og aktuelle bygg vurderes fortløpende til bevaring når det kommer planer og søknader som omfatter slike bygg. Bevaringsverdige bygningsmiljøer er områder der elementene (bygningene, gater, uterom etc.) til sammen danner et miljø som har bevaringsverdi. I Kristiansand er flere slike områder bevart, eksempelvis:

Kvadraturen:

- *Posebyen, trehusbebyggelse, før 1860.*
- *Murbyen, gjenreisning etter bybrannen i 1892*
- *Kvartalsvise reguleringsplaner, f.eks kvartal 3*

1920 – 1940/50:

- *Enrum, sosial boligbygging etter hagebyidealet. 1920*
- *Ut/inn husene på Lund. 1948*

Følgende områder er nå under regulering med formål bevaring:

- *Grimsmoen.*
- *Solbygg*

Strøksanalysen gir kunnskap om etterkrigstidens boligområder. Ingen av disse områdene er i dag formelt sikret bevaring. Det har heller ikke tidligere vært gjort større vurderinger og analyser for å kartlegge om noen av områdene har bevaringsverdi. Boligområdene er i endring ved at det skjer både større endringer som fortettinger etc. og mindre endringer som for eksempel påbygg/tilbygg og bygging av nye garasjer. Et mål med analysen er å få et bedre redskap for å håndtere fortettingssaker, men også en vurdering av hvor en ikke bør fortette.

Hva er aktuelt å bevare?

Mange hensyn konkurrerer når det skal vurderes hvor det kan fortettes eller hvor det ikke bør fortettes. Hovedintensjonen i kommuneplanen er at sentrale bystrøk skal fortettes ut fra hensynet til en bærekraftig utvikling. Samtidig er det viktig å ta vare på områder/strøk som har spesielle kvaliteter. Ved å holde fast på kulturhistoriske og verneverdige verdier i enkelte strøk, kan det være lettere å øke utnyttelsesgradene andre steder.

Innenfor utbyggingsområdene kan det dreie seg om å ta vare på både naturkvaliteter så vel som menneskeskapt kvaliteter og bygningsmiljø. Det kan dreie seg om en rekke elementer som i sum tilsier vern, eller at hensynet til en eller flere kvaliteter er så tungtveiende at de må prioriteres foran fortetting. Å ta vare på historiske spor gir ettertiden kunnskap om byens utvikling og kan gi vern av viktige kulturhistoriske verdier, miljøkvaliteter og representativ estetikk. Det trenger imidlertid ikke bare dreie seg om spesielle kvaliteter, men også om å ta vare på representanter for det alminnelige og tidstypiske.

Mål:

- Å verne om byens kulturhistoriske særpreg og verdier ved å ta vare på historisk verdifulle og tidstypiske byområder («historiske fotavtrykk»). Minimum ett representativt område/bomiljø fra hver periode av byens utvikling bør bevares uten fortetting.
- Å ta vare på ulike, representative typer bylandskap (bebyggelse, infrastruktur, natur og kultur).
- Å ta vare på alle boligområder som representerer viktige verneverdier.

Aktuelt å verne:

- Et område bygd ut/konsekvent gjennomført etter en tidstypisk reguleringsplan av høy kvalitet. Plangrepet er ikke/i beskjeden grad svekket ved senere omreguleringer og dispensasjoner. Det gir en stor grad av historisk og pedagogisk verdi, foruten ofte identitetsverdi og representativitet. Planen i seg selv og dens gjennomføring er et kulturminne med høy autentisitet.
- Området representerer historisk kontinuitet/en eller flere epoker i byens utvikling («fotavtrykk») som er verd å ta vare på, enten som representant for den vanlige bebyggelsen i perioden eller pga spesielle kvaliteter. Det kan dreie seg om et stort innslag av kulturminner (ihht. kulturminnevernplanen) eller et konsentrert «tidsspenn» med mange funksjoner/type bygninger av stor representativitet/sjeldenhet.
- Området kjennetegnes bl.a ved god byggeskikk. Det vil si at ny bebyggelse skal uttrykke sin samtid på en god måte og samtidig formidle strøkets karakter og historie samt estetiske og/eller identitets- bærende kvaliteter. Den skal ha et bevisst forhold til natur, klima og eventuell eldre/eksisterende bebyggelse. Bygningene skal være med på å uttrykke stedets egenart og ha en helhetlig stedskarakter (f.eks ved bebyggelsesstruktur og bygningstyper).
- Området er nærmest forbilledlig bærekraftig/økologisk utbygd. Det vil si at det kjennetegnes med energisparing, nøktern ressursbruk, miljø- og klimavennlige løsninger m.m. For tiden har ikke Kristiansand slike områder.
- Områder som gjennom sin utforming (byrom, plasser, torg, lekeareal o.a møtesteder, trafiksikkerhet, universell utforming/livsløpsstandard m.m) åpenbart bidrar til felles goder for beboere og allmennheten foruten å stimulere til et godt sosialt miljø.
- Områder som i sum (jf. over) må kunne dokumenteres å ha gode bokkvaliteter (ikke minst skjerming mot trafikk og støy, god tilgang på uteareal m.m). Det innebærer også at det er åpenbart funksjonelt og attraktivt for folks trivsel.

- Områder med opprinnelige og karakteristiske/identitetsskapende landskapstrekk, utsiktspunkter og kulturlandskapselementer i det bygde miljøet, jfr. bl.a grønnstrukturutredningen.
- Spesielle/sjeldne naturkvaliteter (f.eks vegetasjon, vann, nøkkelbiotoper, fugleliv, geologiske forekomster o.a), teknisk infrastruktur, veier e.a i kombinasjon med andre kvaliteter.
- Grøntareal, alleer, trær og parker av historisk eller kulturhistorisk verdi.

