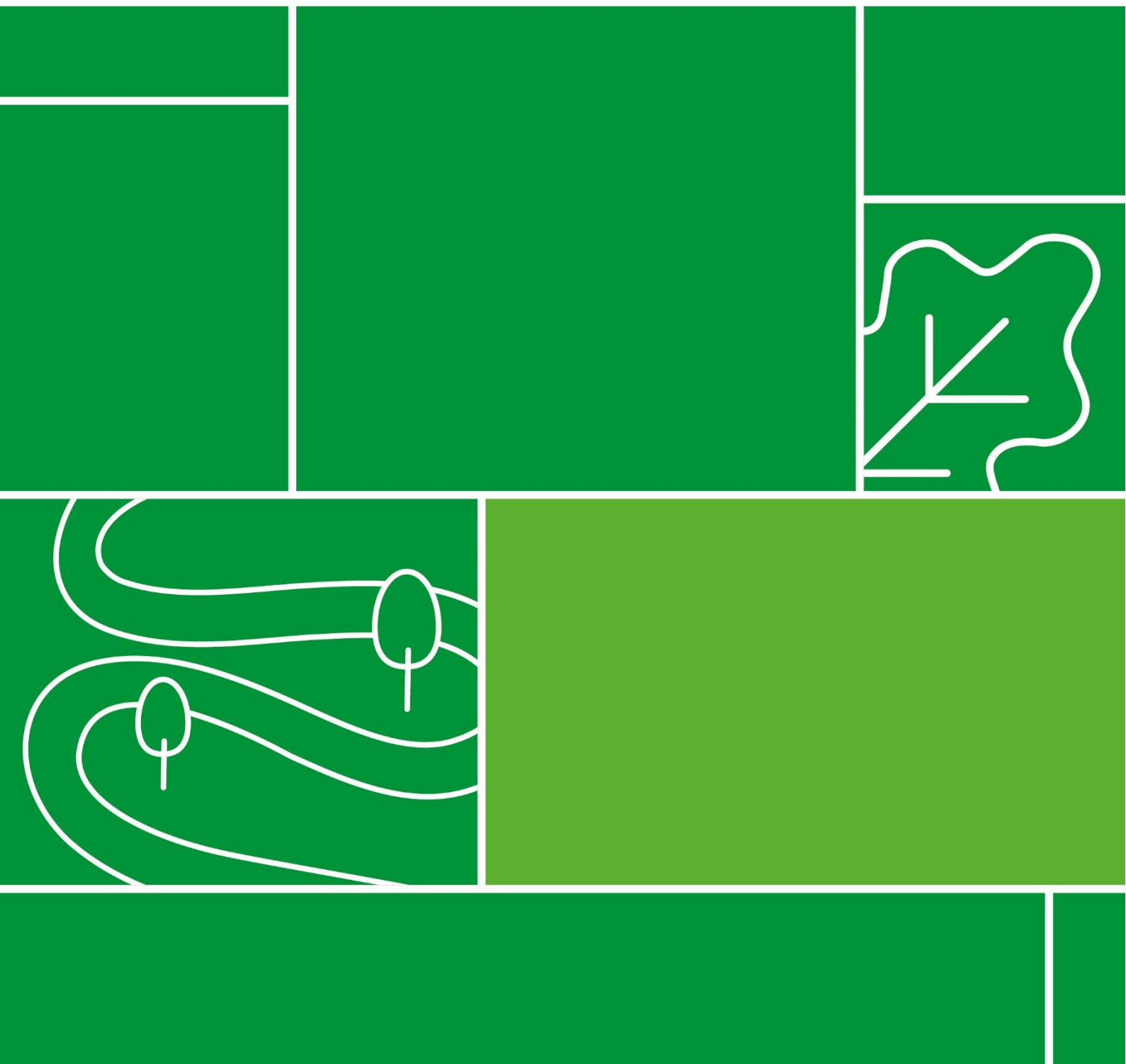




Kristiansand
kommune

Utbyggingsprogram 2021-2024





SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020050050
Saksbehandler Line Baasland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	11.11.2020	154/20
2 Bystyret	18.11.2020	224/20
3 Bystyret	09.12.2020	235/20

UTBYGGINGSPROGRAM 2021-2024, VEDTAK

BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.12.2020 SAK 235/20

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024
 - Inntil det foreligger ny kommuneplan (arealdel) og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder dagens politikk for de «gamle» kommunene
 - Kommunen skal for perioden 2021-2024 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 800 boliger pr. år
 - Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
2. Bystyret vedtar Utbyggingsprogrammet som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. Pbl. § 17-2 (Enst.)

11.12.2020

Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens budsjett. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold til private parter.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over utbyggingspolitikk i de tidligere kommunene; Søgne, Songdalen og Kristiansand. Det er utarbeidet en tabell over boligutbyggingsområdene, med forventet utbyggingstakt.

Videre inneholder utbyggingsprogrammet oversikt befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov i kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk, for gule vurderes igangsetting fortløpende og røde er områder med kommuneplanstatus, eller er vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid på grunn av for eksempel omfattende rekkefølgekrav.

Ønsket boligbygging medfører behov for ny og eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Utbyggingsområder må påregne å bidra til tilretteleggingen.

Vi har i utbyggingsprogrammet gjort en vurdering av boligmarkedet for førstegangsetablerere og andre som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet. Administrasjonen har igangsatt arbeid med å vurdere modeller for boliger for folk i vanskelige livssituasjoner. Kommunen jobber tverrfaglig med å kartlegge framtidige arealbehov for boliger til helse- og sosialformål, og vurdere plasseringer, for å møte utfordringer knyttet til dette.

Nytt av året er at utbyggingsprogrammet også omhandler næringsarealer. I kapitlet for næringsarealer gis det blant annet en oversikt over eksisterende næringsarealer fordelt på ulike typer næringer, kart som viser hvor det er igangsatt næring de siste årene og tabell over næringsutbyggingsområder under utvikling.

Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020. Denne vil legge føringer for utbyggingsprogrammet, og vil bli innarbeidet ved neste revisjon. Inntil det foreligger en ny kommuneplan for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner.

Utbyggingsprogrammet foreslår å følgende prinsippvedtak for Kristiansand:

- Inntil det foreligger ny kommuneplan (arealdel) og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder dagens politikk for de «gamle» kommunene
- Kommunen skal for perioden 2021-2024 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 800 boliger pr. år
- Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.

I neste versjon av utbyggingsprogrammet vil næringsdelen inneholde analyse av næringsområdene og i større grad avdekke om det er svakheter knyttet til regulerte næringsarealer i kommunen. Vi vil også forsøke å innhente arealstørrelser for de ulike utbyggingsområdene til næringsformål i tabell over områder under utvikling/utbygging.

Innhold

1	BOLIGPOLITISKE FØRINGER	7
1.1	Nasjonale og regionale føringer	7
1.2	Kommuneplanens samfunnsdel	7
1.3	Kommuneplaner for Søgne, Songdalen og Kristiansand	9
2	GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND	11
2.1	Oversikt utbyggingspolitikk	11
2.2	Kommunale bidrag/kommunal innsats	14
2.3	Tilrettelegging av infrastruktur	14
2.4	Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler	15
3	BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND	16
3.1	Fødselsoverskudd og netto innflytting	16
3.2	Faktisk boligbygging	17
3.3	Prognose for befolkning	22
3.4	Estimert boligbehov	23
3.5	Prognose for befolkning og boligbehov	24
3.6	Boligundersøkelser	25
3.7	Boliger til helse- og sosialformål	26
4	DAGENS BOLIGMARKED	28
4.1	Tradisjon med å eie	28
4.2	Prisnivå – usikkert marked	28
5	KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET	31
5.1	Boliger for personer i vanskelige livssituasjoner	31
5.2	Kommunens sentrale roller i boligpolitikken	34
6	BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE	36
6.1	Fargekoding i tabell utbyggingsområder	36
6.2	Om tabell over utbyggingsområdene	37

6.3	Tabell over utbyggingsområder	39
6.4	Utbyggingsområdene sortert på status.....	50
6.5	Tabell utbyggingsområder kommuneplan	51
6.6	Utbyggingsområdenes beliggenhet.....	52
7	NÆRINGSAREALER.....	53
7.1	Gjeldene planer	53
7.2	Oversikt over næringsarealer.....	53
7.3	Utbygde næringsarealer	57
7.4	Næringsarealer i kommuneplanene.....	59
7.5	Tabell utbyggingsområder under utvikling/utbygging	60
7.6	Arbeidsplasslokalisering	63
7.7	Næringsarealer som er tilgjengelige eller under utvikling	64
7.8	Roller knyttet til næringslivet	64
7.9	Utfordringsbildet	66
8	KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR	67
8.1	Sone vest	67
8.2	Sone nord	70
8.3	Sone sentrum	73
8.4	Sone øst.....	75
9	BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND	80
9.1	Felles boligpolitikk for Kristiansand	80
9.2	Veien videre	80
10	TABELL- OG FIGURLISTE.....	82
	VEDLEGG 1.....	84

Innledning

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2021 - 2024.

Utbyggingsprogrammet viser oversikt over utbyggingsområder i kommunen og kommunens boligarealreserve, sett i forhold til befolkningsutviklingen.

Utbyggingsprogrammet vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold private parter.

Utbyggingsprogrammet viser Søgne, Songdalen og gamle Kristiansand kommunes utbyggingspolitikk.

Inntil det foreligger en ny kommuneplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand legger dette utbyggingsprogrammet opp til at de tidligere kommunenes kommuneplan; samfunnsdel og arealdel, og utbyggingspolitikk, gjelder for de «gamle» kommunene. På bakgrunn av utbyggingsprogrammet foreslås det også et felles overordnet prinsippvedtak som skal gjelde for Kristiansand.

1 BOLIGPOLITISKE FØRINGER

1.1 Nasjonale og regionale føringer

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

1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi for Kristiansand, ble vedtatt i Bystyret 23. September 2020. Denne vil legge føringer for utbyggingsprogrammet.

I dette avsnittet omtaler vi prinsippene for utbyggingspolitikken som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

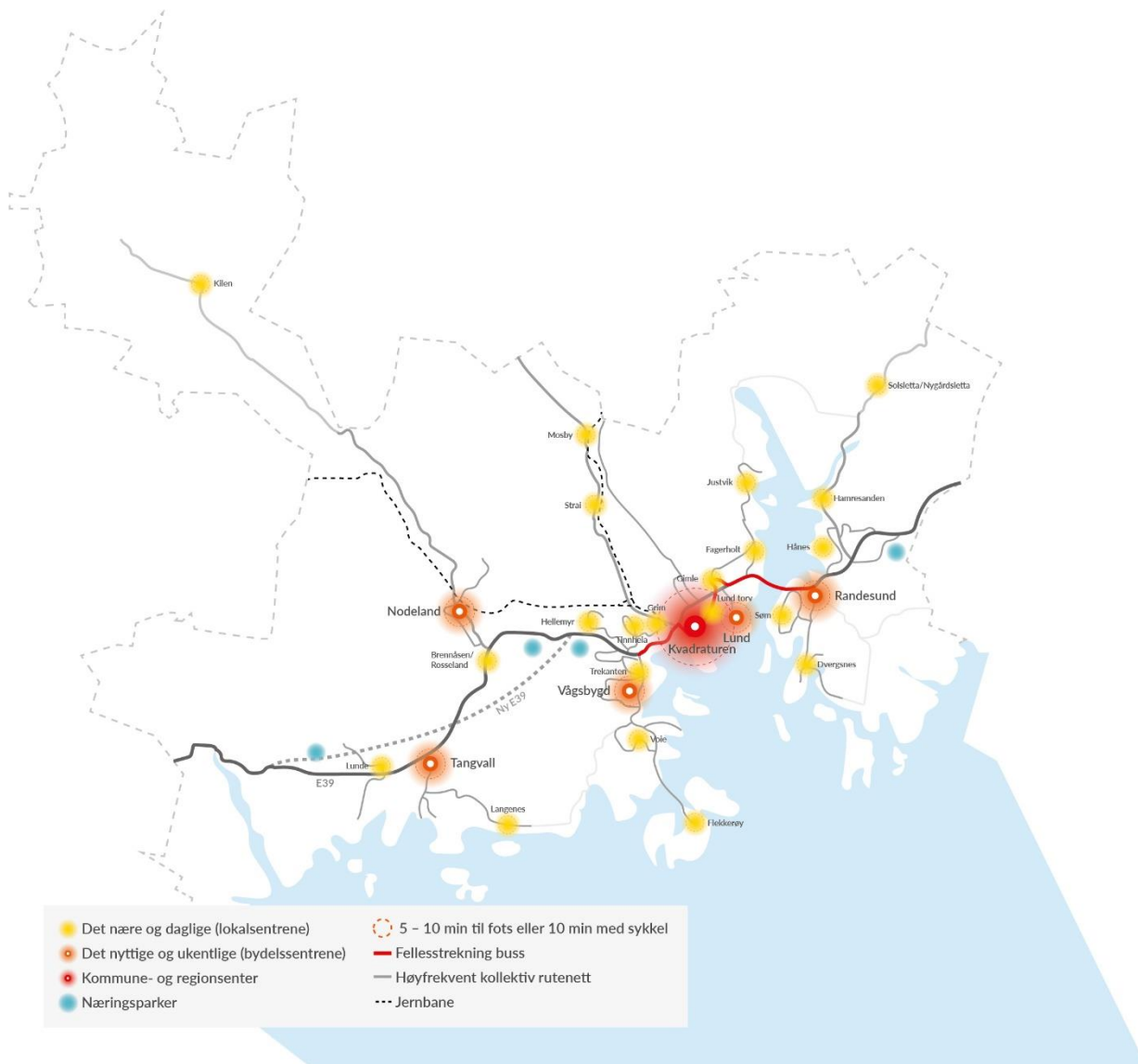
1.2.1 Overordnet arealstrategi

Arealstrategien er avledet av og bygger opp under samfunnsdelens mål og strategier. Den gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Hovedgrepet følger opp momenter fra alle de tre bærekrafts prinsippene:

- Utvikling av senterområdene i hele kommunen med bolig, tjenester, møteplasser og gode nærmiljøer, imøtekommer blant annet målsettingene om reduserte klimagassutslipp, og et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn. Lokale stedskvaliteter fremheves for å lykkes i arbeidet med senter- og stedsutvikling, tilpasset mangfoldet av steder i kommunen.
- Sikring av landbruksarealer og naturområder, med vann og sjø, legger til rette for å nå målsettingene knyttet til ivaretagelse av naturmangfold, helsefremmende byutvikling og begrense de negative konsekvensene av klimaendringene.
- Mindre transportkrevende tjenestetilbud, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, bedre grunnlag for å utvikle kollektivtransporten, og prinsippene for lokalisering av arbeidsplasser bidrar til økonomisk bærekraft.

Lokaliseringsprinsippene skal bidra til å løfte Kristiansand som regional drivkraft, styrke kompetansemiljøer, redusere transportbehov og gi levende senterområder.

Illustrasjonen nedenfor viser vedtatte prinsipper for senterutvikling.



Figur 1. Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Senterområdene skal styrkes med funksjoner tilpasset det omlandet det skal betjene. Boligbygging prioriteres i form av fortetting og transformasjon, i og rundt eksisterende senterområder i hele kommunen, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Kilde: Overordnet arealstrategi i Sterkere sammen - kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030.

Bystyret har bedt kommunedirektøren fremme en sak om hvilke prinsipper for den overordnede arealstrategien man legger til grunn for å styre arealutviklingen med vedtatt overordnet arealstrategi før det foreligger ny samlet arealdel. Saken forventes å komme opp i Bystyret i november (Vedtatt i Bystyret, sak 128/20).

1.2.2 Kommuneplanens arealdel

Arbeidet med kommuneplanens arealdel er vedtatt igangsatt, og det jobbes nå med å få på plass et planprogram for planprosess.

1.3 Kommuneplaner for Søgne, Songdalen og Kristiansand

Inntil det foreligger en ny kommuneplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner.

1.3.1 Kommuneplan for Søgne 2018 – 2030

Kommuneplanens arealdel for 2018 – 2030 ble vedtatt av kommunestyret i 2019. Samfunnsdelen *Søgne mot 2030* ble vedtatt i 2018.

Hovedtrekk og føringer i kommuneplanens arealdel:

- Tangvall skal være et regionsenter vest for Kristiansand. Det skal legges til rette for urban og variert bebyggelse inkludert boligbygging i sentrumsområder i Tangvall jf. KDP Tangvall. Park & ride i nærhet til planlagt kollektivterminal understreker Tangvall som et knutepunkt i Søgne.
- Større feltutbygging skal fortrinnsvis skje innenfor kommunedelplan for Kjellandsheia.
- Det skal legges til rette for fortetting og mindre feltutbygging i kollektivaksene Tangvall – Høllen – Åros – Langenes og Tangvall – Kjellandsheia-, samt en fremtidig forlengelse fram til Lohnelier.
- Arealene vest for Hølleveien, nord for Sangvikveien og sør for Tangvallveien er svært viktig jordbruksjord og skal ikke bygges ned. Fortetting og transformasjon skal i dette område hovedsakelig skje på østsiden av Hølleveien
- Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse utenfor allerede eksisterende hytteområder. Fortetting og utvidelse av hyttefelt kan vurderes der det ligger til rette for det.
- Næringsområder Linnegrøvan, Høllen Vest, Linneflaten og Lohnelier beholdes og evt. videreutvikles. Nye næringsområder skal ha god tilgang på overordnet veistruktur.
- Det legges til rette for utvidelse av Lohnelier næringsområde.
- Det åpnes for begrenset spredt boligbygging i eksisterende grender i kommunen for å ivareta eksisterende grendemiljø.

1.3.2 Kommuneplan for Songdalen 2012-2024

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt i september 2012.

Hovedtrekk og føringer i samfunnsdelen som vedrører utbygging:

- En av hovedmålsettingene i samfunnsdelen er at bolig-, nærings- og sentrumsområdene i Songdalen skal være kjent for sine positive kvaliteter.
- Nodeland skal framstå som et attraktivt kommunesentrum med gode handels- og kulturtilbud.
- Kilen skal framstå som et attraktivt bygdesentrum.
- Stor satsing på tilrettelegging av turveger og mulighet for uteaktiviteter, bl.a. gjøre Songdalselva mer tilgjengelig.
- Satsing på Mjåvann som regionalt næringsområde før plasskrevende og til dels støyende næringer.
- Ambisjon om årlig vekst i innbyggertallet på 1,5 – 2,0% årlig. Reell vekst i perioden fra kommuneplanen ble vedtatt i 2012 har vært lavere, gjennomsnittlig i overkant av 1%.

Utbygginger og arealstrategier siden kommuneplanen ble vedtatt i 2012:

- En stor andel av det som har blitt bygd siste årene er sentralt beliggende leiligheter, særlig på Nodeland. Dette er med på å styrke satsingen på Nodeland som kollektivknutepunkt.

- Ny områdeplan for Nodeland ble vedtatt i 2019. Denne planen tydeliggjør ytterligere utviklingen som kollektivknutepunkt og attraktivt tettsted med konkrete satsinger på jernbanestasjonsområdet, gågate og fortetting. Dette vil medføre noe nedbygging av dyrka mark. Planen angir også en langsiktig grense mot dyrka mark, for å hindre at sammenhengende arealer med dyrka mark bygges ned.
- Utvidelsesområdene for boligbygging er særlig det nye området Nodelandsheia øst samt utvidelse av Nodeland syd.
- Rosseland er i gjeldende kommuneplan vist som næringsområde med vekt på handel. Ny kommuneplan vil ta stilling til om dette skal videreføres.
- Mjøvann med ca 1.500 arbeidsplasser blir enda mer velfungerende med ny atkomst fra Grauthellerkrysset som kommer på den nye E39.
- Omfang og lokalisering av spredt bebyggelse framgår av kommuneplanens arealdel. Mesteparten av spredt utbygging skjer i Finsland.
- Det er kun et fåtall enkeltstående hytter i Songdalen og ingen reiselivsvirksomhet.