Fra sentralt hold er følgende nevnt som «nyere» bevaringsverdige bygninger:

- Bygninger fra tiden før 1945
- Gjenreisingsarkitektur fra de nærmeste årene etter 1945
- Nyere monumentalbygninger med symbolsk betydning (eks kirke, rådhus, stasjonsbygning og for stedet epokegjørende boligutbygging eller annen slik utbygging)
- Bygninger/anlegg det knytter seg viktig personalhistorie til.
- Lokalteter det knytter seg sagn, tro eller historisk viktige hendelser til.

Hva bør bevares/vernes mot fortetting?

Bevaring av eldre enkeltbygninger er ivaretatt gjennom kulturminnevernplanen og etterfølgende bevaringsreguleringer etter hvert som ulike områder tas opp til regulering. Noen få bygninger er også fredet. Eldre bygningsmiljøer er også enten regulert eller under regulering til bevaring. I dette arbeidet har man derfor fokusert på bevaring av tidstypiske boligområder fra perioden 1930 – 1985.

Forslag til områder som bør bevares/vernes mot fortetting og større endringer:

På bakgrunn av den detaljerte strøksanalysen og ovenfor beskrevne kriterier er det valgt ut boligområder som er både tidstypiske, helhetlige og ikke mye endret, verken plan eller bebyggelse. Utvalgte områder foreslås bevart og i denne sammenheng vil det si skjermet mot fortettet og større endringer. Utvelgelsen inneholder også områder foreslått til vern i kommunedelplanen for Lund. Noen steder er disse utvidet.

I dette arbeidet inngår ikke viktige bygnings-, kultur- eller kulturlandskapsmiljøer i den spredtbygde deler av kommunen.

I den eldste bydelen utenfor Kvadraturen, Grim; er det store bevaringsverdige område som er under regulering, disse er ikke beskrevet grundig her.

I denne utvelgelsen har vi valgt og «satt strek» ved ca 1985 – da ble fortetting av bebygde områder for alvor introdusert.

Ny kommuneplan for nye Kristiansand – 2021/2022

Ved utarbeidelsen av ny kommuneplan for Kristiansand etter kommunesammenslåingen er de tidstypiske områdene i kommuneplanen for Kristiansand gjennomgått og vurdert på nytt. Områdene er vurdert i forhold til hvilke endringer som er gjennomført siden forrige kommuneplanvedtak. På grunnlag av denne gjennomgangen er tre områder tatt ut. I tillegg er det lagt til to områder, som etter forrige kommuneplanvedtak er tillagt større tidstypiske kvaliteter-

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, også i samsvar med byantikvarens kartlegging.

Kriteriene områdene er vurdert etter sammenfaller med kriteriene i Miljødirektoratets og Riksantikvarens veiledere for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel, se «Temautredning kulturmiljøer til kommuneplanens arealdel 2021-2033» utført av byantikvaren. Områdene er angitt med høy verdi (røde) og middels verdi (gule).

Områdene som er valgt ut som representative områder for sin tid er de områdene som er vurdert å ha høyest kvalitet.

Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
B4 Rådyrveien 1960-tallet		En del av området vest for Kjos gård, bygd ut i hovedsak av byggmesterfirmaet Aksel og Nils Andersen i perioden 1965 til -70. Fremstår meget opprinnelig med enkle, sannsynligvis husbankfinansierte «byggmesterhus» godt tilpasset terreng.	I stor grad intakt. Det er kommet til noen store garasjer og tilbygg, men det er ikke gjort endringer som endrer områdets karakter vesentlig. Områdets autenticitet er av ordinær karakter. Kartlegging, kulturmiljø: 32q3
B5 Øvre Slettheia 1960-tallet		Bygd ut under ett helt i tråd med plan vedtatt i 1969. Blanding av høy- og lavblokker, med store felles grøntområder rund. Planleggingsidé er gjennomført konsekvent og området er ikke endret nevneverdig i ettertid. Arkitekturen oppfattes av mange som repeterende og «kjedelig», men er typisk for tidens streben til rasjonell bygging for å holde kostnadene lave.	Svært tidstypisk planleggingsidé, er konsekvent gjennomført og svært lite endret. Kristiansands tydeligste eksempel på blokkbebyggelse med store innslag av natur- og grøntområder. Kartlegging, kulturmiljø: 32p3
B6 Deler av Kartheia 1960-tallet		Område med variert type bebyggelse, eneboliger, atriumhus i kjede og rekkehus. Planlagt i perioden 1965 til -67, bygd ut i tiåret etter.	Preget av mye tilbygg og endringer som endrer bebyggelsens karakter og autenticitet. Kartlegging, kulturmiljø:

Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
		Stabburshusene til Kjell Brantzeg preger deler av området, sammen med godt tilpassede kjedehus i rekke på forholdsvis små tomter.	32n3
B7 Wolframveien, Koboltveien, Messingveien. 1960-tallet		Planlagt og bygd ut i perioden 1965 til -70, også her en blanding av blokkbebyggelse og rekke-/kjedehus. Blokkene i Koboltveien, tegnet av Kjell Brantzeg, er beskrevet som nærmest skulpturer i landskapet. De smale volumene har kun to leiligheter pr. etasje, har lys og luft fra flere retninger nærmest som «eneboliger stablet oppå hverandre.» «Stabburshusene» er også i området.	En del mindre tilbygg og boder som endrer uttrykket noe. Dette endrer den estetiske kvaliteten, men hovedstrukturene er fortsatt intakt. Kartlegging, kulturmiljø: 24j3
B8 Manganveien 1960-tallet		Forholdsvis ensartet område med eneboliger i samme størrelse og form, blant annet med det såkalte stolpehuset, opprinnelig tegnet av Sannes og Steen arkitekter og bygd i stort antall av firmaet Listad og Arnesen.	Mange stolpehus er en del ombygd. Mye tilbygg, påbygg og endringer. Hovedstrukturen er intakt. Kartlegging, kulturmiljø: 24k3
B10 Hannevika 1930-tallet		Boligområde planlagt på slutten av 30-tallet med en- og tomannsboliger i forholdsvis bratt terreng. Området ble planlagt av Thilo Schoder, og det var forutsetningen at samtlige boliger skulle tegnes av ham. Dette ble ikke gjennomført, men området er det stedet i Norge hvor det er samlet flest boliger signert Schoder.	Schoder-husene gir området bevaringsverdi til tross for store endringer på mye av bygningsmassen i området. Kartlegging, kulturmiljø: 32o3
B11 Kobberveien 1950-tallet		50-tallsplanleggerne, med byplansjef Lorange i spissen, sin løsning for å dekke boligbehovet i en by som ikke hadde annen byggegrunn innenfor sin bygrense. Sterkt preget av mellomkrigstidens funksjonalistiske planleggingsideal. Det er først og fremst	Strukturen er intakt og særegen. Noen endringer på rekkehusene, og blokkene er pusset opp. Kartlegging, kulturmiljø: 24i3

Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
		høyblokkene øverst i området og arealene rundt dem som tillegges bevaringsverdi (selv om de i ettertid er blitt skjelt ut av flere og av ulike grunner).	
B12 Del av Møllevannsveien 1950-tallet		Et lite rekkehusområde plassert med gavnl mot veien. Hele rekka har samme form og volum og fremstår fremdeles enhetlig.	Er utvidet i samsvar med byantikvarens registrering. Kartlegging, kulturmiljø: 24c3
B13 Deler av Møllevannsveien, Bellevue 1910-1940		Området ble påbegynt bygd ut på begynnelsen av 1900-tallet og var det eneste området innenfor byens grenser som var mulig å bygge ut på det tidspunkt. En stor del av bebyggelsen kan karakteriseres som bevaringsverdig etter tradisjonelle bevaringskriterier.	Pågående reguleringsarbeid for å sikre bevaringsverdier på del av området. Er utvidet i samsvar med byantikvarens registrering. Kartlegging, kulturmiljø: 24m2
B14 Duekniben 1950- 1960-tallet		Bygd ut som «jernbaneansattes boligområde» på 1950-tallet. Fremstår med ens møneretning og valmtak plassert enhetlig i forhold til atkomstvei. Fremdeles godt intakt, selv om det er tendenser til ønsker om utvidelser/påbygg med mer.	Fortsatt godt intakt, men med en del mindre endringer av bebyggelsen. Kartlegging, kulturmiljø: 24n3
B15 Jørgen Løvlands vei		Boligområdet Jørgen Løvlandsvei ble bygd ut omkring 1960. Spesielt for dette området er at dette var det første tomteområdet Kristiansand kommune la ut som selveiertomter, med en tidstypisk, spesiell og annerledes arkitektur enn i bydelen forøvrig.	Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt. Kartlegging, kulturmiljø: 24i3
B15 Deler av Grimsvollen og Artillerivollen 1910-1940		I områdene på Grim er det i hovedsak tradisjonelle bevaringskriterier som gjelder.	Er i etterkant av forrige kommuneplan regulert til bevaring. Kartlegging, kulturmiljø: 24e2 og 24f3

Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
B16 Lømslands vei - Heidens stykke 1910		Utbygging av Heidens stykke, sammen med utbyggingen av Enrum (noen år senere) og langs Mølle vannveiens nordre del var Kristiansand kommunes tiltak for å avhjelpe den store bolignøden, spesielt for barnerike familier, som oppsto omkring første verdenskrig. Denne utbyggingen var kommunens første subsidierte sosiale boligbygging, og både konfliktfylt og svært politisk betent, noe som førte til at bystyret valgte å selge seg ut kort tid etter at boligene sto ferdige.	Er i etterkant av forrige kommuneplan regulert til bevaring. Kartlegging, kulturmiljø: 25r2 og 25s3
B17-B19 + B22 Områder som er tatt med i kulturminnevernplan for Lund) 1920-1965		Områdene er sammenfallende med Byantikvarens kulturminnevernregistrering for bydel Lund fra 2003. Kongsgård II er tidstypiske atriumhus og lavblokk fra midten av 1960-tallet. Området er utvidet i forhold til avgrensning i kommunedelplan for Lund og inkluderer nå hele den opprinnelige reguleringsplanen.	Oppdatert ihht kulturmiljøregistrering. Kartlegging, kulturmiljø: B17: 25b3, 25c3, 25d2 B18: 25h3 B19: 25i3 B22: 25j3
B20 Gimlekollen 1960-/70-tallet Del av Holdalsnuten		I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted. Øvre del består av romslige eneboliger langs veien tett inn mot «bymarka på Lund,» Jegersberg-området. Bygd ut på 1970-tallet, fremstår lite	Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt. Deler av områdene reguleres nå til bevaring. Kartlegging, kulturmiljø: 25åå3