1.3.3 Kommuneplan for Kristiansand 2011 – 2022

Kommuneplanen for 2011–2022 ble vedtatt av bystyret i 2011. Kommuneplanen angir detaljerte føringer som skal vektlegges i planlegging og utbygging av boligområder i kommunen. Av viktige hovedgrep nevnes: (hovedgrepet i planen er erstattet av overordnet arealstrategi i samfunnsdelen 2017)

- Prinsippene om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all planlegging i kommunen.
- Arealforbruket og transportbehovet skal søkes begrenset gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk, kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging.
- Det skal søkes en høy utnyttelse innenfor utbyggingsområdene i og rundt bydelssentrene, langs metroaksen og i knutepunkt.
- Offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i eller i tilknytning til, bydels- og områdesentre med god kollektiv dekning og gang- og sykkelveitilbud.
- Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og sammenhengende gang- og sykkelveinett. Arealer til nye skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjem mv skal sikres ved utbygging av nye utbyggingsområder.

Videre:

- Kommunens rolle som aktør i boligutviklingen skal styrkes. Kommunen skal ha hånd om 20-25 % av boligutbyggingspotensialet.
- Det skal utvikles et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Det skal etableres boliger i alle bydeler for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig.
- Legge til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endret boligbehov.

Ved utarbeidelse av kommuneplanen ble det besluttet ikke å angi noen utbyggingsrekkefølge.

2 GJELDENE BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK I SØGNE, SONGDALEN OG GAMLE KRISTIANSAND

Det er flere likheter og noen ulikheter i utbyggingspolitikken for de tre kommunene. Dette utbyggingsprogrammets oppgave er å klarlegge kommunenes samlede utbyggingspolitikk. Utbyggingspolitikken skal være gjeldende for områdene i de gamle kommunene inntil ny kommuneplan foreligger.

2.1 Oversikt utbyggingspolitikk

I tabellen under har vi tatt utgangspunkt i de tre kommunenes boligpolitiske prinsipper, og sammenstilt disse.

	gamle Kristiansand	Søgne	Songdalen
Kommunens overordnede boligpolitikk			
Kommunens målsetting for boligpolitikken	Godt utbud av boliger. Bidra til økt antall aktører i markedet. Hindre høy prisstigning på boliger Kjøpers marked Variert tilbud av boliger i alle bydeler. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages oversikt over boligtypesammensetningen i området.	Godt utbud av boliger. Det er et variert boligtilbud. Andelen leilighetsbygg skal øke. Søgne kommune har et inkluderende oppvekstmiljø som fremmer tilhørighet, trygghet, trivsel, læring og helse. Legge til rette for omsorgsboliger og leiligheter i sentrumsområder slik at flere kan bo tett på offentlige funksjoner og tjenestetilbud.	Kommuneplanens samfunnsdel: Allsidighet i boligtilbudet med vektlegging av positive bokvaliteter som funksjonalitet, kvalitet og nærhet til natur og kulturtilbud. Høy grad av utnytting i Nodeland sentrum. Generell vektlegging av prinsippene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Kommunens engasjement i boligmarkedet	20- 25 prosent av utbyggingsvolumet for boliger bør være i områder som kommunen disponerer. Kommunen skal delta aktivt i boligmarkedet. Ramme 200 mill. til å komme i grunneierposisjon, opparbeide og legge til rette for infrastruktur.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Søgne skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et mindre område i Åros, som er under utbygging, og deler av Tangvall sentrum hvor det planlegges nye leiligheter. Kommunen eier også et større fremtidig boligområde på Kjellandsheia.	Ikke et spesifikt kommunalt engasjement. All boligbygging i Songdalen skjer i utgangspunktet i privat regi. Kommunen eier et større framtidig utbyggingsområde, Nodelandsheia øst, men en framtidig utbygging av dette området vil skje i privat regi. Kommunen utarbeider områdeplan for Nodeland vår 2019. Kommunen eier strategiske eiendommer i Nodeland sentrum.

Reguleringsplaner og gjennomføring av utbygging og utbyggingsavtaler			
Utbyggingsavtaler	Kommunen skal tilby utbyggingsavtale til private utbyggingsområder som er angitt i utbyggingsprogrammet	Kommunen inngår utbyggingsavtaler der hvor kommunen skal overta infrastruktur.	Ingen direkte kobling til utbyggingsprogrammet. Utbyggingsavtale i de utbygginger der kommunen skal overta infrastruktur.
Gjennomføring av utbygging	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur	Den private utbygger må selv sørge for at de nødvendige grunneieravtaler er på plass Den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging i et område Den private utbygger sørger for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur
Hva er offentlige anlegg?	Kom. plan best. § 14. Offentlig formål	Kommuneplan § 13 – strandsonen og sjøområder. Tangvall - torgområder	
Overføring av grunn til kommunen	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale) Alle typer lekeplasser er normalt regulert til offentlig friområde Sandlekeplasser skal være offentlig eid, men privat drift.	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale) Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.	Alle områder som er regulert til offentlig formål skal vederlagsfritt overføres til kommunen når de er ferdig opparbeidet og godkjent (utbyggingsavtale) Etter utbyggingen er gjennomført inngås det overtakelsesavtale hvor kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige områder (utbyggingsavtale) Lekeplasser er normalt regulert til offentlige lekeplasser. Er offentlig eid, men privat drift.
Momskompensasjonsavtale	Dersom det er inngått utbyggingsavtale, og området er i henhold	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå	Dersom det er inngått utbyggingsavtale kan utbygger inngå

	til prioriteringskriteriene i utbyggingsprogrammet, kan utbygger inngå momskompensasjonsavtale	momskompensasjonsavtale	momskompensasjonsavtale
Kommunalt bidrag til off. infrastruktur	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.	Lovregulert. Fordelingen mellom private og kommunen skal framgå av utbyggingsavtalen.
Kommunal forkjøpsrett	Kommunen har rett til kjøp av 10% av enhetene/tomtene (utbyggingsavtale)	Kommunen har ikke aktiv politikk for kommunal forkjøpsrett.	Dette framgår av kommunens prinsippvedtak om utbyggingsavtaler.
Kommunens satsningsområder for utbygging			
Prioriterte utbyggingsområder	Kvadraturen Bydelssenter Senterområder Nærhet til kollektivbetjening	Tangvall. Langs kollektivaksene: Tangvall – Høllen - Åros – Langenes. Tangvall – Kjellandsheia	Nodeland sentrum Nodeland syd For øvrig vektlegging av nærhet til kollektivtransport, skole, barnehage og senterfunksjoner.
Tilrettelegging av offentlig infrastruktur	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har prioritert de nødvendige investeringer	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har prioritert de nødvendige investeringer	Utbyggingsområder som er avhengig av at kommunen tilrettelegger offentlig infrastruktur kan måtte avvente utbygging inntil kommunen/det offentlige har prioritert de nødvendige investeringer
Rekkefølgekrav			
Krav til grønnstruktur/ lekearealer i plan	Kom plan best. §6. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav.	Kommuneplan § 7. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	§ 3 i bestemmelsen til gjeldende kommuneplan viser til egen retningslinje for krav til uteoppholdsareal.
Krav til tekniske anlegg	Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Kommuneplan § 4. Kravene blir stilt som rekkefølgekrav	Ingen spesifikke krav i bestemmelsen til kommuneplanen.
Funksjon og kvalitetskrav til offentlige anlegg			
Funksjonskrav / kvalitetskrav	Normaler for utomhusanlegg (kom. plan § 9), vegnormal, VA-normal.	Vedtatt veinormal og VA-norm for Søgne kommune. Har ingen normal for utomhusanlegg, benytter kristiansand sin.	Vegnormal basert på vegvesenets mal. VA-normal med utgangspunkt i Kristiansand sin. Ingen normal for utomhusanlegg p.t.

De tre kommunene har mange felles boligpolitiske føringer. Spesielt er det flere likheter knyttet til utbyggingsavtaler og gjennomføring av planer. Gjennom den utøvende politikken er det felles for de tre kommunene at det tilrettelegges for utvikling i sentrum/senter og sentrumsnære områder.

2.2 Kommunale bidrag/kommunal innsats

Dersom utbygging gjennomføres i tilknytning til kommunal hovedinfrastruktur, og det kreves ny tilrettelegging / oppgradering av anlegg ifm. utbyggingen, vil kommunen måtte vurdere å yte et forholdsmessig bidrag til utbygger. Omfanget av bidrag/kommunens innsats vil måtte vurderes konkret i hvert tilfelle. Erfaringer er at et bidrag kan ligge i størrelsesorden 0 – 50 % av anleggets kostnad. For å få gjennomført utbygginger som betinger bidrag/innsats fra kommunen, er det en forutsetning at det blir avsatt midler til dette i kommunens budsjetter.

Kommunen må vurdere en økt egeninnsats, både innen planlegging og tilrettelegging, i de prioriterte områdene i kommuneplanen.

2.3 Tilrettelegging av infrastruktur

2.3.1 Teknisk infrastruktur

Det er store utfordringer med kapasitet på vann- og avløpsnett i kommunen. Dette kan gjøre det vanskelig å bygge ut i enkelte områder.

Utbyggere må påregne å dekke kostnader knyttet til etablering/omlegging av VA anlegg på egen eiendom, og andel av kostnader til nødvendig opprusting av eksisterende kommunale anlegg. Dette for å imøtekomme planlagte utbygginger.

Utbyggere må påregne å bli pålagt 3-trinns-strategi for håndtering av overvann:

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

Eventuelt krav til brannvann kan medføre at utbygger må bidra med ekstra kostnader til VA, alternativt ordne dette ved egne løsninger.

Kristiansand kommune skal tilrettelegge for at byutviklingen støtter opp om overgangen til nullutslippskjøretøy, med blant annet fokus ved nyoppføringer, renoveringer og avsetting av arealer til ladepunkter for innbyggerne.

2.3.2 Grønn infrastruktur

Kristiansand kommune skal gjennomføre kyststier og turveinett i samsvar med kommuneplanene. Utbyggingsområder i tilknytning til kyststier må påregne opparbeidelse/bidrag til opparbeidelse av disse. Dette gjelder både for områder langs sjø og vassdrag.

2.4 Plan- og bygningslova kap. 17 - utbyggingsavtaler

2.4.1 Utbyggingsavtaler

Kommunen skal iht. gjeldende politikk tilby inngåelse av utbyggingsavtale for private utbyggingsområder, som er angitt i utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområder og som er i tråd med øvrige vilkår for utbyggingsavtale. Drøftelsene skal gjennomføres så tidlig som mulig. Planforslag eller vedtatt plan med bestemmelser, skal gi utgangspunkt og forutsetninger for drøftelsene av utbyggingsavtaler.

Utgangspunktet er at den private utbygger sørger for all nødvendig planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i tilknytning til et utbyggingsområde. Etter at utbyggingen er gjennomført og overtakelsesavtale er inngått, påtar kommunen seg framtidige drift- og vedlikeholdskostnader for området.

2.4.2 Momskompensasjon ved utbygging av områder

I løpet av året skal kommunen vurdere og fastlegge ordning for momskompensasjon for Kristiansand. Inntil dette foreligger skal dagens ordninger gjelde for de gamle kommunene. Ved utbygging av et utbyggingsområde kan utbygger be om momsrefusjon for de anlegg som kommunen overtar.

Momskompensasjonsavtaler er for mange utbyggere et viktig incitament for inngåelse av utbyggingsavtale.

For gamle Kristiansand skal et utbyggingsområde også være i henhold til prioriteringskriteriene i utbyggingsprogrammet for å få tilbud om momskompensasjonsordning.

3 BEFOLKNING OG BEFOLKNINGSUTVIKLING I KRISTIANSAND

Registrert befolkningsmengde pr. 1.1.2020 i Kristiansand var på 111 633 personer.

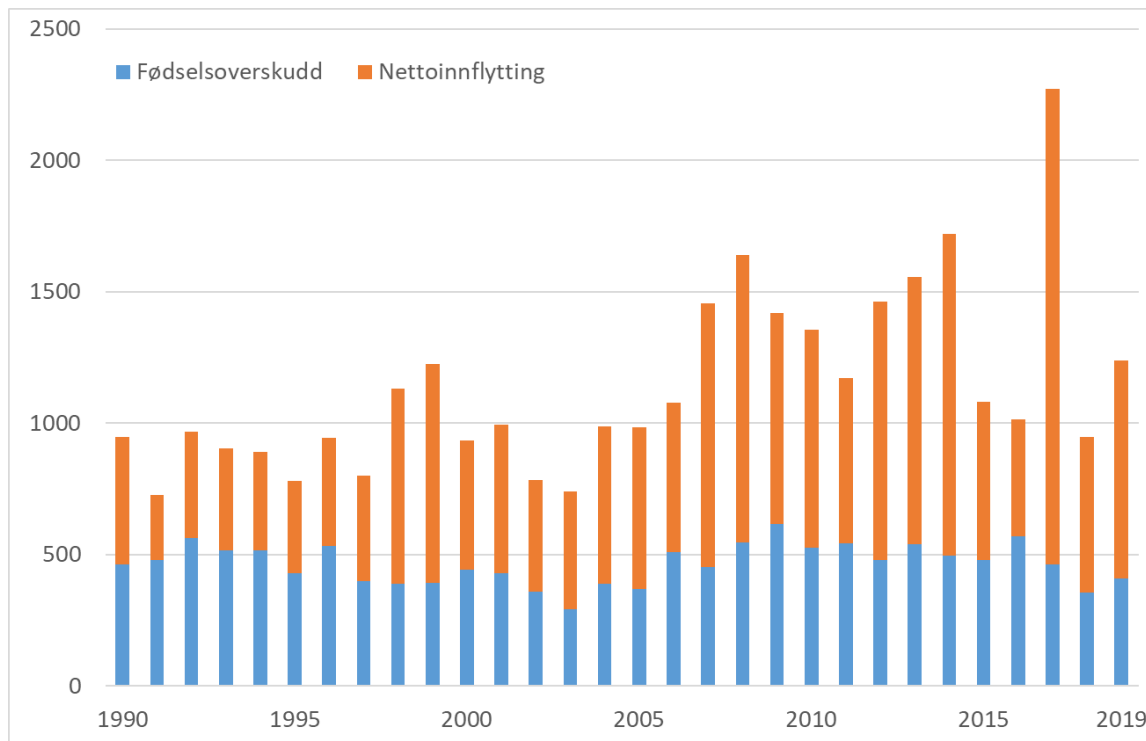
År	Befolkning	Befolkningsvekst
2010	97 744	1,4 %
2011	99 102	1,2 %
2012	100 263	1,5 %
2013	101 721	1,5 %
2014	103 291	1,7 %
2015	105 017	1,1 %
2016	106 126	1,0 %
2017	107 157	2,1 %
2018	109 438	0,9 %
2019	110 391	1,1 %
2020	111 633	

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB)

3.1 Fødselsoverskudd og netto innflytting

Utviklingen i befolkningen skyldes to faktorer; fødselsoverskudd (antall fødsler minus antall døde) og tilflytting (antall som flytter til kommunen minus antall som flytter ut av kommunen).

Innflyttingen har i perioden vært den viktigste faktor i befolkningsøkningen i Kristiansand, men med store variasjoner fra år til år. Fødselsoverskuddet derimot har vært stabilt med mellom 400 og 600 i perioden 1990 – 2019. De siste ti årene var gjennomsnittlig fødselsoverskudd på 486 personer. Fallende fødselstall og økende gjennomsnittlig fødealder, som vi ser i Norge, gjelder også for Kristiansand. Dette vil ha betydning for og må vektlegges ved planlegging av barnehager, skoler og helsestasjoner i Kristiansand. Gjennomsnittlig nettoinnflytting for den samme perioden var 895. For 2017 var det en betydelig økning i innenlands innflytting til Kristiansand på grunn av belønningsordningen med gratis busskort til studenter som melder flytting.



Figur 2 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 1990 – 2019 (SSB)

Innflytting kan brytes ned til innenlandsk og utenlandsk. Volumet på innenlandsk flytting er som regel større enn utenlandsk. I gjennomsnitt de siste 10 årene har det flyttet 5000 personer per år til Kristiansand fra resten av Norge. Fra Kristiansand har det i samme periode flyttet i gjennomsnitt 4650 personer til andre kommuner i Norge. Netto innenlandsk flytting er i gjennomsnitt +350 personer. Fra utlandet kom det i gjennomsnitt 1120 personer pr år. Til utlandet flyttet i gjennomsnitt 575 personer. Netto utenlandsk flytting er i gjennomsnitt +550 personer.

3.2 Faktisk boligbygging

3.2.1 Igangsatte boliger, fullførte boliger og boligmasse

År	Fullførte boliger	Igangsatte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
2010	418	634	44 204
2011	681	930	44 966
2012	735	687	45 407
2013	739	974	46 294
2014	768	525	46 932
2015	753	994	47 545
2016	852	681	48 378
2017	754	930	49 170
2018	614	848	49 923
2019	693	596	50 612
2020			51 217

Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen (SSB).

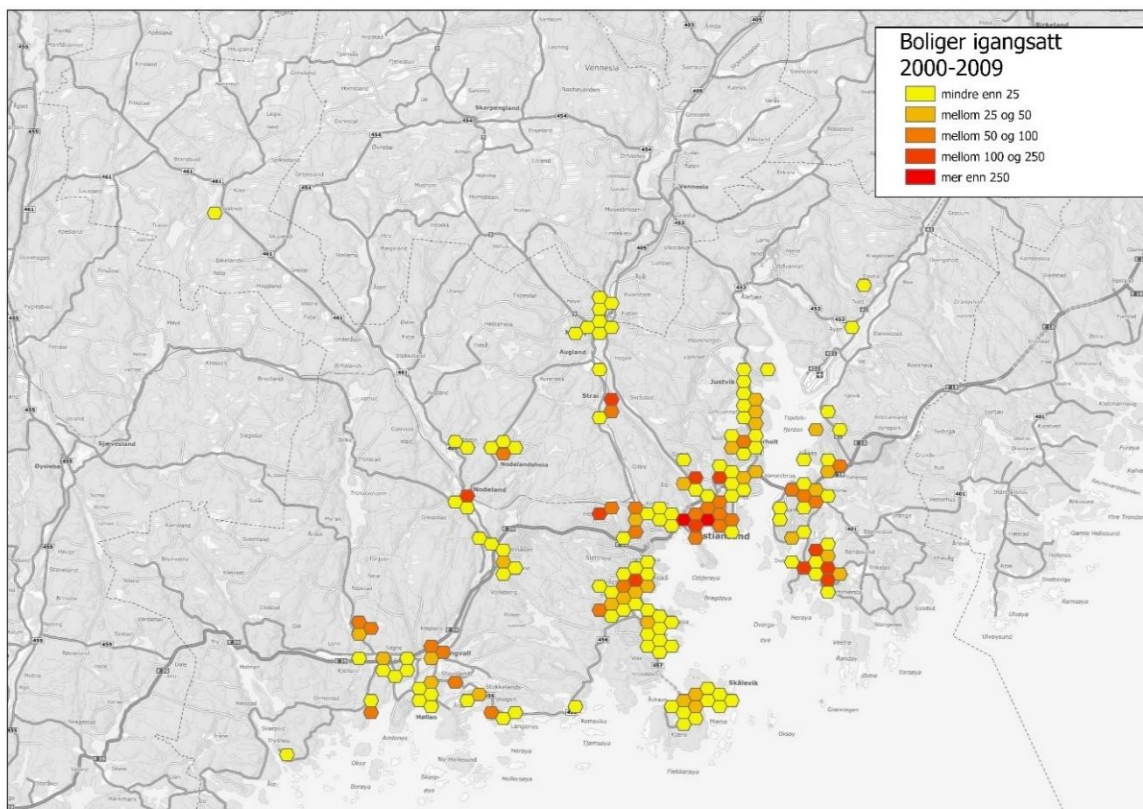
Antall igangsatte boliger variere fra år til år. Dette skyldes blant annet at et høyt antall boliger blir registrert som igangsatt når et leilighetsprosjekt igangsettes. I gjennomsnitt de siste 5 årene ble det igangsatt omlag 800 boliger pr. i år.

Tabellen viser at kommunen har hatt jevnt utbud av boliger over tid. I gjennomsnitt de siste 5 årene ble det fullført om lag 730 boliger pr. år.