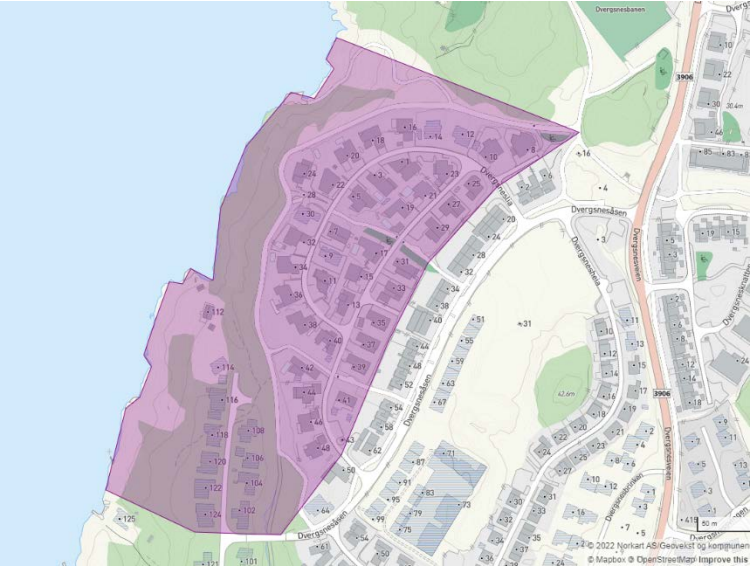
Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
		endret.	
B21 Gimlekollen 1960-/70-tallet Hilds vei, Tyres vei		<p>I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlede plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted.</p> <p>Blant den eldste delen som ble bygd ut i 1960-årene. Variert uttrykk på boligene, blanding av takform. Dette skyldes sannsynligvis at området ikke ble finansiert av Husbanken, slik at Husbankens "strenge" bestemmelser ikke ble lagt til grunn. Flere av byens praktiserende arkitekter tegnet eneboliger side om side, pluss at distriktets ferdighusfirmaer også tegnet hus her.</p>	<p>Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt.</p> <p>Kartlegging, kulturmiljø: 25w3</p>
B23 Bleget-Fagerholt, Gunhilds vei 1980-tallet		<p>Planlagt og bygd ut på begynnelsen av 1980-tallet med terrasserte kjedehus mot syd og grupper av eneboliger organisert i mindre klynger med felles bilfritt tun og parkering samlet med rekkegarasjer. På 80-tallet blir det slutt på 70-tallets typiske valmtak, takvinkelen øker og saltaket dominerer. Klyngebebyggelsen varierer i type bolig og uttrykk.</p>	<p>Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt.</p> <p>Kartlegging, kulturmiljø: 25y3</p>
B26 Vigvollåsen		<p>Langs hovedveien ligger tre ulike boligområder innenfor samme reguleringsplan, vedtatt 1973, og med store ubebygde grøntområder ned mot sjøen. Vigvollåsen atriumhus har enhetlig bebyggelse planlagt i en fast struktur med både tre- og teglmaterialer.</p>	<p>Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt.</p> <p>Kartlegging, kulturmiljø: 26m3</p>

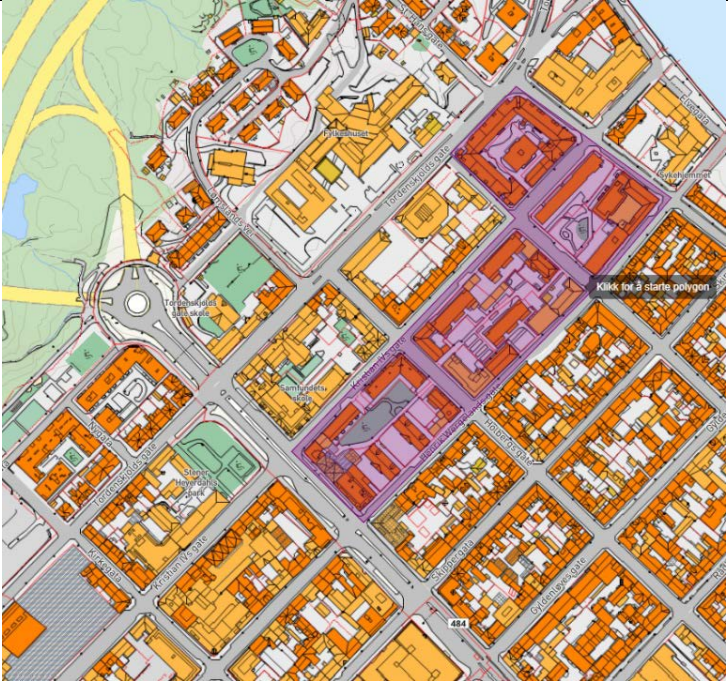


Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
		Vigvollåsen 2 består av større eneboliger på romslige tomter, med tidstypiske hus fra 1970-tallet. Vigvollåsen terrasseblokker i fem til sju etasjer, planlagt med garasje i kjeller, vellykket plassert i forhold til terreng.	
B27 Del av Bliksheia – Vardåslia 1960-/70-tallet		I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. Området ligger mellom Vardåsveien, med sin samleveifunksjon, og det store felles grøntarealet på toppen. Bebyggelsen er preget av eneboliger levert av ferdighusfirmaer, tilpasset Husbankens normer kombinert med kjedehus (eller eneboliger i rekke) prosjektert av NBBLs arkitekter. Fremstår enhetlig og lite endret.	En del mindre tilbygg og boder som endrer uttrykket noe. Hovedstrukturene er fortsatt intakt. Kartlegging, kulturmiljø: 33j3
B28 Fuglevikkleiva (Søm - Kjellevik) 1960-/70-tallet		Rekkehusområde, atriumhus, med felles garasjeanlegg planlagt og bygd ut på midten av 1970-tallet. Bygd ut av al Sørlandshus og tegnet av arkitekt Magne Enggrav. To typer rekke; «stor type» og «liten type», begge med samme grep og arkitektonisk uttrykk. Garasjeanleggene er delvis bygd ut i ettertid, i hovedsak i tråd med planen.	Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt. Kartlegging, kulturmiljø: 33k3
B29 Brattbakken borettslag på Hånes 1980-tallet		Tett, lav bebyggelse i veldig bratt terreng. Plassering av boenhetene vektlagt. Hver enhet går over tre etasjer og har	Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt. Aktuell for å regulere til bevaring.