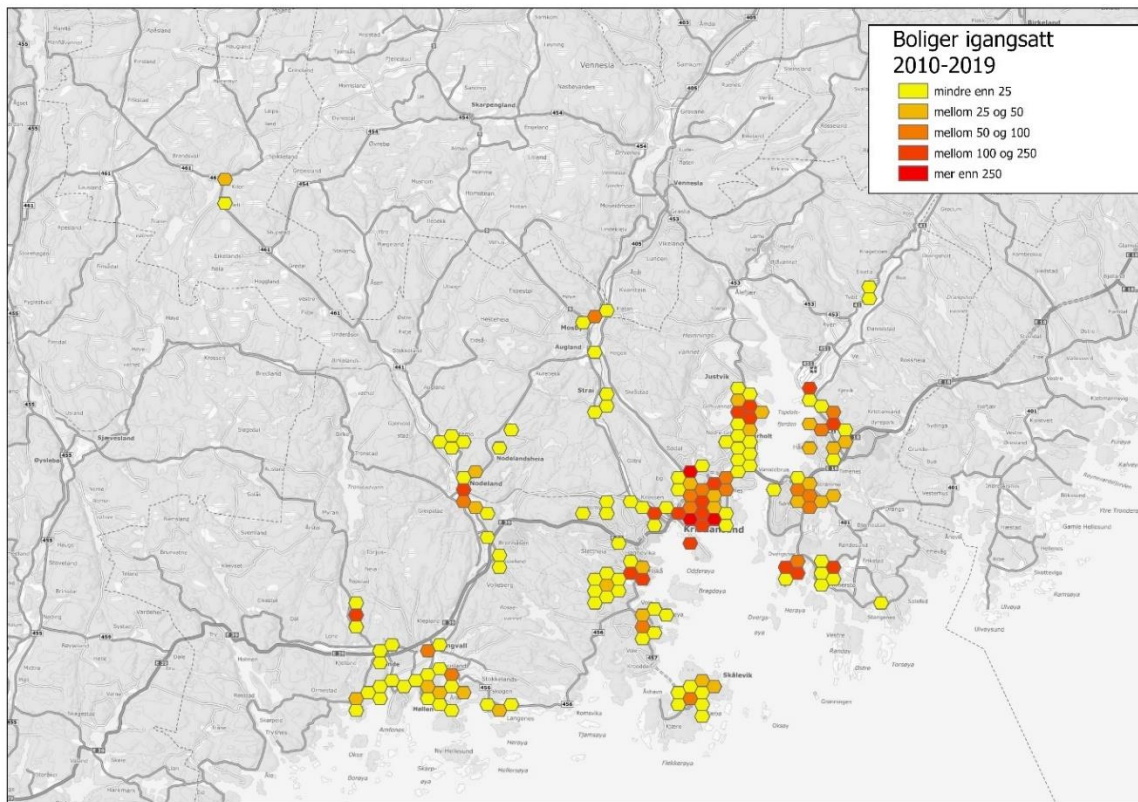
I Kristiansand er det pr. 1.1.2020 registrert til sammen 51217 boliger.

3.2.2 Geografisk plassering boliger

Flater hvor det er igangsatt færre enn 5 boenheter blir ikke vist på kartene.



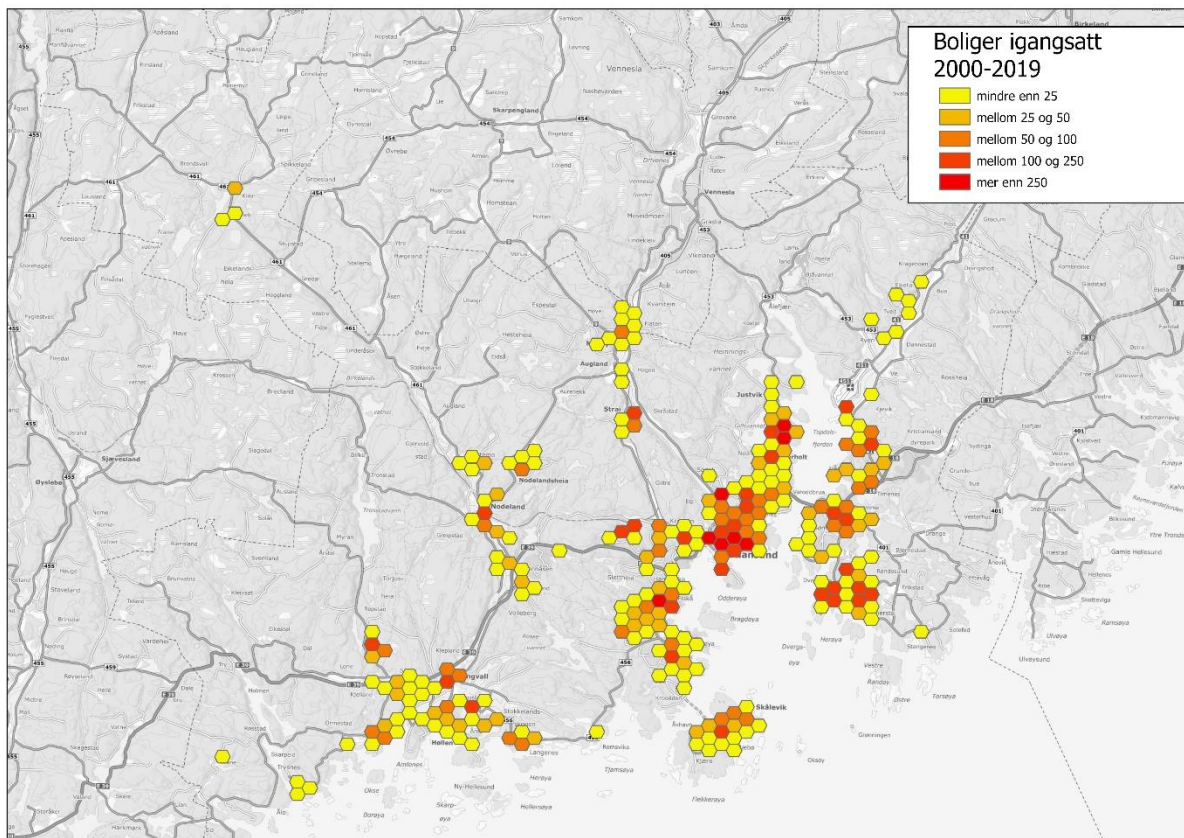
Figur 3 Antall igangsatte boliger i perioden 2000-2009 (Kristiansand kommune).



Figur 4 Antall igangsatte boliger i perioden 2010-2019 (Kristiansand kommune).

Kartene viser at det de senere årene er igangsatt flere boliger i området i og rundt Kvadraturen og Nodeland, økning i Søgne, og feltutbyggingene på Justneshalvøya og Lauvåsen og kommer tydelig fram.

Områdene Tømmerstø og Dvergsnes har det pågått utbygging gjennom hele perioden 2000-2019.



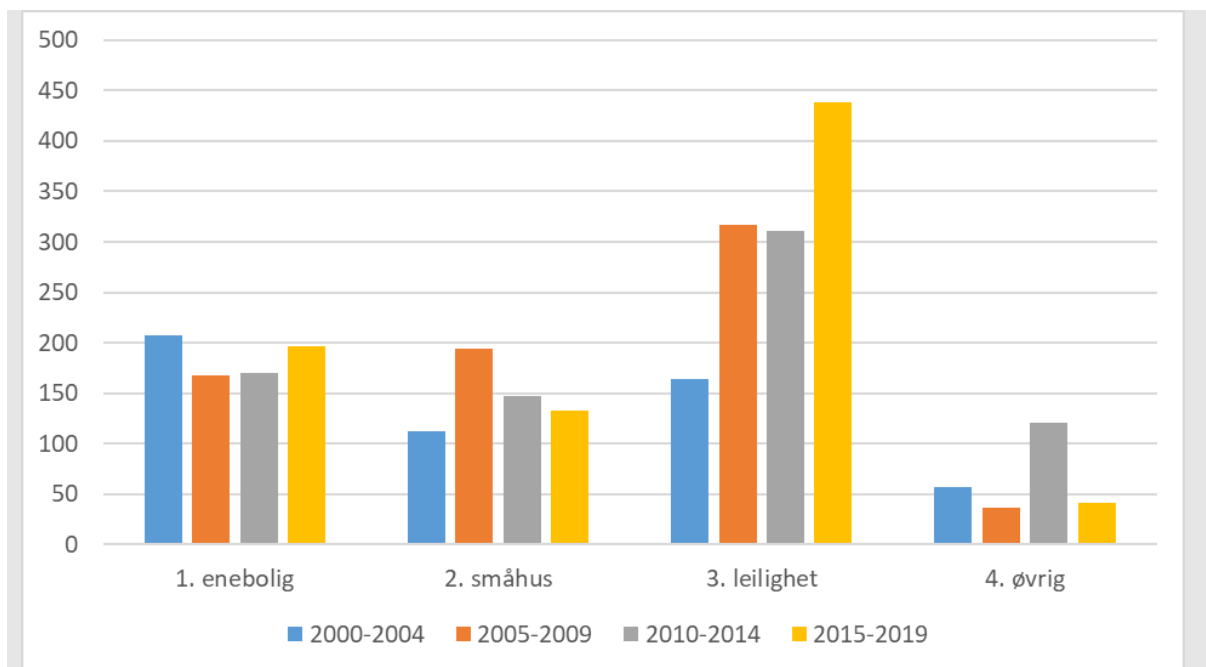
Figur 5 Antall igangsatte boenheter i perioden 2000-2019.

De siste 19 årene har det vært boligetablering over hele kommunen. En stor del av boligene er etablert i tilknytning til senterområder.

Det er konsentrasjon av store boligbygg på Nodeland, Tangvall og i sentrum av Kristiansand. Litt over halvparten av store boligbygg i Kristiansand er plassert i Kvadraturen/Lund.

3.2.3 Boligtype

Antall igangsatte eneboliger og småhus (tomannsbolig og rekkehus) har vært relativt stabil de siste 20 årene. Antall igangsatte eneboliger pr. år har vært mellom 150 og 200 siden 2000. Antall igangsatte småhus har variert litt mer; det var mellom 100 og 200. Antall igangsatte leiligheter derimot har steget mye. Antall leiligheter per år er nesten tredoblet. I perioden 2000-2004 var gjennomsnitt igangsatt antall leiligheter på litt over 150. De siste fem årene har det steget til nesten 450 per år. Dette er en utvikling som er i tråd med den generelle utviklingen (velstandsøkning, flere enpersons husholdninger mm) og et aldrende samfunn som er omtalt i kapittel 3.3.2.



Figur 6 Gjennomsnittlig antall igangsatte boliger pr. periode, fordelt på boligtyper.

	2010		2020	
	antall	andel	antall	andel
Enebolig	19474	44 %	21027	41 %
Tomannsbolig	4588	10 %	5286	10 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	7357	17 %	8409	16 %
Boligblokk	10573	24 %	13115	26 %
Bygning for bofellesskap	1249	3 %	1908	4 %
Andre bygningstyper	963	2 %	1472	3 %
	44204	100 %	51217	100 %

Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og % andel, for år 2010 og 2020 (Kristiansand kommune).

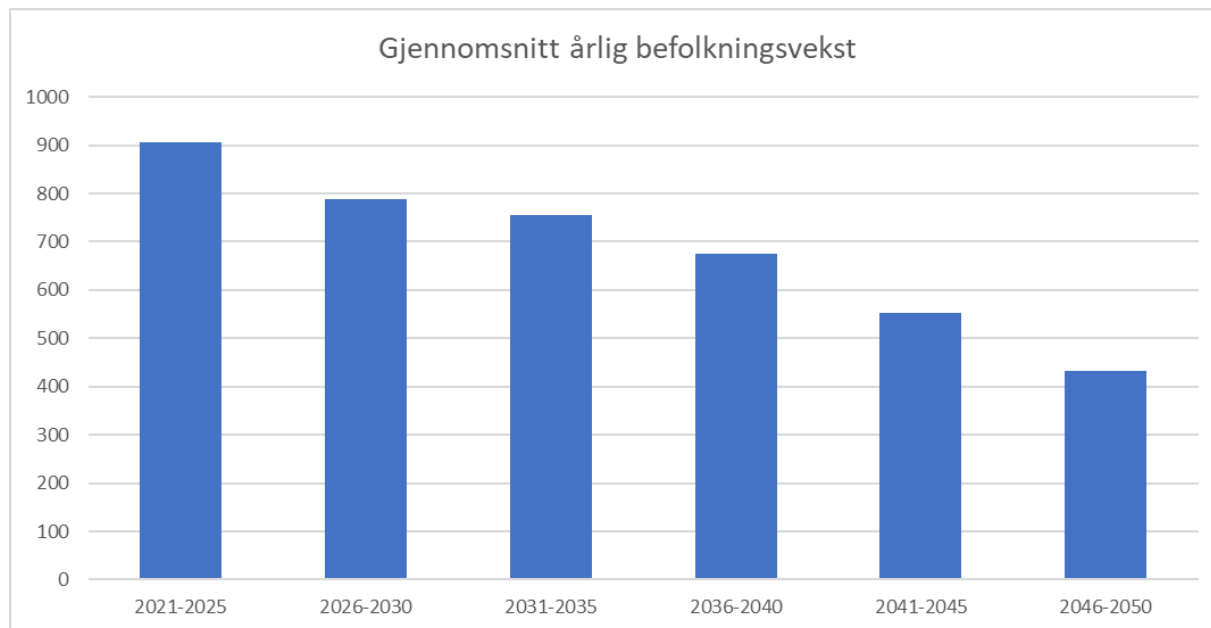
Tabellen over viser hvordan endringen har vært i boligsammensetningen fra 2010 og fram til i dag. Det er igangsatt en betydelig andel leiligheter de siste årene, og %-andelen leiligheter har økt. Men pga. stor boligmasse totalt sett utgjør økningen i andel leiligheter kun 2 prosentpoeng. Tabellen viser at det er høyest andel eneboliger i kommunen, med 41% av den totale boligmassen. 26% av boligmassen er leiligheter i boligblokk, og utgjør den nest høyeste andelen av boligmassen¹.

¹ Bygningstype er fastlagt etter hvilken funksjon bygningen skal ha. Kombinerte bygninger, for eksempel kombinerte bolig- og forretningsbygninger, lager- og produksjonsbygninger o.a. er gruppert etter den funksjonen som har størst del av bruksarealet i bygningen. Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger. Bofellesskap inneholder bo- og servicesenter og studenthjem. Definisjon boligblokk/store boligbygg.

3.3 Prognose for befolkning

3.3.1 Befolkningsvekst

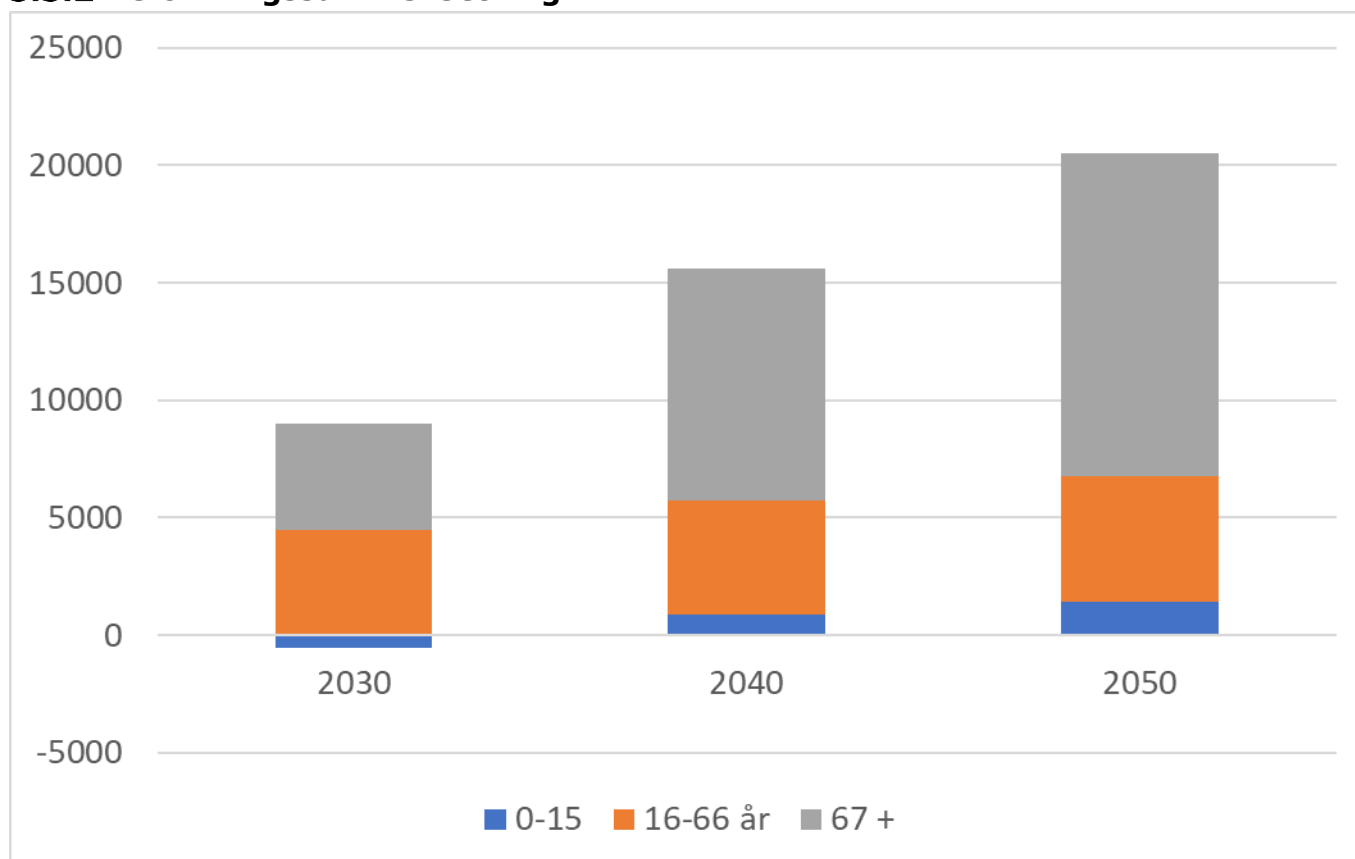
I sommer ble det publisert nye befolkningsprognoser av SSB. Fram til 2050 forventes det en befolkningsvekst på 18 %. Dette er betydelig høyere enn forventet vekst for hele Norge. For samme perioden forventes det at befolkningen i Norge skal øke med 11 %. Figuren viser forventet befolkningsvekst ut fra de prognosene som kom i sommer 2020.



Figur 7 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2040 (SSB).

Det er forventet at det vil være befolkningsvekst i Kristiansand, men at veksten over tid vil være avtakende. Kristiansand skal fortsatt øke i antall innbyggere, men den årlige veksten blir lavere enn tidligere antatt, 0,3 % i perioden 2046-2050. Kristiansand følger her nasjonal trend, men ligger litt **over** det nasjonale gjennomsnittet. Nedgangen i prognosene for befolkningsveksten skyldes blant annet lavere innvandring, lavere fødselstall og store kull i de eldre aldersgruppene som gir forventet økning i antall døde, tross økt levealder.

3.3.2 Befolknings sammensetning



Figur 8 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2020, MMMM alternativ).

Befolknings sammensetningen er i endring, og om noen år vil vi ha en annen alders sammensetning i befolkningen enn det vi har i dag. Figuren viser økningen per alders kategori for årene 2030, 2040 og 2050. Fram til 2050 øker antall som er 67 eller eldre med nesten 13800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 67%. Antall i yrkesaktiv alder vokser sannsynligvis med nesten 5300 personer. Dette tilsvarer en vekst på 9%.

3.4 Estimert boligbehov

3.4.1 Personer i husholdningene

Utviklingen siden 2005 har vært med færre antall personer pr. husholdning. Fortsetter den samme utviklingen vil vi få:

År	Personer pr. bolig
2010	2,21
2020	2,18
2040	2,13
2050	2,11

Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) Kristiansand kommune.

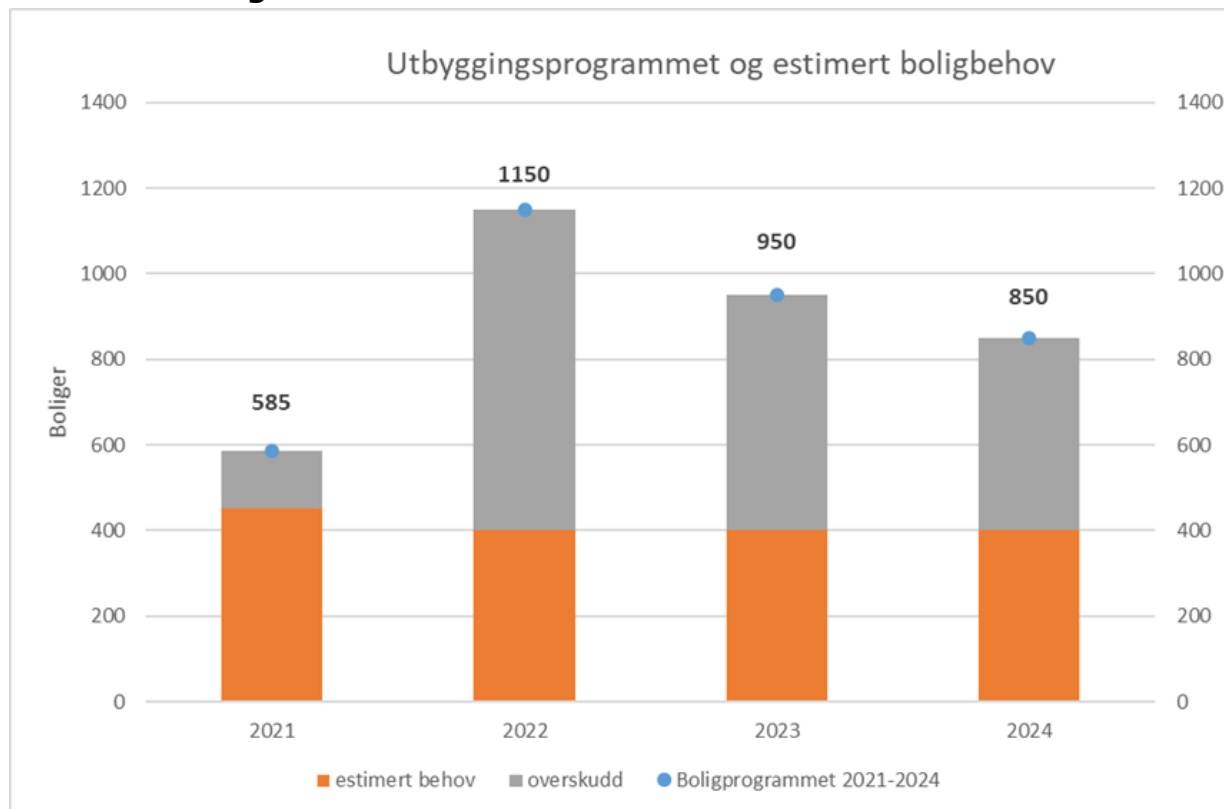
Befolkningen vokser etter prognosene fra SSB med 20 500 personer til 2050. Ved 2,11 personer per bolig i 2050 tilsvarer dette et behov 11 400 boliger. Blir utviklingen slik kan det tilsa økt behov for boliger av mindre størrelse.

Legger vi ikke til grunn den nedadgående trenden med færre antall personer pr. husholdning vil boligbehovet være om lag 9400 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.

3.5 Prognose for befolkning og boligbehov

3.5.1 Kortsiktig reserve



Figur 9 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).

Figuren viser at det er forventet igangsatt høyere antall boliger pr. år enn hva prognosene for boligbehov tilsier. Det er forventet igangsatt et lavere antall boliger for neste år, enn de øvrige årene. Usikkerheten øker utover i perioden, og det pleier å igangsettes lavere antall boliger enn det som blir lagt inn i utbyggingsprogrammet, særlig for år senere i perioden. Likevel er det god grunn til å anta at kommunen vil kunne ha tilstrekkelig utbud av boliger i perioden.

Nye befolkningsprognoser medfører en reduksjon i estimert boligbehov. Til tross for reduksjon i befolkningsprognosene velger vi å opprettholde vedtatte tilretteleggingsbehov på 800 boliger pr. år, i påvente av faktiske befolkningstall. Tilretteleggingsbehovet vil bli vurdert ved neste revisjon av utbyggingsprogrammet.

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

3.5.2 Langsiktig boligbehov

Befolkningsprognosene tilsier at befolkningsøkningen er avtakende både i % og i antall personer. Dette gjør at estimert boligbehov mot 2040 vil være lavere enn de første årene som kommer.

Prognosene tilsier at Kristiansand vil ha et boligbehov på om lag 7 300 nye boliger i perioden fram til 2040. Reduksjon fra tidligere boligbehov på 9000 til 7300 boliger skyldes nye befolkningsprognoser. 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.

3.6 Boligundersøkelser

Vinteren 2020 ble det gjennomført en boligundersøkelse blant innbyggerne i gamle Søgne og Songdalen, for å kartlegge innbyggernes boligpreferanser. Nesten 1900 innbyggere deltok i undersøkelsen. Tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i gamle Kristiansand i 2018.

3.6.1 Hvor ønsker folk å bo?

I Søgne og Songdalen er de mest foretrukne boområdene Åros-Høllen, Lunde/Vestbygda og Nodeland/Hortemo. Ved flytting ønsker mange å bli boende i nærmiljøet. Eks. ønsker 8/10 av de som bor i Songdalen nord å bo i Finstrand. Folk er knyttet til området de bor i, 47% oppgir at de er, i ganske stor eller i svært stor grad, knyttet til området de bor. I undersøkelsen som ble gjort for Kristiansand var det Lund-Sødal og Kvadraturen/Eg, som pekte seg ut som de mest prefererte.

3.6.2 Flytteplaner

7/10 oppgir at de ikke ønsker å flytte. 3/10 er i flyttemodus eller ønsker mulig å flytte uten å være aktive i boligmarkedet. Største delen av de har konkrete planer om å flytte er de eldste og de yngste. Andelen folk i flyttemodus er noe høyere for Kristiansand.

3.6.3 Boligtype

Blant de som har flytteplaner ønsker 6/10 frittstående enebolig. 2-3/10 ønsker leilighet. Det er flest eldre som ønsker leilighet. Det er en større andel som oppgir enebolig i Søgne og Songdalen enn i Kristiansand. Mens det i Kristiansand er større andel som oppgir leilighet i blokk/bygård, terrassehus og flerbolighus som ønsket boligtype. Boligundersøkelsene viser at mange eldre foretrekker leilighet, og med økende antall eldre vil det sannsynligvis bli behov for økt antall leiligheter.

3.6.4 Viktigste egenskaper ved valg av bolig

De viktigste forholdene ved valg av bolig er nærhet til natur, fravær av støy/forurensing og nærområdet. Boligens karakter og pris er også egenskaper folk setter høyt på lista. Dette er gjennomgående det samme for Kristiansanderne.

3.6.5 Reiseveier

Innbyggerne ble spurt om akseptabel reisevei til jobb og skole. Det er varierende hva folk anser som akseptabel avstand. 19% oppgir 1-2mil som akseptabel avstand.

Innbyggerne ble også spurt om akseptabel reisevei til dagligvarebutikk. De fleste oppgir 1-2,99km.

Svarene er omtrent som for Kristiansand, men noe større aksept for lengre reiseavstand i Søgne og Songdalen, særlig i Songdalen nord.

3.7 Boliger til helse- og sosialformål

Kristiansand kommune eier boliger, av ulike slag, til ulike formål. Tabellen under viser den kommunale boligmassen.

Kommunalt disponerte boliger (K)	2
Bolig fysisk tilrettelagt (FT)	675
Boliger for vanskeligstilte (V)	670
Boliger for rus/psykiatri (ROP)	234
Boliger for utviklingshemmede (UH)	284
Omsorgsbolig for eldre (O)	172
Bolig for flyktninger (F)	41
Boliger for fysisk funksjonshemmede (SFYS)	48
Presteboliger (P)	1
	2127

Tabell 5 Antall kommunale boliger til ulike formål/grupper

3.7.1 Framtidige behov for boliger til helse- og sosialformål

For perioden er det beregnet og framskrevet behov for boligmasse innfor disse hovedområdene:

1. Heldøgns omsorgsplasser
2. Boligbehov innen rus- og psykisk helsefeltet
3. Boligbehov innen habiliteringsfeltet
4. Aktivitetstilbud innen habiliteringsfeltet
5. Avlastningsplasser

Det er i tillegg et behov for rimelige boliger til familier. Det er per i dag flere barnefamilier på venteliste til boliger.

I 2021 blir det etablert 64 omsorgsboliger i Søgne. Det er gjennomført et analysearbeid som viser hvordan den demografiske utviklingen påvirker behovet for heldøgns omsorgsplasser fremover. Framskrivningene ligger til grunn for rullering av økonomiplan for 2021-2024. Det er et stort behov for bedre differensiert boligmasse på rus – og psykisk helsefeltet. Kristiansand kommune må sikre volumøkning på boliger innenfor habiliteringsfeltet og en betydelig økning i heldøgns omsorgsplasser i årene fremover, for å oppfylle retten til bolig og nødvendig helsehjelp til befolkningen.

Det er i tidligere budsjett vedtatt investeringsmidler til anskaffelse av 10 robuste, enkeltstående utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er per mai 2020 kun anskaffet en slik bolig. Det er også avsatt investeringsmidler til to boenheter til midlertidig botilbud, nødbolig. Behovet knyttet til disse behovene er fortsatt prekært.

Av tiltak som skal etableres i kommunen har Kommunedirektøren for Helse og mestring har prioritert utredning av følgende investeringsprosjekt under helse- og mestring for perioden:

- Nytt omsorgssenter, 72 heldøgns omsorgsplasser, ferdigstilling 2026. Lokalisering ikke avklart.

- Bolig med 6 boenheter rus og psyk helse, ferdigstillelse 2021 (konkretisert til Midtheilia byggetrinn II)
- Bemannet bolig med 6 boenheter habiliteringsfeltet, ferdigstillelse 2023 (Inkluderer erstatning for 4 boenheter som er kondemnert). Lokalisering ikke avklart.
- Nytt aktivitetshus på vestsiden av byen – tilbudet utvides til 50 plasser (fra dagens 18-20 brukere i Gislemyrveien) Lokalisering ikke avklart.

De langt fleste investeringsprosjektene forutsetter at driftskostnader prioriteres i økonomiplan 2021-2024.

Det er gjennomført analyser og vurdert fremtidig behov for heldøgns omsorgsplasser i Kristiansand kommune. Dette ligger til grunn for rullering av økonomiplan for 2021-2024.

3.7.2 Behov for videre samarbeid og utvikling

Helse og mestring har behov for et tett samarbeid med By- og stedsutvikling og særskilt Eiendom både når det gjelder det operative og det strategiske arbeidet knyttet til bolig- og arealutvikling. Når det gjelder å lykkes med gode framskrivninger og behovsvurderinger er det viktig for helse og mestring at det foreligger:

- Gode planer for vedlikehold og oppgradering av boligmasse i samarbeid med Eiendom, som rulleres jevnlig og danner grunnlag for prioriteringer
- Plan for utvikling av bygningsmassen mht. tilstand og egnethet, i tråd med behov i målgruppene, slik at man vet hvilke bygg som planlegges sanert/renovert når.

Det er fattet politisk vedtak om at kommunen skal utarbeide en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen innen 2022. Det er viktig at systematisk arbeid med langsiktige behovsframskrivninger og vurderinger videreføres og at tilstrekkelig og hensiktsmessig arealavsetning til tjenesteyting prioriteres videre i Kristiansand kommune.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal det vurderes om kommunen har behov for boliger i området, og evt. sikre dette ved avtale om forkjøpsrett av tomter eller boliger.

4 DAGENS BOLIGMARKED

4.1 Tradisjon med å eie

Vi har en lang tradisjon i Norge for å eie egen bolig. Gjeldende boligpolitikk i Norge favoriserer fortsatt det å bo i egen bolig. Det er dermed fortsatt slik at det for de aller fleste er mer økonomisk lønnsomt å eie egen bolig enn annen boform. Dette bidrar bl.a. til lavere andel utleieboliger i Norge sammenlignet med nabolandene Sverige og Danmark.

4.2 Prisnivå – usikkert marked

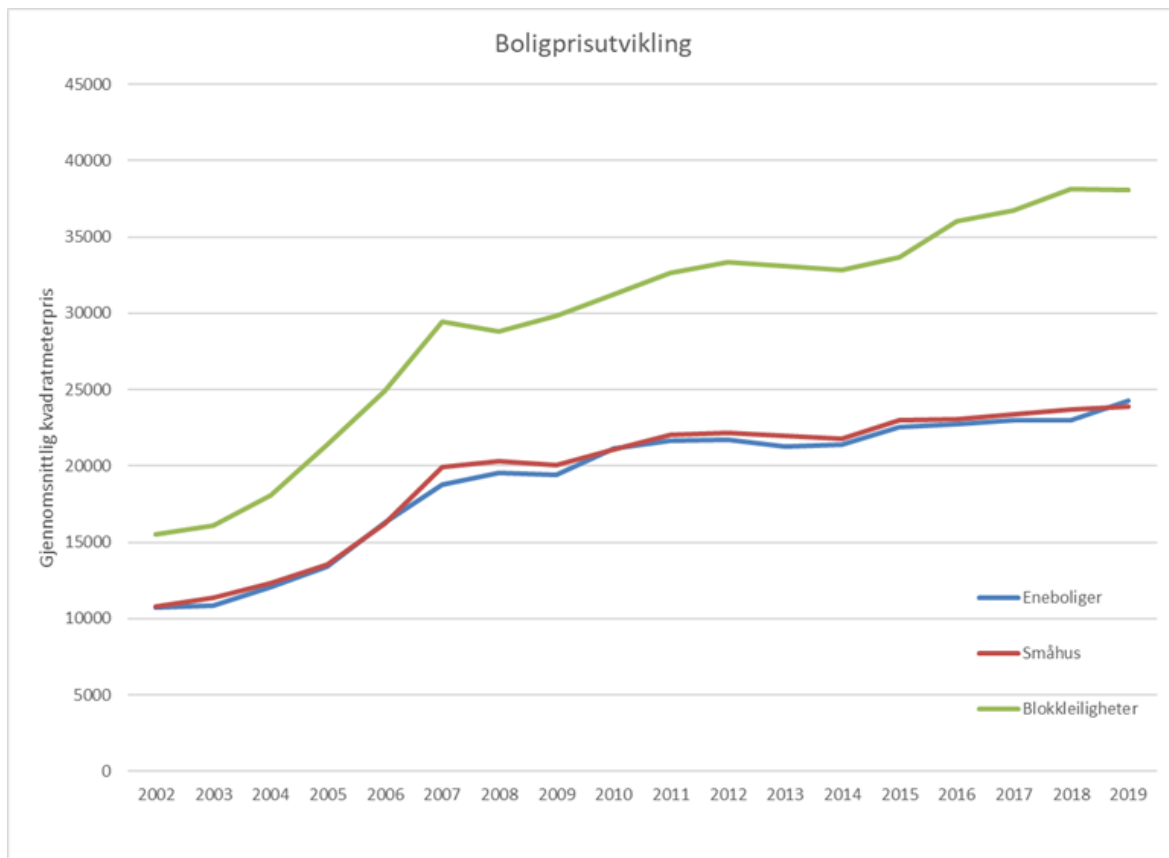
Boligprisene i Norge har de senere år økt, sett i forhold til konsumprisindeks og lønninger

Flere forhold påvirker prisnivået:

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

I et deregulert boligmarked, slik boligmarkedet fremstår i Norge i dag med fri prisdannelse, vil det være husstander med liten egenkapital og eller lav/usikker inntekt som vil ha problemer med å etablere seg i en egen bolig. Særlig i pressområder i byer er det vanskelig om ikke urealistisk å legge til grunn et balansert boligmarked med harmonisk prisutvikling.

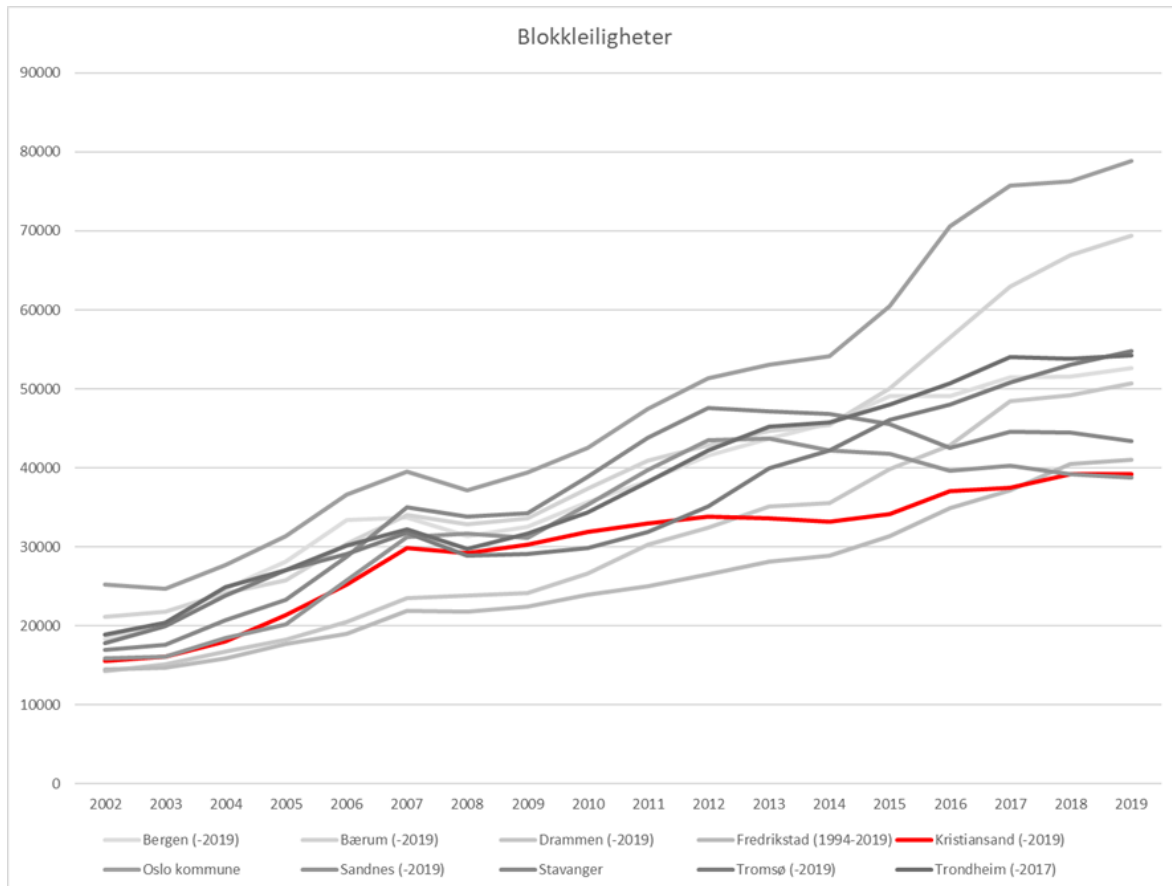
Følgene av Koronapandemien med usikkerhet i internasjonal økonomi, stigende arbeidsledighet og signal om lavere lønnsutvikling, er elementer som skaper usikkerhet i boligmarkedet.



Figur 10 Utvikling i pris pr. m² for eneboliger, småhus og blokkleilighet², i Kristiansand (tidligere Søgne, Songdalen og Kristiansand) (SSB).

Det har vært en jevn, men lav prisutvikling i Kristiansands området, dette gjelder særlig småhus og eneboliger. Det har vært høyere prisutvikling for blokkleiligheter. Hvis forskjellen mellom pris på blokkleiligheter og småhus/eneboliger fortsetter å øke betyr det overgangen fra enebolig til leilighet blir mer og mer vanskelig.

² Blokkleiligheter defineres som leiligheter i boligblokk med to etasjer eller flere.



Figur 11 Prisutvikling pr. m² på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene pr. 2019 (SSB).

Kristiansand skiller seg noe ut fra landet for øvrig, ved at kommunen de senere årene har hatt en flatere og langt lavere vekst i boligprisene enn de områder/byer en kan sammenligne seg med.

Gjennomsnittlig pris på bolig i Kristiansand er kr 2.950.573. Til sammenligning er prisen i Oslo kr 5.386.225, Bergen kr 3.604.726 Trondheim kr 3.659.067, Stavanger kr 3.680.607 og Tromsø kr 3.974.327 (EMF April 2020). Prisnivået i Kristiansand ligger dermed vesentlig lavere enn for de 4 største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger). Nivået ligger også lavere enn Tromsø, Sandnes og Drammen.