Område (KPA 2011)	Verdi	Beskrivelse (KPA 2011)	Vurdering 2022
		inngang både i øverste og nederste etasje. Parkering skjer i felles anlegg og på avsatte plasser. Området er derfor nesten bilfritt og godt tilrettelagt med gangveier og fortau.	Kartlegging, kulturmiljø: 26l3
B30 Boligutstillingen «Bygg for fremtiden» 1984		Utstillingen ble arrangert av Kristiansand Næringsråd i en søken etter nye boligidealer. En rekke ulike typer boliger ble bygd, hvorav arkitekt Niels Torps hus med passiv solvarme som tema kanskje var mest fremtidsrettet.	Vurderingen fra kommuneplanen 2011 står seg fortsatt. Kartlegging, kulturmiljø: 26k3

Nye områder

I tillegg til områdene som er listet opp i tabellen over, er det ett nyere felt vi mener har slike kvaliteter at de bør bevares for ettertiden. I tillegg er det ett område av eldre dato som på grunnlag av sin historikk og utforming i bybildet også bør tas med i de tidstypiske områdene.

Område	Verdi	Beskrivelse og vurdering
Dvergsneslia		Eneboligbebyggelse med et enhetlig uttrykk, formspråk og materialbruk, men samtidig variert slik at det ikke er monotont. Bebyggelsen følger terrenget, og siktlinjer sol og utsikt til alle har vært vesentlige forutsetninger. Tydelig plangrep som er gjennomført. Bygget ut på 2000-tallet. 
Saneringskvartalene, Kvadraturen		Fire kvartaler som ble sanert pga dårlige sanitærforhold, trangboddhet og boligmangel. Kvartalene er bygget opp igjen med ulike varianter av modernistisk bebyggelse og struktur.

		
<p>Stokkelandsskogen 39i3</p>		<p>Består av Agder folkehøgskole, tilstøtende boligområde med eneboliger og rekkehus, og store grøntområder mot Kvernhusvann. Området er bygget ut iht. reguleringsplan fra 1970. Veiene og boligene følger terrenget. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg.</p> 
<p>Blåsmoen 39j3</p>		<p>Postmodernistisk felt bygget ut på 90-tallet. Ensartet bebyggelse på store tomter, området fremstår helhetlig.</p> 

Tidstypiske områder som tas ut av kommuneplanen

Områdene som er listet opp i tabellen under er vurdert å ha såpass mange bygningsmessige endringer etter forrige vurdering (KPA 2011) at de ikke tas med i ny kommuneplan som tidstypiske områder. Felles for dem er at de nok allerede var relativt endra ved vedtak av kommuneplanen i 2011, og dette er bare forsterket i senere år. Vi vurderer derfor at vi ikke kan forsvare å ha de med som tidstypiske områder i ny kommuneplan.

Område (KPA 2011)	Beskrivelse (KPA 2011)
B9 Fiskåtangen 1950-tallet	Eneboligområde fra 50-/60-tallet med tidstypiske, forholdsvis romslige tomter planlagt på en åsrygg med sjø på to sider. Vel planlagte boliger, området fremstår fremdeles godt intakt.
B24 Brattvoll Platå 1980-tallet	Planlagt og bygd ut på midten av 1980 tallet som en motreaksjon og et alternativ til den utbygging som begynte å gjøre seg gjeldende på den tiden, med sprenging av terreng og (for) store hus plassert på små tomter. Området ble planlagt i nært samarbeid mellom kommunens planleggere, nye beboere og noen av byens arkitekter som «skreddersydde» hus på hver tomt. Preges av varierte, men nøkterne boliger, nesten samtlige med forholdsvis store dobbeltgarasjer.
B25 Del av Hamresanden området mellom Balchens vei og Topdalsveien	Ble planlagt av byplankontoret i Kristiansand for nabokommunen Tveit. Kjevik byggelag bygde tomannsboliger tegnet av Matzow & Fjermeros. Mellom disse og Topdalsveien er det eldre gårdsbebyggelse med eldre, bevaringsverdige enkelthus

Plan og bygg
09.08.2022

Notat vann, avløp og overvann

- Kommuneplanens arealdel

Notat utarbeidet januar 2022

Notatet inneholder følgende kapitler:

- 1 Kapasitet og tiltak i bydelssentrene
- 2 Innspill til bestemmelser og retningslinjer
- 3 Overordnede tiltak som utføres av Kristiansand kommune (VA)
- 4 Mulig prioritering av eller anbefaling av utbyggingsområder - sett fra VA-ståsted

1. Kapasitet og tiltak i bydelssentrene

Kapittelet beskriver kapasitet og tiltak i bydelssentrene og Kvadraturen.

1.1 Vågsbygd

Det er kapasitet for videre utbygging innenfor senterområdet. Kapasiteten er relativt god på vannforsyning, men noe mer begrenset for avløp. Kapasiteten på både vann og avløp er avhengig av hvor utbyggingen kommer. Avløpssystemet har kapasitet for mindre utbygginger.

1.1.1 Pågående tiltak

Rossevann vannverk har i dag mulighet til å produsere ca. 370 l/s. Kapasiteten skal økes til ca 470 l/s.

Ledningsnettets gjennom Vågsbygd er tidligere oppgradert. Kapasitetsøkningen vil gi sikrere og bedre kapasitet til Vågsbygd. I tillegg skal denne kapasitetsøkningen være med på å gi en fullverdig 2-sidig forsyning til Søgne og Songdalen. Det er bevilget 45 mill. kr til denne oppgraderingen/utbyggingen. Arbeidet avsluttes i 2023.

I 2022-2023 vil det bli bygget pumpestasjon på Bredalsholmen og lagt sjøledning for avløp fra Bredalsholmen inn til Odderøya renseanlegg. Dette sikrer og forbedrer kapasiteten for avløp fra Vågsbygd. Det er foreløpig bevilget 40 mill. kr til dette. Ytterligere finansiering må på plass og vil bli ordnet våren 2022.

Det er bevilget 4 mill. kr i 2022 på arbeidsplan avløp til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Det er bevilget 2,5 mill. kr i 2022 på arbeidsplan vann til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Arbeidsplanen er beskrevet i kapittel 1.7.2.

1.1.2 Planlagte tiltak

For å øke kapasiteten på vannledningsnett i Vågsbygd er det bevilget 7 mill. kr for å etablere ny pumpestasjon for vann på Hundebakken. Samtidig vil pumper på pumpestasjonene Krossen og Blørstad bli byttet ut i 2024.

Lumber pumpestasjon skal bygges ny. Denne har i dag svært begrenset kapasitet til å ta imot mer avløp. Nybygging av denne sammen med legging av sjøledning fra denne direkte over til Odderøya renseanlegg vil gi en vesentlig forbedring av avløpskapasiteten i Vågsbygd. Ny overføringsledning vil bli lagt senest i 2023.

1.2 Tangvall

Det er kapasitet på vann og avløp for videre utbygging på Tangvall. Det er pågående arbeid med VA-anlegg på Tangvall. Dette arbeidet vil gi god kapasitet til mer utbygging enn det som for tiden er planlagt.

1.2.1 Pågående tiltak

Det er bevilget 35 mill. kr til utbedring av avløpssystemet og 25 mill. kr til utbedring av vannforsyningsystemet på Tangvall. Arbeidet pågår. Det ble startet opp i 2020 og forventes avsluttet i 2023.

Det er bevilget 2 mill. kr i 2022 på arbeidsplan avløp til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Det er bevilget 2 mill. kr i 2022 på arbeidsplan vann til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Arbeidsplanen er beskrevet i kapittel 1.7.2.

1.2.2 Planlagte tiltak

Overføring av avløp fra Høllen til Odderøya, eller alternativt bygging av nytt renseanlegg i Høllen. Dette vil ytterligere forbedre avløpskvaliteten på Tangvall og sammen med pågående tiltak sikre god kapasitet for fremtidige utbygginger. Det er bevilget 300 mill. kr til dette, med oppstart i 2023 og sannsynlig ferdigstillelse i 2025/2026. fremdriftsplan vil revideres ut ifra valgt løsning.

Rossevann vannverk er under oppgradering for å øke vannproduksjonen fra ca. 370 l/s til ca. 470 l/s. Denne oppgraderingen vil videre styrke og forbedre vannforsyningen til Tangvall.

Det er foreløpig bevilget 14 mill. kr for 2023 til vannledning fra Rossevann til Rosseland. Denne skal lede vann fra Rossevann vannverk og til Tangvall, for å sikre Søgne/Tangvall 2-sidig forsyning samt forbedret kapasitet. Det må bevilges ytterligere finansiering for å ferdigstille ledningen.

1.3 Kvadraturen

Det er god kapasitet på vannforsyningen til videre utbygging av området. Det er vannledninger med relativt store dimensjoner over stort sett hele området. Det er god kapasitet på avløpssystemet i

deler av området. I resterende områder er videre utbygging mulig, men eventuelle tiltak må vurderes for hvert tilfelle.

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

Flere store vann- og avløpsprosjekter er utført, pågående eller planlagt og dette vil videre fremover gi bedre kapasitet. Arbeidet er omfattende og vil pågå over flere år.

1.3.1 Pågående tiltak

Deler av avløpsnettets i Kvadraturen rehabiliteres ved å separere overvann og kloakk/spillvann. Dette er pågående og primært for å fjerne overvann fra kloakknettet og redusere overløpsutslipp når det er mye nedbør, men også for å oppdimensjonere overvannsrør for å tilpasse disse til økt nedbør i fremtiden. Rehabilitering av hele ledningsnettets i Kvadraturen er kalkulert til ca. 500 mill. kr og vil pågå over en periode på ca. 25 år. Arbeidet startet for noen år siden så anslagsvis 20 år igjen. Det bevilges 15 mill. kr til dette arbeidet årlig. Samtidig med dette arbeidet skiftes normalt sett også vannledningen i samme trase (samme grøft). Det bevilges årlig 10 mill. kr til utskiftning av vannledning i Kvadraturen.

1.3.2 Planlagte tiltak

Se pågående tiltak.

1.4 Lund

Det er god kapasitet på vannforsyningen til videre utbygging av området. Det er vannledninger med relativt store dimensjoner over stort sett hele området. Det er god kapasitet på avløpssystemet i deler av området. I resterende områder er videre utbygging mulig, men eventuelle tiltak må vurderes for hvert tilfelle.

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

1.4.1 Pågående tiltak

Deler av avløpsnettets på Lund rehabiliteres fortløpende. Se beskrivelse under senterområde Kvadraturen. Det bevilges 15 mill. kr til dette arbeidet årlig, som deles på prosjekter i Kvadraturen og på Lund. Samtidig bevilges det årlig 10 mill. kr til utskiftning av vannledninger som også deles på Kvadraturen og Lund. Se beskrivelse under Kvadraturen.

Det er i tillegg bevilget 19,2 mill. kr i 2022 på arbeidsplan avløp til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Det er bevilget 12,4 mill. kr i 2022 på arbeidsplan vann til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Arbeidsplanen er beskrevet i kapittel 1.7.2.

1.4.2 Planlagte tiltak

Se pågående tiltak.

1.5 Randesund

Det er kapasitet på vannforsyningen og avløpssystemet for videre utbygging, men muligheten må vurderes for hvert tilfelle.

1.5.1 Pågående tiltak

Det er bevilget 2 mill. kr i 2022 på arbeidsplan avløp til tiltak for å forbedre kapasitet på avløp i området. Arbeidsplanen er beskrevet i kapittel 1.7.2.

1.5.2 Planlagte tiltak

Det vil være behov for en ny overføringsledning for avløp for områdene øst for Varoddbrua og til Odderøya renseanlegg. Det er ikke bevilget finansiering til denne. I dag er eneste overføringsledning for avløp fra Korsvik til Tangen.