På landsbasis (April 2020) er det registrert en prisvekst for boliger på ca. 1,2 % (på årsbasis). Prisveksten i Kristiansand for samme periode er på 1,6 %. Kilde til tallene er Eiendom Norge sin boligstatistikk for april 2020.

På finn.no sine sider får en oversikt over det som tilbys av både eksisterende og nye boliger. Oversikten viser at det medio mai 2020 viser at det tilbys ca. 1200 enheter i Kristiansand. Det store utbudet av boliger bidrar positivt til å nå målsettingen i boligpolitikken for kommunen.

5 KOMMUNENS ROLLE I BOLIGMARKEDET

For å oppnå de politiske målsettingene som legges i kommuneplanens samfunnsdel og i boligpolitikken må kommunen ta en mer aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingspolitikken.

5.1 Boliger for personer i vanskelige livssituasjoner

5.1.1 Vedtak

I forbindelse med vedtak av Boligprogrammet for 2020-2023 ble det vedtatt at det skal innarbeides som ett overordnet prinsipp at kommunen arbeider aktivt for å lette veien inn på boligmarkedet og motvirke geografiske klasseskiller i kommunen. Vedtaket er formidlet inn i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel.

Det ble også vedtatt at administrasjonen skal framlegge modeller som kan hjelpe førstegangskjøpere inn i boligmarkedet. Videre mulige tiltak for at kommunen kan erverve boligområder/boligprosjekter med formål om å regulere for en balansert blanding av boliger. Dette ble påpekt i forbindelse med behandling av utbyggingsprogrammet før høring. Administrasjonen har igangsatt arbeid med å innhente ideer til mulige måter å gjøre dette på.

5.1.2 Innspill fra næringen/utbyggere

Administrasjonen sendte ut forespørsel til næringen/utbyggere og ba om innspill til modeller for hvordan kommunen, enten alene eller i sammen med utbygger, kan tilrettelegge for boliger for vanskeligstilte, først og fremst 1. gangs etablerere. Kommunen har på bakgrunn av dette vært i dialog med flere og har mottatt flere innspill. Det pågår arbeid med å kartlegge hva disse modellene innebærer og hva som kan være aktuelt å jobbe videre med. Arbeidet følges videre opp av administrasjonen.

5.1.3 Boligsituasjonen for vanskeligstilte

Boligprisene her i landet har steget kraftig de siste årene, spesielt i de større byene. Dette har medført at det kan være vanskelig for enkelte grupper å komme inn på boligmarkedet. Denne problemstillingen er særlig stor i Osloområdet.

I Kristiansand har boligprisene steget mindre enn i andre sammenlignbare byer (siste 5 år på landsbasis 19,8 % - Kristiansand samme periode 8%). Dette medfører at det i Kristiansand er enklere å komme seg inn på boligmarkedet og at langt flere er i stand til å skaffe seg egen bolig. Utbudet av boliger har vært stabilt og høyt, sett i forhold til etterspørselen. Det er varslet fortsatt høy igangsetting og variert utbygging i Kristiansand, og dette er forventet vil gi et variert tilbud av boliger.

5.1.4 Utfordringen i Kristiansand

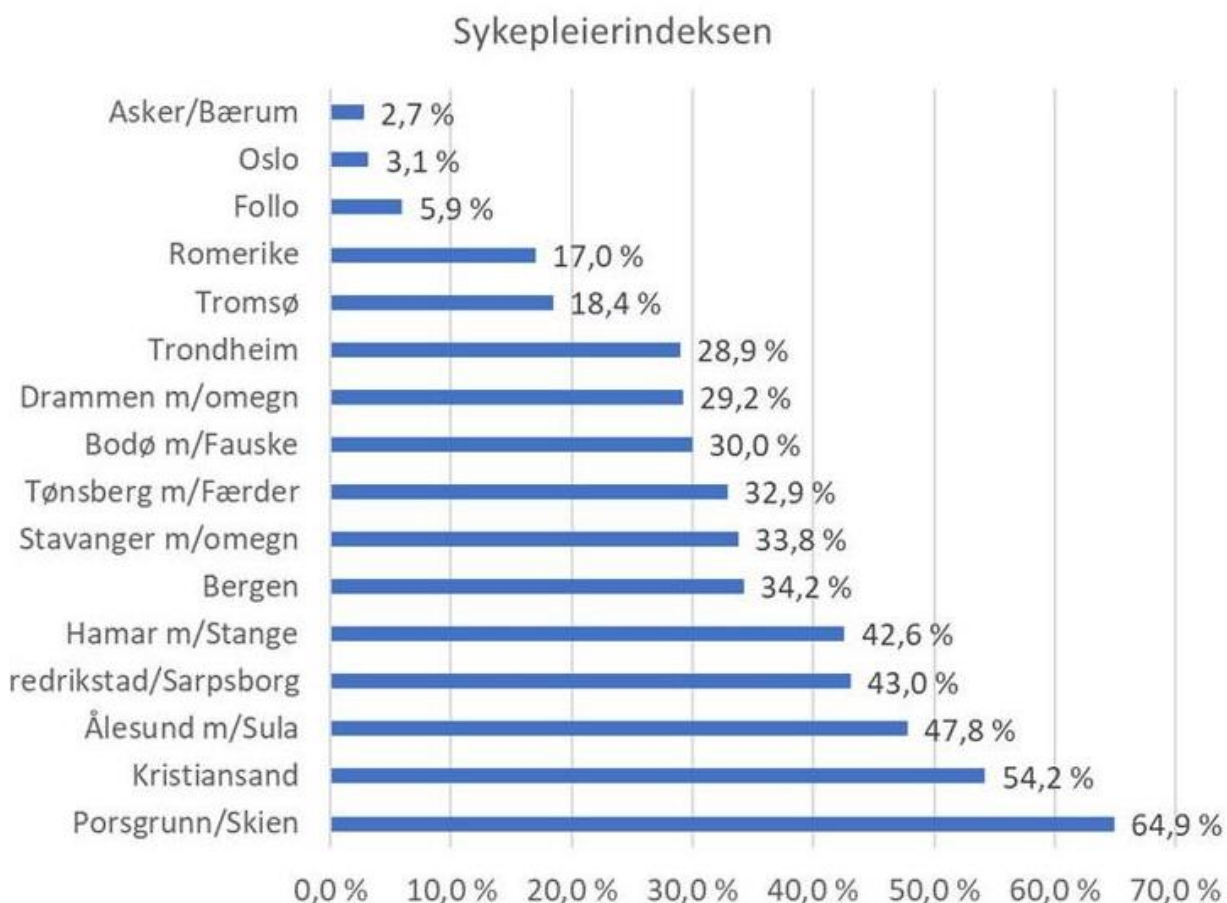
De som faller inn under de boligsosiale kriteriene hos Helse og mestring til anskaffelse av kommunal bolig eller startlansordninger blir ivaretatt.

De grupper som har en utfordring med å få «vanlig boliglån» er de som enten har lav egenkapital, lav inntekt og eller ikke har noen som kan stille sikkerhet for lån.

Basert på høyt og variert boligtilbudet, moderat prisvekst, erfaringen med 1. BO ordningen i Kristiansand, vurderinger fra aktører i bransjen og sykepleierindeksen, er det vurdert at gruppen vanskeligstilte er liten i Kristiansand.

Sykepleierindeksen

«Sykepleierindeksen» gir et bilde av hvor vanskelig det kan være å skaffe seg å kjøpe bolig i ulike byer.



Figur 12 Hvor stor andel av boligene omsatt i 2020 man hadde hatt råd til med et budsjett på 2 549 800 (Eiendom Norge, eiendomnorge.no).

Ut fra sykepleierindeksen^[1] vil en enslig sykepleier i Kristiansand kunne kjøpe over halvparten (53,8%) av boligene som er omsatt. Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå (<https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2020>)

5.1.5 Førstegangskjøpere

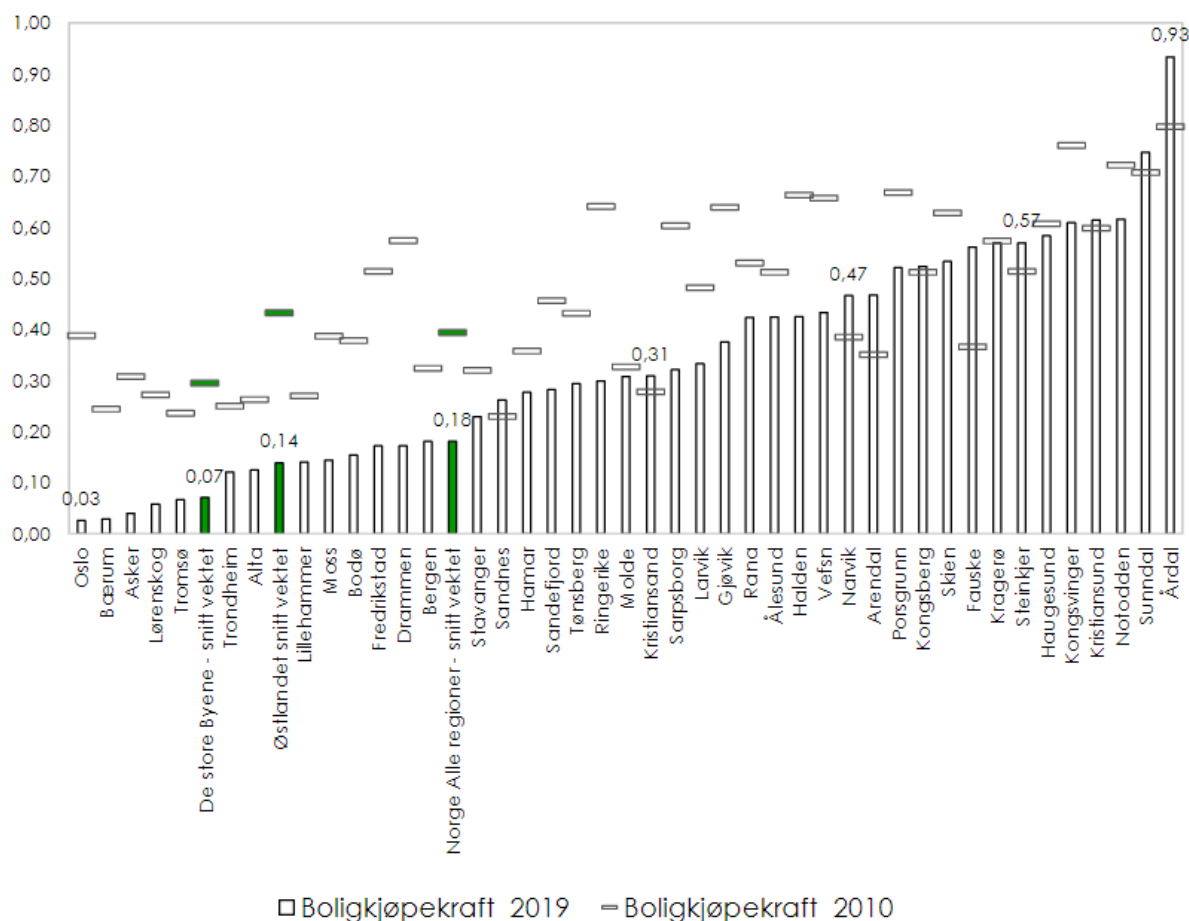
Når det gjelder førstegangskjøpere i Kristiansand, så skiller de seg noe ut fra resten av landet. På grunn av svært moderat prisutvikling i Kristiansand har ikke disse hatt de oppturene eller nedturene som resten av landet har opplevd. Kristiansand har også den laveste snittalderen på de som kjøper sin første bolig, av de store byene. Førstegangskjøperne i Kristiansand kjøper i større grad eneboliger og rekkehus enn andre steder i landet.

[1] Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av boligene som omsettes som en singel sykepleier har råd til å kjøpe.

Kristiansand hadde en modell for førstegangsetablerere, den såkalte 1.BO ordningen for aldersgruppen 18- 35 år. Denne modellen ble avvirket i 2019, da det kom endringer i boliglånsforskriften som gjorde at ordningen kom i konflikt med forskriften. (Kommunalt rente og avdragsfritt lån, kunne ikke lengre ansees som egenkapital hos bankene). Totalt ble det lagt ut 67 boenheter i markedet over flere år. Etterspørselen var ikke spesielt stor. Det ble også stilt spørsmål knyttet til verdistigning i en slik modell, og hvilken risiko den enkelte tok ift. dette.

5.1.6 Førstegangskjøperes kjøpekraftsindeks

UMB, ved Mari Olsen Mamre, har utarbeidet rapporten *Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper*. Figuren under viser hvor stor andel en typisk førstegangskjøper ville ha råd til å kjøpe av de solgte boligene i 2010 og 2019. For Kristiansand ser vi at kjøpekraften har vært og er høyere enn for andre store byer. Og at kjøpekraften i motsetning til de andre store byene har økt siden 2019.



Figur 13 Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper i 2010 og 2019 (Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper, s. 10 M.O.Mamre).

5.1.7 Eie det eneste og beste alternativet?

Norge er i en særstilling når det gjelder andel av befolkningen som eier egen bolig. I de fleste andre land, er leie mer regelen enn unntaket. Når boligprisstigningen er såpass lav som i Kristiansand vil man nødvendigvis ikke opparbeide seg økning i egenkapital som man vil ha i områder med høyere prisstigning. I Kristiansand er det svært mange som har solgt bolig med et reelt

tap pga. lav prisstigning og transaksjonskostnader ifm. eiendomsoverdragelser (dokumentomkostninger og meglerkostnader).

Vi ser at stadig flere utbyggere og investorer i større grad bygger boliger for utleie nå enn tidligere.

I forhold til arbeidsmarkedet kan det være en ulempe at folk eier bolig og dermed er mer stedbundne. Leid bolig kan gi større mobilitet i arbeidsmarkedet.

Sak om Leie til eie, 2019

Kristiansand eiendom gjorde i 2019 en vurdering av den etablerte Leie til eie-ordning for bolig i Kristiansand. I den forbindelse ble det vurdert at det er usikkert hvor stor utfordringen er i Kristiansand.

Bankene i Kristiansand ga tilbakemelding på at de ikke så et behov for en slik leie til eie modell i Kristiansand. De fleste som etterspør lån får finansiering, og de som ikke får lån bør ofte heller ikke eie egen bolig. Risikoen knyttet til verdiøkning er et aspekt man må ta med, og leie vil for mange være en bedre løsning.

Eiendomsめglere har en tilsvarende tilbakemelding. De mener det store utbudet av boliger i Kristiansand og lav verdistigning, sett i sammenheng med et ganske stabilt leiemarked, talte imot å skreddersy en slik modell.

5.2 Kommunens sentrale roller i boligpolitikken

Kommunen har tre viktige virkemidler for å bidra til å få gjennomført vedtatt politikk:

- Reguleringsplaner
- Økonomi
- Grunneierrollen/aktørrollen

Reguleringsmyndighet

Økonomisk bidrag

Aktør



5.2.1 Reguleringsplaner

Gjennom behandlingen av private reguleringsplaner vil kommunens stille krav om tiltak som er i henhold til overordnet politikk. Dette kan være type bolig, antall og størrelser.

5.2.2 Økonomi

Ved realisering av utbyggingsområder kan kommunen gjennom økonomiske bidrag bidra til gjennomføring av prioriterte områder. Bidragene kan gis som rene

økonomiske bidrag til opparbeidelse av offentlig infrastruktur, eller gjennom egen opparbeidelse og tilrettelegging av infrastruktur. Kommunen må være koordinert i forhold til de prioriteringer og tilrettelegginger som gjennomføres av både teknisk og sosial infrastruktur.

5.2.3 Grunneierrollen

Kommunen har vært og er grunneier til eiendommer og utbyggingsområder i hele kommunen. Kommunen kan gjennom utvikling av eiendommer, eller gjennom oppkjøp av eiendommer bidra til gjennomføring av ønsket politikk. Dette kan være etablering av boliger eller funksjoner i prioriterte områder, etablering av ulike boligtyper eller tilrettelegging av boliger for enkelte grupper.

6 BOLIGUTBYGGINGSOMRÅDENE

Utbyggingsprogrammets tabell over utbyggingsområdene viser en oversikt over boligområder som er planlagt eller som er under planlegging, og som bygges ut i privat eller kommunal regi. Det er stort sett områdene på mer enn 10 boenheter som er omtalt. Tabellen er dermed ikke fullstendig ift. den aktiviteten som vil være i kommunen.

Utbyggingsavtalen for det enkelte område vil ta utgangspunkt i den enhver tid gjeldende utbyggingspolitikk, kommunens budsjett og handlingsprogram og vedtatt kommunedelplan og reguleringsplan med bestemmelser for det konkrete område.

Utbyggere har meldt inn forventet tidspunkt for igangsetting og utbyggingsaktivitet for det enkelte utbyggingsområdet i perioden. For de områdene hvor utbyggere ikke har sendt inn innspill har kommunen vurdert igangsettingstidspunkt og utbyggingstakt.

Den årlige boligproduksjonen varierer både mht. volum og type bolig. Det viktige for kommunen er at det over tid vil være et tilfredsstillende produksjonsnivå.

6.1 Fargekoding i tabell utbyggingsområder

6.1.1 Grønn fargekoding

De områdene som er gitt grønn fargekoding er de som er ferdig regulert og hvor utbygging er igangsatt, og/eller det er inngått utbyggingsavtale, eller er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk (kommunale områder). Disse områdene kan gjennomføres i henhold til de gitte forutsetningene i vedtatt plan og eventuell utbyggingsavtale.

6.1.2 Oransje fargekoding

Oransje fargekoding er gitt de områdene som det er igangsatt regulering av, eller det er vedtatt reguleringsplan uten at området er igangsatt utbygd/ikke inngått utbyggingsavtale. Disse områdene kan påregne å måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. Mange av disse områdene i denne fargekategorien kan likevel gjennomføres med den infrastruktur som er der i dag, eller uten bidrag fra kommunen til utbedring av infrastrukturen. Dette må vurderes for det enkelte området.

6.1.3 Rød fargekoding

Rød fargekode er lagt på utbyggingsområder som ligger som utbyggingsområder i kommuneplan/kommunedelplaner. Før igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om området er i henhold til overordnede planer og om det foreligger tilstrekkelig infrastruktur.

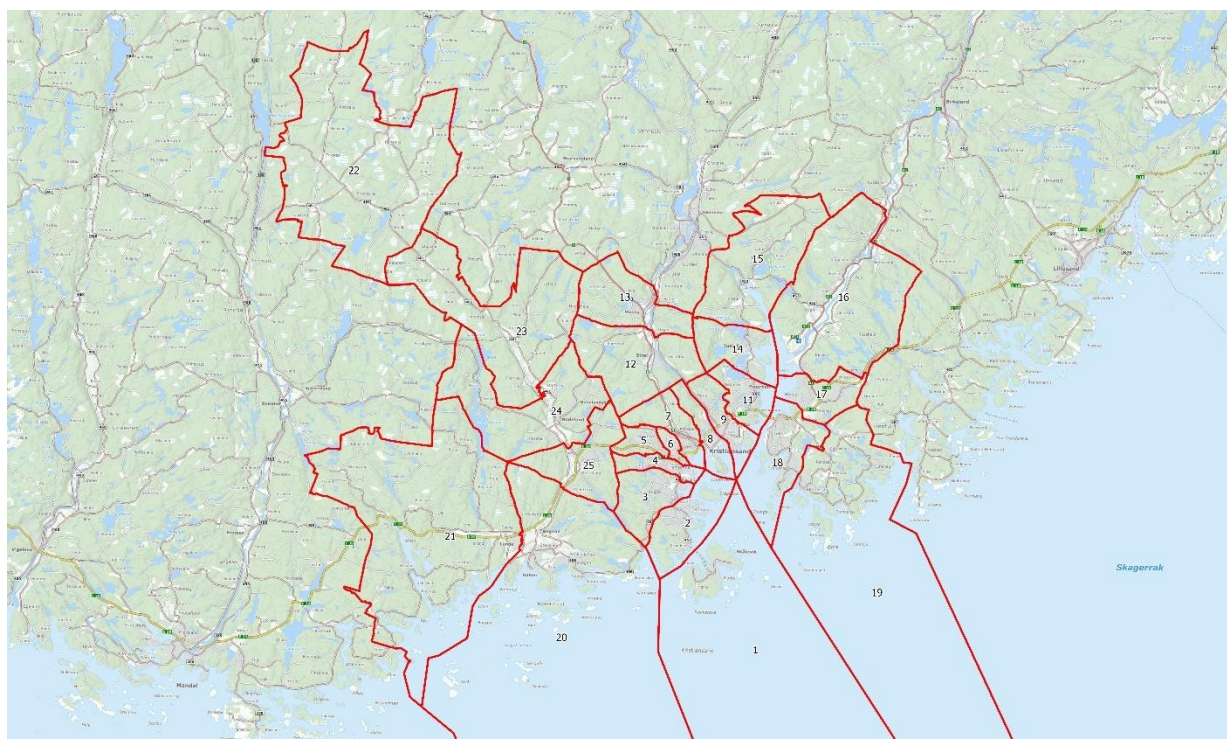
Administrasjonen har gjort vurdering av utbyggingsområdene det er gjennomført eller pågår reguleringsarbeid for, i forhold til særlig omfattende rekkefølgekrav og gjennomføringsevne. Dersom planene ikke er realiserbare i nærmeste framtid, har de fått status ikke realiserbare p.t. Disse er også gitt fargekode rød, for å få fram at disse sannsynligvis ikke er en reell boligreserve på kortere sikt.

6.2 Om tabell over utbyggingsområdene

Tabellen viser oversikt over utbyggingsområder i hele den nye kommunen. Tabellen baserer seg på administrasjonens kjennskap til utbyggingsområdene, og utbyggernes innspill til aktivitet. Utbyggingstakten som ligger i tabellen, vil nok fortsatt være optimistisk i forhold til hva som blir realisert.

6.2.1 Sone- og områdeinndeling

Kommunen er delt opp i 4 soner: vest, nord, sentrum og øst. Hver sone er igjen delt opp i delområder. Disse delområdene er i henhold til SSB sin inndeling av kommunen i delområder. Inndelingen er vist på kart og tabell under.



Figur 14 Kart over de ulike delområdene (SSB).

Kart nr.	Delområde	Sone
1	Flekkerøy	Vest
2	Ytre Vågsbygd (Voie - Møvig)	Vest
3	Indre Vågsbygd (Midtre Vågsbygd)	Vest
4	Slettheia	Vest
5	Hellemyr (Hellemyr - Fjellro)	Nord
6	Tinnheia	Nord
7	Grim (Grim - Møllevann - Dalane)	Sentrum
8	Kvadraturen - Eg	Sentrum
9	Lund (Lund - Sødal)	Sentrum
11	Gimlekollen - Kongsgård (Kongsgård Øvre - Gimlekollen)	Øst
12	Strai (Stray)	Nord
13	Mosby	Nord
14	Justvik	Øst
15	Ålefjær	Øst
16	Tveit	Øst

17	Hånes (Hånes - Timenes)	Øst
18	Indre Randesund (Søm - Torsvikheia)	Øst
19	Ytre Randesund	Øst
20	Søgne Østre	Vest
21	Søgne Vestre	Vest
22	Finsland	Nord
23	Stokkeland	Nord
24	Nodeland	Nord
25	Brennåsen	Nord

6.3 Tabell over utbyggingsområder

6.3.1 Sone vest

Flekkerøya

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Brattestø/Skålevik - Flekkerøy	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	3	3	3	5	14
Flekkerøy 1/4	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	3	2	0	2	33	40
Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	16	0	0	0	0	16
Gnr 1 bnr 6 Mæbø	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	4	4	4	4	11	27
Hattesteinen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	5	5	4	0	14
Hundeholta	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	3	3	0	0	0	6
Jenteheia, Alsviga	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	7	7
Kilura - Flekkerøya	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	34	34
Kjeldeviga	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	14	14
Lindebø brygge	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	14	12	11	0	47
Lindebø/Skålevik B	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	6	6	6	6	0	24
Mæbø Gnr 1 bnr 5	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	2	2	4	8
Paulen gnr 2 bnr 8 del 3	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	42	42
Revemyrheia øst	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	2	2	0	0	0	4
Revemyrveien 30 m.fl.	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	4	2	0	0	6
Sildenestangen - felt A	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	9	9
Vraget	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	7	0	0	12	19
Sum			44	50	34	32	171	331

Indre Vågsbygd

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Bosmyrveien 13/124	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	30	30	20	30	110
Bråvann B4	Kommunalt område	Regulert, utbygging igangsatt	6	5	0	0	0	11
Bråvann B5, B6, B7	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	100	100
Jaktoddveien	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	17	17
Kirsten Flagstadsvei 2 til 22	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	10	0	11	31
Lumber	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	100	0	50	150	300
Lumberveien 48 mf.	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	6	0	0	0	0	6
Nordre Hovedgårds v 4	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	34	34
Orelia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	6	6
Vågsbygd bydelscenter, delområde SS3	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	20	20	110	150
Vågsbygd Ringvei - Broveien	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	6	0	0	59	65
Vågsbygd senterområde SS6 (BF-1, BF-2, BFK-2, B-	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	185	185
Vågsbygd senterområde SS6 (BKF-1)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	30	0	0	0	23	53
Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	48	48
Vågsbygdveien 90	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	34	34
Sum			42	151	60	90	807	1150

Ytre Vågsbygd

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Kroodden	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	50	50	50	650	800
Sagmyrlia	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	170	170
Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl.	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	35	0	0	0	15	50
Voie gård 11/749	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	2	2	2	4	10
Sum			35	52	52	52	839	1030

Slettheia

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Svanedamsveien/Fiskåtangen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	45	45	45	525	660
Trekanten BA4 Trekanten syd	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	0	0
Trekanten, Vågsbygd	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	30	30	24	0	0	84
Sum			30	75	69	45	525	744

Søgne vestre

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Ausviga (B100 - B101)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	15	15	15	10	55
Ausviga (B102 - B109)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	430	430
Boligområde Lastad	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	0	0	0	0	10
Dalsheia	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	30	30
Dvalås syd	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	2	0	2	0	14
Indre Trysnes	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	24	24
Kjellandsheia nord (B1 - B5)	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	200	200
Kjellandsheia Syd (B301 - B302)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	140	140
Kjellandsheia vest	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	15	20	20	93	158
Leireheia (B202 - B208, B211)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	260	260
Lundekleiva GB 71/19 (tomt 3 - 7)	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	3	3	3	0	9
Lundeveien 134	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	18	18
Norddalsheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	1	5	0	0	0	6
Oftenes B-1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	0	0
Oftenesheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	7	10	8	15	50
Skalleråsen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	80	80
Tangheia og Osebakken	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	3	0	0	4	19	26
Tånevik - Olstø	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	40	40
Vedderheia Nord B21	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	10	0	0	0	10
Vedderheia Nord B22	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	7	4	0	0	11
Ålo Terrasse	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	10	10
Sum			44	64	52	52	1369	1581

Søgne østre

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Braneset/Røynåsen Åros	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	5	5	10	20
Del av Kileneset	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	7	3	0	0	10
Del av Søvigheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	3	2	1	0	0	6
Del av Tangvall sentrum	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	65	65
Fuglemyra	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	8	8
Hamreheia	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	0	0	250	250
Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	50	50
Kommunedelplan for Tangvall felt B1 - B3	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	0	0	300	300
Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	0	0	290	290
Kossevigheia nord	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	16	16
Nymoen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	90	90
Pålsneset	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	3	3	3	26	35
Rådhusveien 36 og 38	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	30	0	30	60
Stausland	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	0	0	30	30
Stifjellet	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	50	50
Stokkeland	Ikke inngått utbyggingsavtale	Kommuneplan	0	0	0	0	20	20
Tangvall sentrum nord	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	50	0	50	100
Øygardsheia nord	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	10	20	108	148
Åros felt C	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	2	2	2	16	22
Sum			3	24	104	30	1409	1570

Sum sone vest

	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Sum sone vest	198	416	371	301	5120	6406

6.3.2 Nord

Brennåsen

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Brennåsen Terrasse	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	100	100
Rosseland Park	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	70	215	285
Rosselandsveien 5	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	0	0
Sum			0	0	0	70	315	385

Finsland

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Finsland barnehage og boligfelt	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	16	16
Kilen Øst	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	25	25
Neset	Ikke inngått utbyggingsavtale	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0	50	50
Songdalsv. 750	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	10	10
Sum			0	0	0	0	101	101

Hellemyr

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Bydalstjønna	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	8	6	6	0	20
Hellemyr E1 (BA3)	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	10	10	10	10	3	43
Sum			10	18	16	16	3	63

Mosby

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Høietun felt E (2D)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	1	1	1	1	30	34
Ravnåsveien 5	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	37	37
Sum			1	1	1	1	67	71

Nodeland

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Mebakken	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	0	5	0	20	35
Midtheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	70	70
Nodeland Syd 2	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	10	10	50	70
Nodelandsheia øst	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	457	457
Områdeplan for Nodeland sentrum	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	25	0	20	90	135
Porsmyr	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	8	0	0	10	18
Songdalsvegen 224-228	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	10	10
Vestmoen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	100	100
Sum			10	33	15	30	807	895

Strai

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Straismoen 5 og 7	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	20	20
Sum			0	0	0	0	20	20

Tinnheia

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Kobberveien (B35)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	30	30	30	42	132
Skogen borettslag	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	112	112
Sum			0	30	30	30	154	244

Sum sone nord

	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Sum sone nord	21	82	62	147	1467	1779

6.3.3 Sentrum

Grim

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Brønnstykket, Møllevannsveien og Belle	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	0	0
Grim torv	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	315	315
Møllevannsveien 16	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	6	6
Sum			0	0	0	0	321	321

Kvadraturen - Eg

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Kvartal 1	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	20	10	93	123
Kvartal 2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	180	180
Kvartal 48 østre del	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	66	66
Kvartal 49 (Teaterkv)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	17	17
Kvartal 7	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	100	100
Kvartal 71	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	600	600
Kvartal 71 (Fylkeshuset)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	0	0
Kvartal 72 Nybyen A	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	30	30	0	30	90
Kvartal 8 - vestre del	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	50	50
Setesdalsveien 24a - Frobusdalen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	10	10	4	34
Silokaia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	50	0	0	50	450	550
Solbv.12/14-Sykepleierskolen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	30	20	0	50	100
Tangen B1-del av - Tangen - 1-11	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	150	150
Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	110	110
Vestre Strandgt 49 Euroterminalen	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	50	0	0	0	50	100
Sum			100	70	80	70	1950	2270

Lund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Arenfeldts vei	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	6	6
Bjørndalen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	30	0	240	270
Blomsbukta	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	20	0	0	0	20
Detaljregulering for del av Teglverksveie	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	28	28
Espelund - 39/7, 39/58, 39/74 og 39/88	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	1	0	0	0	2	3
Gimleveien 26-28	Kommunalt område	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	20	10	0	0	30
Klynga	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	8	8
Kokleheia 33/26 - Otra Terrasse	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	30	0	0	0	30
Lund torv	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	25	25	25	200	275
Marviksletta B2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	25	25	0	0	50
Marviksletta BFT1 og V1	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	30	35	0	55	120
Marviksletta BKHF2+BKHF3	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	15	15
Marviksletta KILH1 og KILH2	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	40	300	340
Marviksletta senterområde	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	33	33	0	0	416	482
Marviksletta områdeplan	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	445	445
Marviksveien 43	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	9	9
Oddernes Tun	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	120	120
Sigyns vei 3-5, 44/247	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	7	7
St Olavsvei 18-20	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	28	28
Tobienborg	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	4	0	0	16	20
Torridalsveien - Bernt Holmsvei	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	12	12
Torridalsveien/Ringlebekkveien	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	20	20	20	20	49	129
Østerveien 39	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	6	6
Østre Ringv 77 (B36)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	10	17	0	0	0	27
Sum			64	224	145	85	1962	2480

Sum sone sentrum

	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Sum sone sentrum	164	294	225	155	4233	5071

6.3.3.1 Øst

Gimlekollen – Kongsgård

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Håkon den Godes vei 2 - 42/62	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	35	0	0	0	0	35
Lindtjønn	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	20	0	0	20
Sum			35	0	20	0	0	55

Hånes

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Hånes senter	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	190	190
Hånestangen Eikeholtet	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	4	0	0	0	4
Lauvåsen	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	35	35	35	35	550	690
Randesund planteskole	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	300	300
Sum			35	39	35	35	1040	1184

Indre Randesund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Benestad	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	50	50	50	50	1500	1700
Dvergsnes B sørlig del 96/26	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	12	12	0	0	24
Dvergsnes felt B	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	25	0	25	25	75
Rona senter delomr. 1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	10	10
Strømme N1-N2	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	80	80
Strømme/K felt N4-N5	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	50	50
Strømme/Korsvik felt O3-O7	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	5	25	25	25	185	265
Strømsheia	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	40	0	40	190	270
Vardåsveien 2	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	6	6
Vardåsveien 67-75	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	130	130
Ødegård / Dvergsnes	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	175	175
Sum			55	152	87	140	2351	2785

Ytre Randesund

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Kongshavn Øst	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	5	5	5	5	20
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 1	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	0	0	20	30
Tømmerstø F - Øst - Sørskauen, del 2	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	60	60
Tømmerstø Fidje B8	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	25	25
Sum			0	15	5	5	110	135

Justvik

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Eidet EB1	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	25	25	25	25	200	300
Justneshalvøya	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	50	50	20	0	120
Justvik B33	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	2	10	10	10	56	88
Sum			27	85	85	55	256	508

Tveit

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1	Inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	20	20
Hamresanden senterområde	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	60	60
Hamrevann (B 34)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	3800	3800
Hamrevann, felt 1A og 1B	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	50	50	50	50	100	300
Solsletta (B37)	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	10	10	10	40	70
Solsletta Vest del 2	Inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging igangsatt	0	0	0	0	39	39
Tingveien	Ikke inngått utbyggingsavtale	Regulert, utbygging ikke igangsatt	0	0	0	0	15	15
Sum			50	60	60	60	4074	4304

Ålefjær

Plannavn	Status utbyggingsavtale	Reguleringsstatus	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Ålefjær brygge	Ikke inngått utbyggingsavtale	Under regulering	0	0	0	0	100	100
Sum			0	0	0	0	100	100

Sum sone øst

	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Sum sone øst	202	351	292	295	7931	9071

6.3.4 Totalt

Totalt for hele kommunen

Område	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	Gjenstår	Totalsum
Sone vest	198	416	371	301	5120	6406
Sone nord	21	82	62	147	1467	1779
Sone øst	202	351	292	295	7937	9077
Sone sentrum	164	294	225	155	4233	5071
Totalt	585	1143	950	898	18757	22333

Tabell 6 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt

6.4 Utbyggingsområdene sortert på status

På bakgrunn av de foreliggende planer for utbyggingsområder i Kristiansand kan vi anslå boligarealreserven. Fordelt på status på de ulike utbyggingsområdene får vi oversikt over antall boliger som kan være mulig å igangsette i perioden og på lengre sikt.

Status	2021	2022	2023	2024	Gjenstår	Totalt
Regulert, utbygging ikke igangsatt	265	565	379	394	5083	6686
Regulert, utbygging igangsatt	323	448	415	280	4793	6259
Under regulering	0	138	155	219	4148	4660
Sum	588	1151	949	893	14024	17605
Ikke realiserbare p.t.						647
Sum fratrukket ikke realiserbare p.t.						16958

Tabell 7 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status, (Kristiansand kommune).

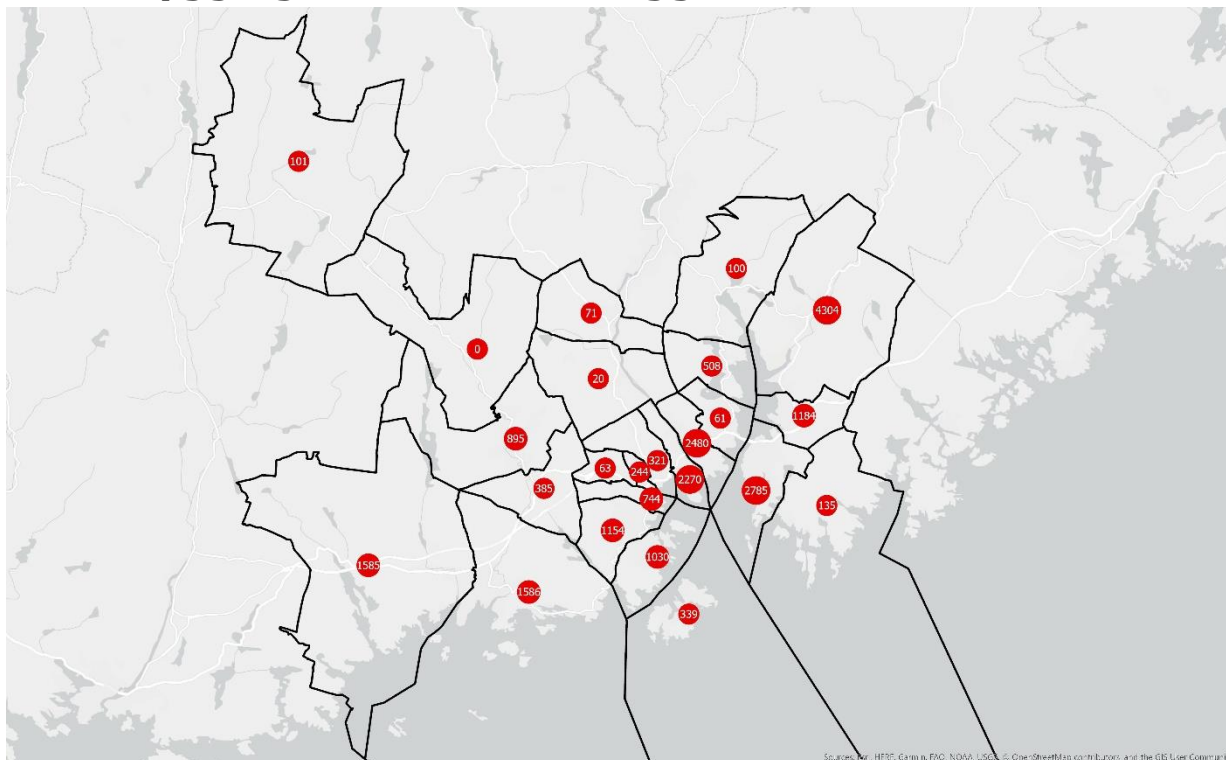
6.5 Tabell utbyggingsområder kommuneplan

Tabell utbyggingsområder kommuneplan viser de områdene som er vedtatt i kommuneplan/kommunedelplaner pr. i dag. Det vil si at det ikke er utarbeidet en reguleringsplan, eller er igangsatt arbeid med reguleringsplan for området. Områdene i tabellen er gitt en rød fargekategori i tabellen over utbyggingsområder. Totalt er det ligger det om lag 4500 boenheter i områder med kommuneplanstatus. Tabellen er ikke uttømmende.