1.6 Nodeland

Området har god kapasitet på vannforsyning for videre utbygging av området. Det er relativt nytt ledningsnett i området, og dette ligger i nærheten av hovedvannledning. Området har god kapasitet på avløpsnettet for videre utbygging. Området ligger nær hovedavløpsledning. Fra 2016 og frem til nå er det skiftet ut mange pumpestasjoner på hovedledningen, og disse nye stasjonene har god kapasitet.

1.6.1 Pågående tiltak

Det er ingen pågående tiltak.

1.6.2 Planlagte tiltak

Rossevann vannverk er under oppgradering for å øke vannproduksjonen fra ca. 370 l/s til ca. 470 l/s. Denne oppgraderingen vil videre styrke og forbedre vannforsyningen til Nodeland.

Det er foreløpig bevilget 14 mill. kr for 2023 til vannledning fra Rossevann til Tangvall. Denne skal lede vann fra Rossevann vannverk og til Søgne/Songdalen, for å sikre Nodeland 2-sidig forsyning samt forbedret kapasitet. Det må bevilges ytterligere finansiering for å ferdigstille ledningen.

1.7 Felles tiltak for senterområdene

1.7.1 Reservevannforsyning til Kristiansand

For perioden 2022-2025 er det bevilget 200 mill. kr for å videreføre ledningsanlegget for vann frem mot Grimevann i Lillesand. Totale kalkyler for ledningsanlegget fra nytt vannverk i Lillesand (Grimevann) til Sørlandsparken er ca. 680 mill. kr. En del av ledningsstrekket er lagt allerede eller er under utførelse. Overføringsledning og nytt vannverk vil sannsynligvis bli tatt i bruk 2025-2026.

Det er bevilget 100 mill. kr i 2025 for å etablere nytt vannbehandlingsanlegg/vannverk ved Grimevann. Dette anlegget skal bygges i samarbeid med Lillesand kommune, og finansieringen deles mellom kommunene. Når dette vannverket og ledningsanlegget er ferdigstilt og tatt i bruk for å forsyne Kristiansand har Kristiansand dekket sitt fremtidige behov for drikkevann frem til år 2100. Dette dekker også kristiansand sitt behov for reservevann. Kristiansand vil da være tilknyttet 3 vannverk: Tronstadvann, Rossevann og Grimevann.

1.7.2 Arbeidsplan vann og avløp

Arbeidsplan vann og avløp skal dekke Ingeniørvesenets behov for fornying og utskifting av ledningsnett og mindre prosjekter innenfor vann- og avløpssektoren. I tillegg finansieres overordnet planlegging fra arbeidsplanen. Arbeidsplan vann har årlig en bevilgning på 46 mill. kr. Arbeidsplan avløp har årlig en bevilgning på 63 mill. kr.

For 2022 har planen 29 vannprosjekter og 32 avløpsprosjekter. Arbeidsplanen utarbeides ved at Ingeniørvesenets medarbeidere melder inn aktuelle prosjekter. Plan- og prosjekt avdelingen i VA-enheten administrerer prosessen og i samarbeid med fagseksjonene prioriteres prosjektene med bakgrunn i tilstand på ledningsnett, overordnede planer, behov for koordinering med andre prosjekter og behov for koordinering med vei og gatelys med mer.

Det har de siste årene vært mye fokus på fornying av vann- og avløpsledningene, kalt utskiftingstakten. Arbeidsplanen er hovedfinansieringskilde for fornying av ledningene. Imidlertid er det slik at det ofte må gjennomføres anlegg som ikke blir kategorisert som fornying. For eksempel nyetablering av ledningsstrekke. Arbeidsplanen finansierer også en del anlegg hvor det tidligere ikke har vært tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Til arbeidsplan vann er det for 2022 meldt inn prosjekter for til sammen 143,7 mill. kr. Til arbeidsplan avløp er det meldt inn prosjekter for til sammen 277,9 millioner kr. Det vil si at behovet er langt høyere enn bevilgningen.

Arbeidsplanen vedtas for ett år av gangen.

2. Innspill til bestemmelser og retningslinjer

Dette kapittel inneholder innspill og anbefalinger til bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen.

2.1. Rekkefølgekrav

§6 i gjeldende kommuneplan for Kristiansand omhandler rekkefølgekrav. Denne videreføres i ny kommuneplan.

2.2 Krav til reguleringsplaner

Det bør være noen presiseringer i forhold til krav til reguleringsplaner/Teknisk plan/VA-plan. Det bør avveies hva av dette som skal stå som bestemmelser i kommuneplan og hva som skal stå i retningslinjer for utarbeidelse av teknisk plan/VA-plan. VA-plan skal inngå i alle reguleringsplaner.

Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

Det bør stilles krav til overvannsanalyse og flomanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Dette må inkludere kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området og til resipient.

I forbindelse med regulering skal faresone flom og bølgeutsatte områder innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak.

Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.

Overvannet skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal derfor sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn.

Det skal med reguleringsplanen/VA-plan følge beskrivelse og beregninger som angir hvordan overvannsproblematikken endrer seg når området bygges ut og hvordan overvannet kan håndteres inkludert illustrasjonsplan.

Overvann som renner inn til området, overvann i/gjennom planområdet og flomvei gjennom planområdet helt til sjø/elv skal inkluderes.

Plankartet skal om nødvendig vise områder som er avsatt for lokal overvannshåndtering og alternative flomveier (hensynssone).

Konkret retningslinje til blågrønn-faktor bør vurderes.

Det må avveies hva som skal inn som bestemmelser og hva som skal inn som retningslinjer ihht utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.3 Byggehøyde over havnivå

Ikke gulv lavere enn 3 meter over havnivå videreføres (§7b i gjeldende plan for Kristiansand). Bestemmelsene ihht bygging under 5 meter i nye utbyggingsområder og bebyggelse med kort levetid eller dersom det dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga stormflovern, liten bølgepåvirkning eller liknende videreføres.