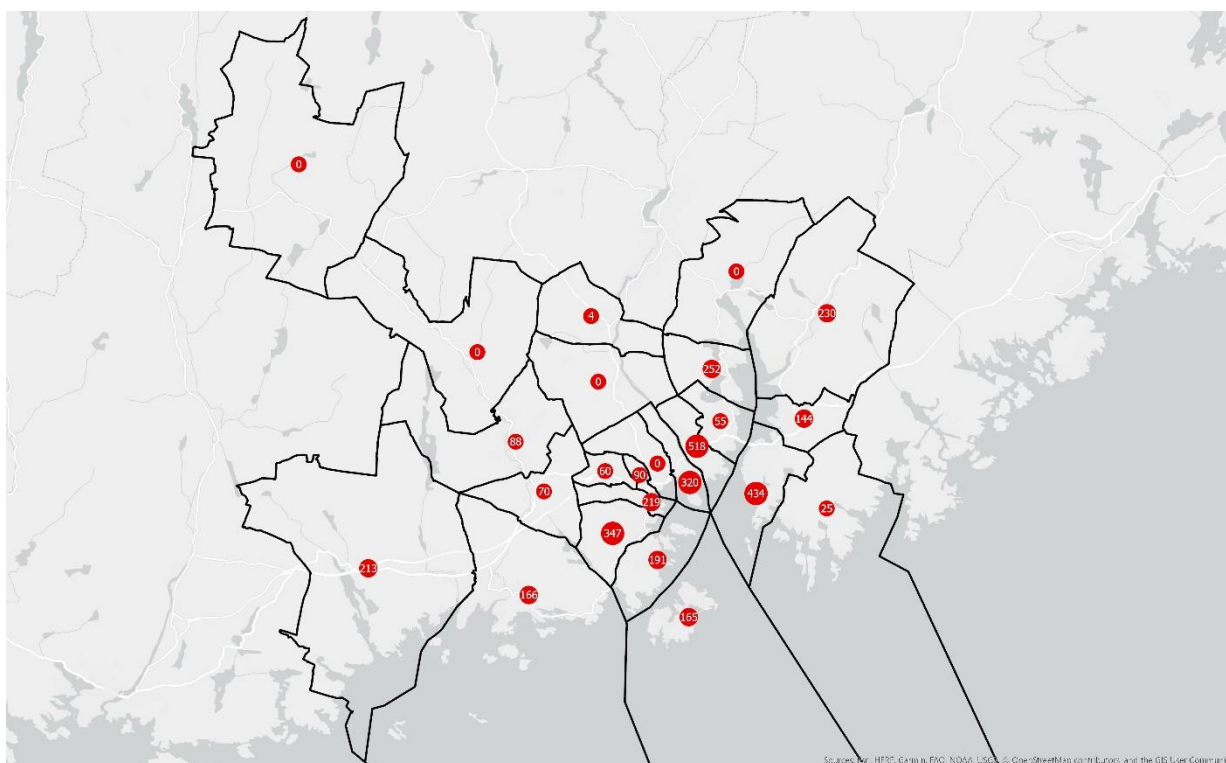
Bydel/område	Plannavn	Antall boliger
Finsland	Neset	50
Søgne Østre	Braneset/Røynåsen Åros	20
	Hamreheia	250
	Kommunedelplan for Tangvall felt B1 - B3	300
	Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	290
	Stausland	30
	Stokkeland	20
Tveit	Hamrevann (B 34)	3800
Sum		4760

Tabell 8 Utbyggingsområder som ligger i kommuneplanen og ikke er igangsatt regulert/utbygd

6.6 Utbyggingsområdenes beliggenhet



Figur 15 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner (Kristiansand kommune).



Figur 16 Antall planlagte boliger pr. delområde 2021-2024 (Kristiansand kommune)

Figuren viser hvor det er planer for igangsetting av boliger på kort sikt i Kristiansand. Det er planlagt igangsetting av boliger i nesten hele kommunen. En høy andel av boligene er planlagt igangsatt i sentrumsnære områder.

7 NÆRINGSAREALER

God transport, infrastruktur og næringsarealer er grunnlag for utviklingen av et konkurransedyktig næringsliv. Det er viktig at det til enhver tid er tilgjengelig næringsarealer som imøtekommer næringslivets behov. I dette kapitlet presenteres hvilke planer som påvirker utviklingen av næringsarealer i Kristiansand kommune. Kapitlet skal også gi en oversikt over næringsarealer i kommunen, hva som har blitt utviklet de siste årene og hva som er tilgjengelig i dag. I neste versjon av utbyggingsprogrammet vil næringsdelen inneholde analyse av næringsområdene, dette vil gi bedre oversikt over reserver og framtidig behov.

7.1 Gjeldene planer

Det er de til enhver tid vedtatte planer som gir føringer for utvikling av næringsarealer i kommunen.

Gjeldene kommuneplaner:

- Kristiansand mot 2030, en skapende by med ambisjoner. Vedtatt september 2017.
- Kommuneplan for Songdalen, 2012-2020. Vedtatt 2012.
- Søgne, kommuneplanens samfunnsdel. Vedtatt 2018.
- Søgne, kommuneplanens arealdel. Vedtatt 2019.

Etter sammenslåingen av de tre kommunene utarbeides det en ny kommuneplan for Kristiansand. Samfunnsdelen og arealstrategi lå ute på høring i perioden 15.mai-29.juni 2020, og planen ble endelig vedtatt september 2020. Høsten 2020 startes arbeidet med den påfølgende arealdelen som er planlagt vedtatt i 2021.

Øvrige planer:

- [Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen](#), likelydende vedtatt i de tre kommunene i 2014. Det er besluttet at planen videreføres, mens handlingsdelen rulleres og har planlagt vedtak høsten/vinteren 2020/2021.
- [Regional plan for Kristiansandsregionen](#), vedtatt av fylkestinget i 2011. Planen er revider, og var på høring frem til 19.juni 2020, revisjonen ble vedtatt oktober 2020.

7.2 Oversikt over næringsarealer

Songdalen, Søgne og Kristiansand har vært, og er en del av et felles bo- og arbeidsmarked i Kristiansandsregionen. Det innebærer at det er stor inn/utpendling av arbeidskraft mellom kommunene i hele regionen. Kristiansand har flere større næring- og handelsområder som hovedsakelig ligger utenfor senterområdene. De er ofte spredt og lokalisert langs, eller tett på hovedveier, og stort sett bilbasert. Samlokalisering av virksomheter i disse områdene betyr at de samlet sett kan utgjøre en stor arbeidsplasskonsentrasjon og betydelig andel arbeidsreiser. Nærhet til boligområder kan utgjøre en utfordring for flere av disse næringsområdene.

Kommunen har utviklet attraktive næringsområder. De påfølgende tabellene gir en oversikt over de største næringsarealene i kommunen. Tabellen omfatter både bebygde og ledige arealer.

I det videre arbeidet er det viktig å få en oversikt over hvilke muligheter de regulerte næringsarealene i kommunen gir, og avdekke hvilke typer arealer som eventuelt mangler.

Vest

Område	Beliggenhet	Formål	Størrelse i kommuneplan, avsatt til nåværende og fremtidig arealer (ca. antall dekar)
<u>Lohnelier</u>	Ved nye E39	Næring og logistikk	1100 dekar
<u>Linnegrøvan</u>	Nær Tangvall og Høllen Nær dagens E39	Handel og håndverksbedrifter	70 dekar
<u>Høllen Vest</u>	Nærhet til Høllefjorden Atkomst via samlevei (som passerer boligområder)	Næring/Industri/ Sjørelatert næring	340 dekar
<u>Andøya</u>	Ved Vågsbygdveien Nærhet til fjorden	Sjørelatert næring, industri. Kontor.	160 dekar
<u>Holskogen</u>	Ved Langenesveien(456) Nord for Kjoskrysset	Industri/ næringsbebyggelse	280 dekar
<u>Sagmyra/ Kjoskrysset/ Bråvann</u>	Ved Vågsbygdveien	Næring, logistikk, matvarebutikk	130 dekar
<u>Fiskå/ Lumber</u>	Ved Vågsbygdveien, fjorden (Skoltebukta) Tett på boligområde og Vågsbygd senter	Sjørelatert næring, industri	350 dekar
<u>Rige/Kartheia</u>	Ved E39	Næring, logistikk	670 dekar

Nord

Område	Beliggenhet	Formål	Størrelse i kommuneplan, avsatt til nåværende og fremtidig arealer (ca. antall dekar)
<u>Mjåvann</u>	Ved E39	Næringspark og logistikk	1200 dekar
<u>Spjotneset/Hagen</u>	Nær Songdalsveien og jernbane Nær Nodeland	Næring, industri	70dekar
<u>Boreheia</u>	Ved E-39, Fiaene	Næringsvirksomhet N1/gjeldende kommuneplan	260 dekar
<u>Hannevika</u>	Ved Vågsbygdveien, E39 og fjorden	Næring, industri	270 dekar
<u>Dalane</u>	Langs RV 9 og jernbanen	Næring, industri	400 dekar

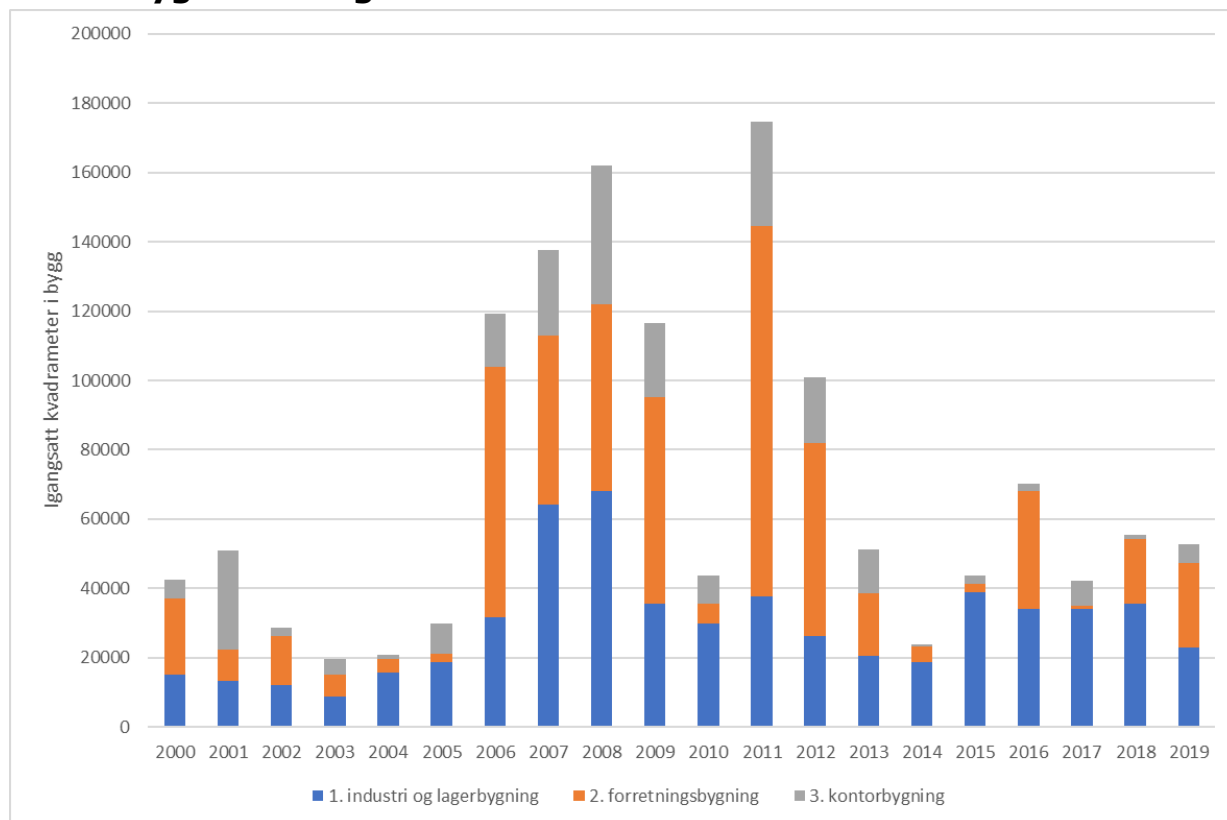
Kristiansand kommune har i samarbeide med Vennesla kommune startet arbeid med områderegulering av Støleheia sør. Formålet er å legge til rette for energiforedlende virksomhet. Omfang og detaljerte underformål vil bli avklart i prosessen.

Øst

Område	Beliggenhet	Formål	Størrelse i kommuneplan, avsatt til nåværende og fremtidig arealer (ca. antall dekar)
<u>Vige</u>	Nær E18, Topdalsfjorden Tett på boligområde	Næring, industri	95 dekar
<u>Korsvik/Stødden</u>	Nærhet til Korsvikfjorden Nær boligrområde	Sjørelatert næring, regulert til kontor	220 dekar
<u>Lauvåsen</u>	Ved E-18 vest for Sørlandsparken	Kontor / Industri	130 dekar
<u>Sørlandsparken</u>	Ved E18	Handel- og næringspark med lager/logistikk og bredt tjenestetilbud	1800 dekar

Kvadraturen defineres ikke som næringsområde som helhet, men har i dag næringsvirksomhet knyttet til blant annet handel, servering og kontor. Bydelsentrene¹ har også næringsetablering i form av kontorarbeidsplasser. I gjeldende planer har det vært et ønske å redusere transportbehovet, og etablering/utvikling har vært ønsket i tilknytning til kollektivaksen. Arealer for sjørettet virksomhet er begrenset må sikres for videreutvikling.

7.3 Utbygde næringsarealer

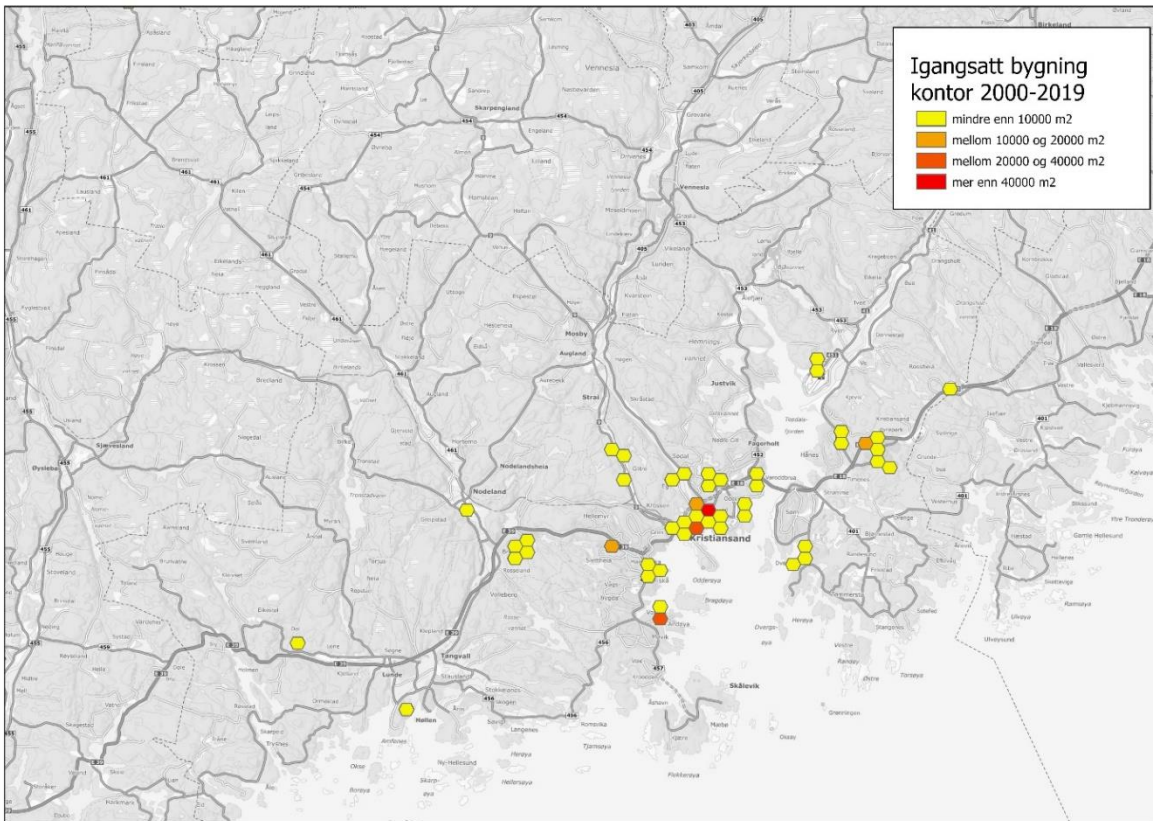


Figur 17 Tabellen viser utbyggingen knyttet til næringsarealer i Søgne, Songdalen og Kristiansand i perioden 2000-2019.

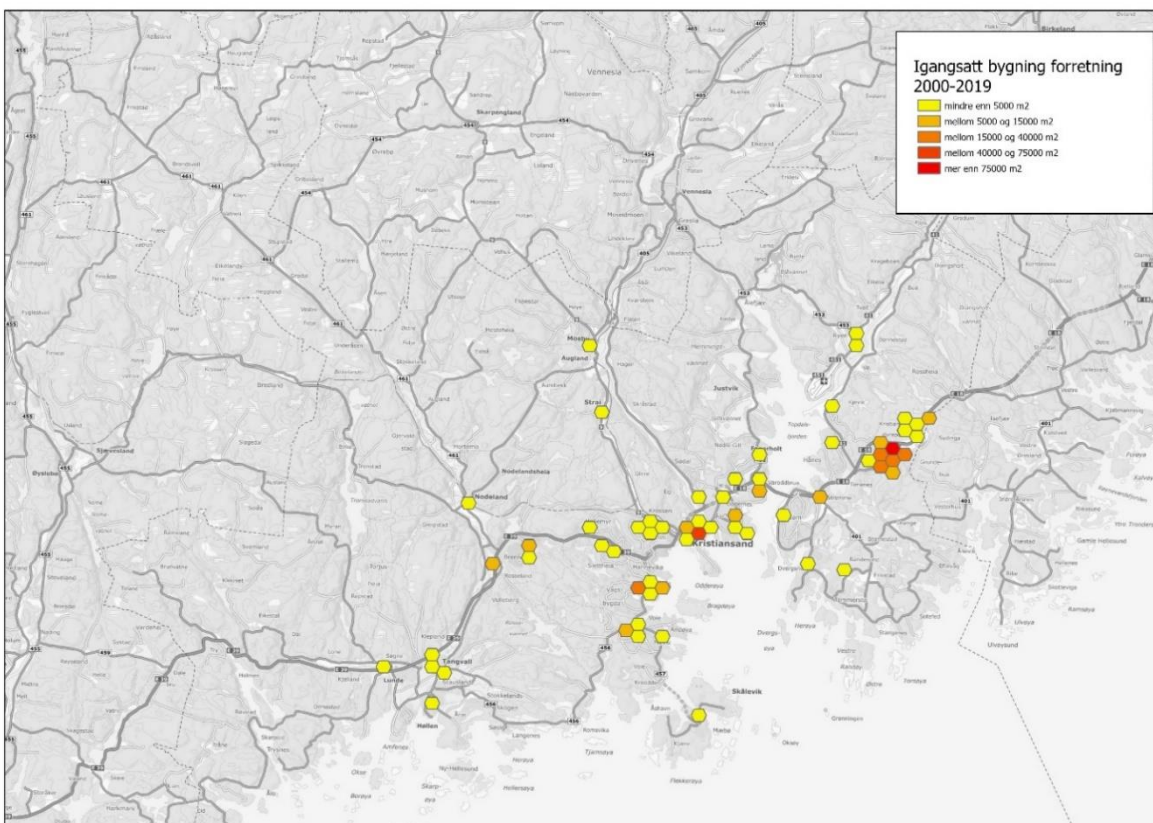
7.3.1 Igangsatte næringsarealer 2000-2019

Figurene under hvor der er igangsatt bygging til henholdsvis formålene kontor, forretning og industri i perioden 2000-2019.

Datagrunnlaget for næringseiendommer i kommunen er på dette tidspunktet svært unøyaktig. Dette skyldes at det foreløpig er manglende grunnlag i gjeldende matrikkel.