Kravretningslinjer til returnivåer for stormflo (andre kommuner har dette) kan vurderes lagt inn som retningslinjer. Retningslinjer til beregninger ihht bølger/bølgepåvirkning/stormflonivå må vurderes.

2.4 Byggegrense til kommunale vann-, overvann- og spillvannsledninger

§7 f) har bestemmelse for byggegrense langs vei. Tilsvarende bør det innføres bestemmelse for byggegrense til kommunale vann-, overvann- og spillvannsledninger: 4 meter. Kan formuleres som at det langs offentlige VA-anlegg skal være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

2.5 Flom

Videreføre bestemmelser om byggeforbudssoner langs vann og vassdrag – ihht flom (50 meter), § 18 i gjeldende kommuneplan for Kristiansand.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås (hensyn til samfunnssikkerhet).

§ 19 b) om flomsone Mosby videreføres.

§15 d fra gjeldende kommuneplan for Søgne videreføres. Har bestemmelse vedrørende flomsone for Søgneelva og Lundeelva.

2.6 Hensynssoner drikkevannsforsyning

Hensynssoner til drikkevannsforsyning videreføres, § 19 a) i gjeldende kommuneplan for Kristiansand.

Hensynssone for nedbørsfelt til Karlsvann og Drangsholtvann videreføres ikke (er allerede tatt ut).

2.7 Andre bestemmelser

Det bør være bestemmelser om at lukking av vannveier (bekker) aksepteres ikke.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dette kan nok ikke stå som en bestemmelse, men kan vurderes tatt med i retningslinjer.

Kommunen har egen overvannsveileder. Denne vil revideres i 2022, og ny utgave vil sannsynligvis vedtas politisk i 2023/2024. I KPA ligger hovedkrav for overvann.

3. Overordnede tiltak som utføres fra Kristiansand kommune (VA)

Her beskrives tiltak som utføres av Kristiansand kommune (enhet for vann og avløp) som en direkte følge av kommuneplanens arealdel.

3.1 Tiltak på økonomiplan

Legger mer føringer, med tiltak for VAO-forbedringer i senterområdene for årene 2023-2026. Eksempelvis kr 100 mill, dvs 25 mill pr år. Dette for å forbedre og styrke kapasitet spesifikt for senterområdene. Dette gjøres i tillegg til allerede eksisterende tiltak i senterområdene.

Dette er foreløpig et forslag. Det må vedtas politisk for å bli realisert, da det får innvirkning på gebyrnivået. Tiltaket arbeides inn som en del av ny hovedplan vann og avløp.

3.2 Hovedplan vann og avløp

Ny hovedplan vann og avløp er under utarbeidelse. Denne vil bli vedtatt politisk november-desember 2022. Hovedplanen vil være for årene 2023-2026. Samtidig vil planen ha perspektiver på de viktigste utfordringer og tiltak for vann og avløp for perioden frem til 2032. Hovedplan vann og avløp må utarbeides i tråd med de føringer som legges i kommuneplanens arealdel.

Hovedplan vann og avløp vil «samskrives» med kommuneplanens arealdel, slik at man kjenner igjen kommuneplanen i hovedplan vann og avløp.

4. Mulig prioritering av eller anbefaling av utbyggingsområder - sett fra VA-ståsted

4.1 Argumenter for å ta ut utbyggingsområder

Det er komplisert og vanskelig å argumentere for eller mot spesifikke utbyggingsområder sett fra VA sitt ståsted. Skal man inn og vurdere hvert enkelt utbyggingsområde – vil det kreve relativt omfattende vurderinger og beregninger, og disse vil også avhenge av utbyggingstakt med mere.

Noen generelle betraktninger kan gjøres.

Generelt kan man si at jo lengre ut i periferien et utbyggingsområde er, jo mer kostnadskrevende vil det være for å gi feltet tilstrekkelig kapasitet på VA-infrastruktur. Så vil størrelse på utbyggingen helt eller delvis kunne oppveie den perifere lokasjonen. Dette fordi et relativt stort utbyggingsfelt vil kunne gi stort bidrag fra utbygger gjennom utbyggingsavtale samt relativt stort bidrag fra tilknytningsavgiften (VA-gebyr).

Generelt kan man videre si at utbyggingsområder nær hovedledninger eller hovedknutepunkt for vann og avløp kostnadmessig vil være gunstige. Slike områder fremtvinger nødvendigvis ikke de store kommunale investeringer. Dette vil for eksempel kunne tilsi at utbyggingsområder som er «sentrumsnære» kan være å foretrekke.

For utbyggingsområder som ligger med relativ stor geografisk avstand til hovedledninger og/eller knutepunkt kan for eksempel spillvannet være nødt til å bli pumpet gjennom flere pumpestasjoner (7-10) før det når hovedpumpestasjoner eller renseanlegg. En slik «komplisert» infrastruktur kan inneholde flere flaskehalsar som kan gi relativt store kostnader for å oppgradere deler av hovedstrekke for å kunne gi nok kapasitet.

Kapasiteten til eksisterende VA-infrastruktur i nærheten av et spesifikt utbyggingsområde vil også være sentralt for å kunne argumentere for hvorvidt området er gunstig å bygge ut eller ikke. Her kan det forekomme store lokale variasjoner avhengig av hvor i Kristiansand utbyggingsområdet er.

4.2 Vurderinger bør gjøres sammen med øvrige fag

Så vil man i videre arbeid med å vurdere hvorvidt enkelte utbyggingsområder bør tas ut kunne bidra med VA-synspunkt, men da vurdert sammen med argumenter fra andre fag eller tema som ønske om senterutvikling, hensyn til klima, reduksjon i biltrafikk, minimere CO₂-avtrykk med mere.