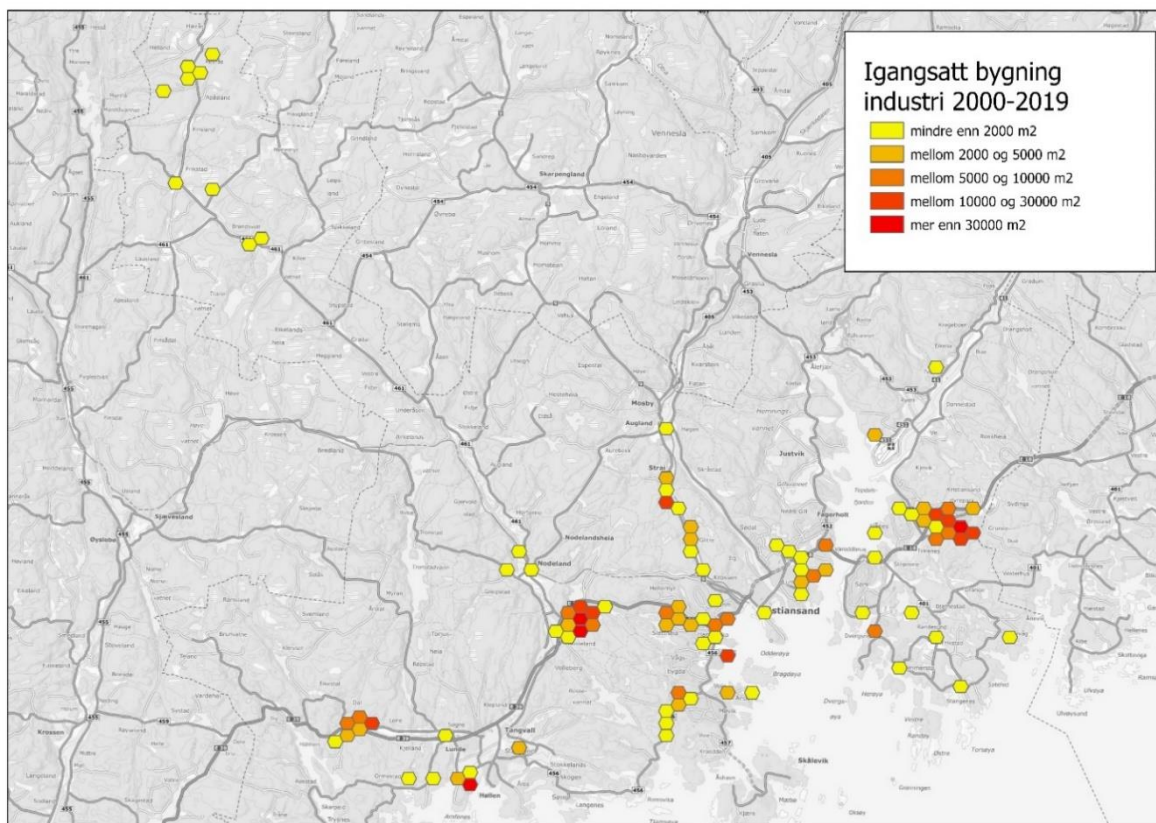


Figur 18 Igangsatt bygning til formål kontor i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen)



Figur 19 Igangsatt bygning til formål forretning i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen).

Det er igangsatt bygging av forretningslokaler utover nesten hele kommunen. Men hovedvekten ligger i Sørlandsparken hvor nesten 60% av det som er igangsatt ligger.



Figur 20 Igangsatt bygging til formål industri, lager og logistikk³, i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen).

7.4 Næringsarealer i kommuneplanene

I kommunedelplanene for Søgne, Songdalen og Kristiansand er det avsatt arealer til næringsformål. Flere av disse det ikke igangsatt bygging på, eller det er begrenset bygging på dem. Areal avsatt til næring i kommunedelplanene som er ledig (eller begrenset tatt i bruk) per i dag: 3139 dekar.

³ Industri er her definert som: fabrikkbygning, verkstedbygning, annen industri bygning, lagerhall og annen lagerbygning.

7.5 Tabell utbyggingsområder under utvikling/utbygging

Tabellen viser områder som er under utvikling (meldt oppstart av reguleringsplan, fram til og med områdene er under utbygging), hvor hele eller deler av formålet med planen er næring. Planer/områder som har formål tjenesteyting er ikke tatt med. Tabellen er ikke komplett i forhold til antall m² næring.

Vest

Område	Plannavn	Plantype	Reguleringsstatus	Reguleringsformål	kvm
Flekkerøya	Flekkerøyveien 8 og 10 - 1/118 og 1/246	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	100
Flekkerøya	Hattesteinen	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Indre Vågsbygd	Jaktoddveien	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring	
Indre Vågsbygd	Lumber	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	58000
Indre Vågsbygd	Vågsbygd bydelscenter, delområde SS3	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Indre Vågsbygd	Vågsbygd senterområde SS6 (BFK-1)	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring	
Indre Vågsbygd	Vågsbygd sentrum gnr./bnr 13/262 m.fl.	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	
Slettheia	Kartheia 3	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Ytre Vågsbygd	Andøya - gnr. 9, bnr. 384	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	20000
Ytre Vågsbygd	Andøya del av felt K1 og K2	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	14000
Ytre Vågsbygd	Holskogen Gnr. 12, bnr. 942 og 1097	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Ytre Vågsbygd	Holskogen industriområde	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Ytre Vågsbygd	Holskogen industriområde 2	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Ytre Vågsbygd	Sagmyra	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Slettheia	Trekanten BA4 Trekanten syd	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Slettheia	Trekanten, Vågsbygd	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	1300

Søgne Vestre	Lohnelier næringsområde	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	1100
Søgne Østre	Del av Tangvall sentrum	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	4470
Søgne Østre	Rådhusveien 36 og 38	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	
Søgne Østre	Tangvall sentrum nord	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyting	

Nord

Område	Plannavn	Plantype	Reguleringsstatus	Regulerings-formål	kvm
Hellemyr	Hannevika, Område A	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Rosse land	Mjåvann II	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	
Rosse land	Mjåvann III	Områderegulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	29000
Rosse land	Mjåvann III - reguleringsendring	Områderegulering	Under regulering	Næring	
Finsland	Masseuttak Finsland	Detaljregulering	Under regulering	Næring	6900
Nodeland	Hagen 2	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	
Nodeland	Områdeplan for Nodeland sentrum	Områderegulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyting	

Sentrum

Område	Plannavn	Plantype	Reguleringsstatus	Regulerings-formål	kvm
Grim	Grim torv	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring/tjenesteyting	15000
Lund	Roligheden - Tegilverksveien	Detaljregulering	Regulering ikke igangsatt/Planinitiativ mottatt	Bolig/næring/tjenesteyting	
Gimlekollen – Kongsgård	Bjørndalen	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring	
Gimlekollen – Kongsgård	Bleget - Fagerholt felt 3	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Næring	
Grim	Setesdalsveien 90	Detaljregulering	Under regulering	Næring	
Kvadraturen – Eg	Hampa (KMV) - Kolsdalsbukta. Fergehavn	Detaljregulering	Under regulering	Næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 1	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 14	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	

Kvadraturen – Eg	Kvartal 45 - østre del (Nokas)	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 48	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 49 (Teaterkv)	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 72 Nybyen A	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 8 - vestre del	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	15000
Kvadraturen – Eg	Lagmannsholm en	Detaljregulering	Under regulering	Næring	
Kvadraturen – Eg	Silokaia	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenestey ting	
Kvadraturen – Eg	Tangen delfelt B1-4 - endring av plan	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring/tjenestey ting	
Kvadraturen – Eg	Vestre Strandgt 49 (Quadrum)	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenestey ting	
Kvadraturen – Eg	Kvartal 7	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/ næring	
Lund	Lund torv	Områdereguleri ng	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	
Lund	Marviksletta BFT1 og V1	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring/tjenestey ting	Total ca 6900 m2. Av disse maks 2500m2 forretnin g
Lund	Marviksletta BKHF2+BKHF3	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	6400
Lund	Marviksletta KILH1 og KILH2	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Lund	Marviksletta senterområde	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring	
Lund	Marviksletta områdeplan	Områdereguleri ng	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenestey ting	

Øst

Område	Plannavn	Plantype	Reguleringsstatus	Regulerings-formål	Areal
Indre Randesund	Rona senter delomr. 1	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyti ng	

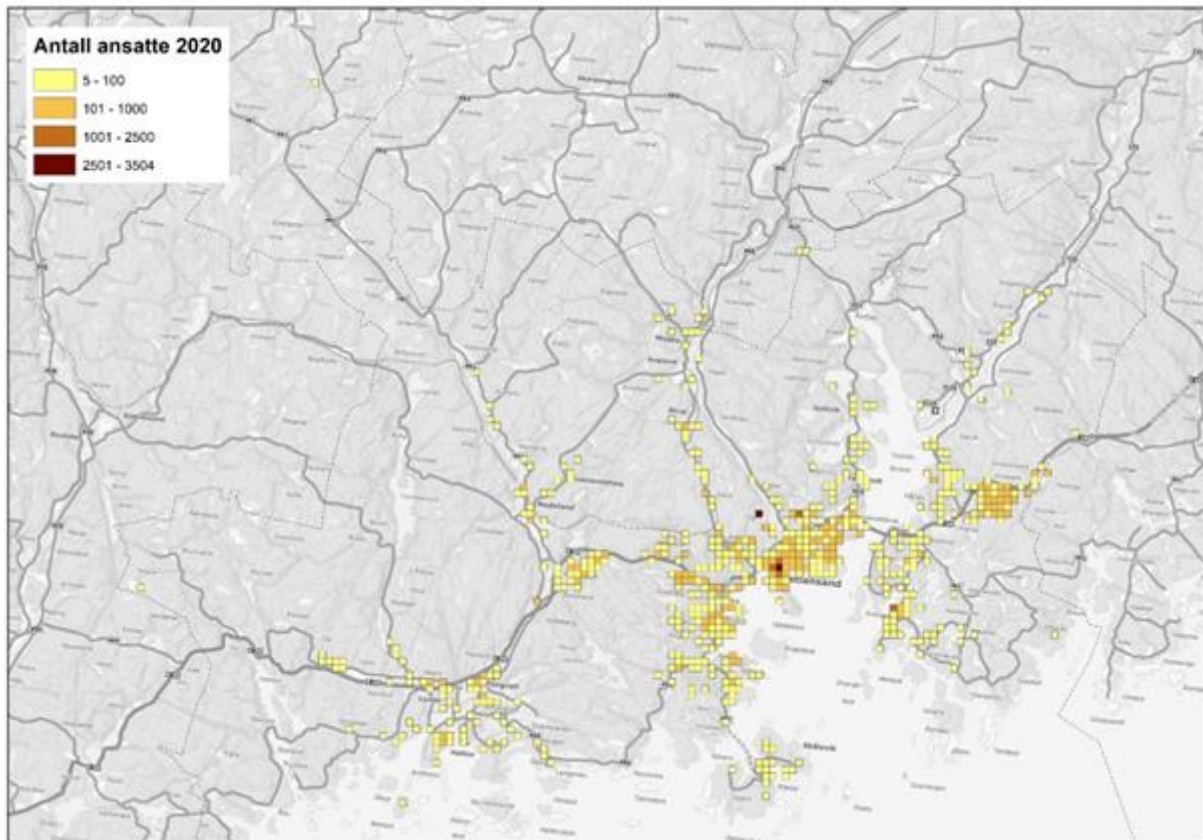
Indre Randesund	Vardåsveien 67-75	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring/tjenesteyting	
Tveit	Hamresanden Hotell - Camping	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyting	
Tveit	Hamresanden senterområde	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyting	
Hånes	Hånes senter	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	
Hånes	Lauvåsen	Detaljregulering	Regulert, utbygging igangsatt	Bolig/næring/tjenesteyting	
Hånes	Randesund planteskole	Detaljregulering	Under regulering	Bolig/næring	48200
Indre Randesund	Strømsheia (BA13)	Detaljregulering	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Bolig/næring	

Tabell 9 Tabell over næringsområder under regulering/utbygging i kommunen

Det framgår av tabellen over at det er mye aktivitet som pågår innen utvikling av områder knyttet til næring i kommunen. Det framgår imidlertid ikke av tabellen hvilke typer næring de ulike områdene reguleres til.

7.6 Arbeidsplasslokalisering

Kartet viser at det er stor arbeidsplasskonsentrasjon i Kvadraturen, ved Sørlandet Sykehus HF og ved Universitet i Agder. Videre er det en konsentrasjon i området ved Marviksletta, på Korsvik og i Sørlandsparken. Mindre konsentrasjon finnes langs Rv9 ved Grim/Suldalen, langs Vågsbygdveien rundt Vågsbygd/Fiskå og Andøya, langs E39 ved Rige og Mjåvann og ved Tangvall og Høllen Vest. Noen av disse lokasjonene har et potensiale å ta ut med tanke på mer miljøvennlige arbeidsreiser.



Figur 21 Arbeidsplasser i Kristiansand illustrert med antall ansatte (SSB).

7.7 Næringsarealer som er tilgjengelige eller under utvikling

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS har meldt inn at det er om lag 17 000m² ledige kontorlokaler i Kristiansand sentrum per mai 2020. Mange av disse arealene er i eldre bygg med renoveringsbehov. Det kommer frem at det er mangel på store enheter og/eller i nybygg. Det er stadig større etterspørsel fra større virksomheter som ønsker en sentral beliggenhet i Kvadraturen. Det pågår et arbeid med en kartlegging av kontorlokaler i sentrum, det skal gi en oversikt over hvilken reserve sentrum har med tanke på kontorlokaler.

I området Marviksletta er det ca. 8000m² ledig. Området er under utvikling, og markedet vil endre seg betydelig de neste årene. Det skjer en konvertering fra småindustri til annen næring og bolig.

I området øst i Kristiansand og i Sørlandsparken står det ca. 5000 m² ledige kontorlokaler. Det er mindre ledighet enn andre områder, men det er noen utbyggingsprosjekter som er i gang og noen ledige næringstomter.

Vest i kommunen er det om lag 21 000 m² ledig, og området kan utvikles videre.

Ved vurdering av omdisponering av næringsarealer til annet formål, må dette vurderes nøye.

7.8 Roller knyttet til næringslivet

Flere aktører har viktige oppgaver knyttet til næringsarealer. Kristiansand kommune tilrettelegger for næringsetableringer mens det kommunale selskapet Kristiansand Næringssselskap (KNAS) eier og forvalter eiendomsmasse. I dette avsnittet presenteres grensegangen mellom de ulike aktørene.

7.8.1 Kristiansand kommune

Det er flere kommunalområder og enheter som arbeider for å tilrettelegge for næringslivet knyttet til areal.

Business Region Kristiansand

Business Region Kristiansand (BRKrs) er en enhet i kommunalområdet Samhandling og Innovasjon, og har ansvar for Kristiansand kommunes næringsarbeid. BRKrs er bindeleddet mellom næringsaktører og kommunen, og fungerer som en «døråpner» inn i kommunen. Det er viktig at det legges til rette for at virksomheter kan etablere seg i Kristiansand, eller at bedrifter som er lokalisert i kommunen ikke flytter ut. I denne sammenhengen er næringsarealer avgjørende for den enkelte virksomhet. Derfor skal BRKrs involveres i saker knyttet til næringsarealer, og spesielt næringsetableringer.

Klima og arealutvikling

Klima- og arealutvikling er en enhet under kommunalområdet By- og stedsutvikling. Enheten har blant annet ansvar for overordnet areal- og transportplanlegging. Enheten har ansvar for kommunens overordnede arealstrategi, herunder strategier for lokalisering av arbeidsplasser. Ansvar for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, som innebærer ivaretagelse av næringslivets behov for areal. I tillegg har enheten ansvar for forvaltning av vedtatt arealdel og bestemmelser med betydning for næringslivet og transportpolitikken som inkluderer næringstransport.

Utbyggingsstaben

Utbyggingsstaben er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Staben har ansvaret for å bistå private utbyggere når det gjelder gjennomføring av planer og prosjekter innen næring og bolig. Staben skal formidle hvilke rammer som må legges til grunn for arbeidet.

Utbyggingsprogrammet, med næringsdelen, blir utarbeidet av Utbyggingsstaben.

Plan- og bygg

Plan- og bygg er i kommunalområdet By- og stedsutvikling. Plan- og bygg har ansvar for saksbehandling av reguleringsplaner, planproduksjon, byggesaker og tilsyn. I tillegg har kommunalsjefen også ansvar for matrikkel, eiendom og seksjonering samt geodata.

7.8.2 Kristiansand Næringssselskap

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) er 100 % eid av Kristiansand kommune og utvikler næringseiendom i Kristiansand og Lillesand (gjennom LINA). Utvikling av nye tomteområder for næring er det som vektlegges sterkest. Ved siden av å gi avkastning til eier skal KNAS ved hjelp av arealutvikling bidra til å etablere næring, skape gode næringsområder og stimulere miljøriktige løsninger. Et viktig bidrag i et lengre perspektiv er å sikre fremtidige arealer til næringsutvikling. Det skal til enhver tid være tilgjengelige og byggeklare tomter med riktig kvalitet uavhengig av sektor og formål.

7.9 Utfordringsbildet

Store deler av næringslivet står overfor en svært krevende situasjon våren 2020. Fall i oljeprisen, ustabil kronkurs, samt koronapandemien har gitt store utfordringer for norsk næringsliv. Dette gir konsekvenser for virksomheter nå og lang tid fremover. Arbeidsledigheter er rekordhøy og er per april 2020 på 9,8 % i Kristiansand (NAV). I den første perioden har det gått hardt ut over butikk/restaurant/tjenesteytende næringer, og det har ført til konkurser og det vil komme flere. Regjeringen innførte restriksjoner som førte til stenging, og bortfall av marked. Det har ført til at mange fremdeles jobber hjemmefra, og nye verktøy i arbeidshverdagen er tatt i bruk. Erfaringer fra denne perioden kan påvirke hvordan krav til arbeidsplasser blir i fremtiden. Eksempelvis større bruk av hjemmekontor, reduksjon i store åpne kontorlandskap som følge av smittefrykt og andre tiltak for å ivareta helsen på arbeidsplassen.

Som Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS fremhever i kapittel 7.7 etterspørres det stadig større kontorlokaler med sentral beliggenhet. Lokalene som etterspørres skal være av god kvalitet.

8 KOMMENTARER TIL SONENE OG STATUS INFRASTRUKTUR

8.1 Sone vest

Sone vest omfatter delområdene: Søgne øst, Søgne vest, Flekkerøy, Ytre Vågsbygd, Indre Vågsbygd og Slettheia.

8.1.1 Utbyggingsaktivitet sone vest

I sonen ligger det inne at om lag 1100 boliger i perioden 2021-2024 kan igangsettes. Den langsiktige reserven etter år 2021 er på om lag 4300 boliger.

8.1.2 Sosial infrastruktur

Skole Søgne øst

Det planlegges bygging av nytt skolesenter med ungdomsskole (540 elever) og videregående skole (630 elever) på Tangvall. Ungdomsskolen skal stå ferdig desember 2022, og videregående skole høsten 2023. Det er tilfredsstillende kapasitet på skole.

Skole Søgne vest

Det er god skolekapasitet i Søgne vest.

Barnehage Søgne vest

Veldig god barnehagekapasitet. Det er bygd ny kommunal barnehage som har ledig kapasitet.

Kultur Søgne øst

Kultur og fritid blir etablert i nytt skolesenter på Tangvall med kulturskole og fritidsklubb.

I forbindelse med skolesenteret på Tangvall vil det bli etablert flere ulike idrettsanlegg/-baner, og eksisterende friidrettsanlegg skal reetableres.

Skole Ytre Vågsbygd

Skolekapasiteten er god. Skolebehovet vil på sikt påvirkes av når en velger å åpne opp området Kroodden.

Skole Slettheia

På Slettheia er det tilfredsstillende kapasitet på skole.

Skole Indre Vågsbygd

Oppvekstsektoren har fått utredet skolestrukturen i Midtre Vågsbygd-Slettheia. Det vil bli utfordringer med skolekapasiteten etter perioden. Det er avsatt midler til utbedring som følge av skolestruktursaken.

Barnehage Ytre Vågsbygd, Indre Vågsbygd og Slettheia

Barnehagekapasiteten er god innenfor bydelen totalt sett. Utvidelse av Skårungen barnehage vil komme ved behov for økt kapasitet, men det ser ut som det kan gå mange år før dette blir nødvendig. For øvrig er det avsatt barnehagetomter på Kroodden og Voie 17.

Skole Flekkerøy

Det skal små avvik/endringer i befolkningssammensetning og nybygging av boliger før det vil få konsekvenser for skolekapasiteten. Det er derfor avgjørende å sikre en stabil utbyggingsaktivitet i området. Situasjonen følges nøye, og kan endre seg ved rullering av utbyggingsprogrammet.

Barnehage Flekkerøy

Det er veldig god barnehagekapasitet på Flekkerøy.

8.1.3 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning Søgne vest og Søgne øst

I samarbeid med Nye Veier, i forbindelse med brannsikring av Søgnetunnelen på ny E39, jobbes det med etablering av ny forbindelse Monan - Lohnelier HB, med pumpestasjon på Monan. Dette prosjektet er pågående.

I tillegg planlegges det ny vannledning fra Rossevann mot Søgne / Songdalen gjennom Rossevann / Rossedalen. Dette tiltaket er foreløpig ikke finansiert. Disse tiltakene kommer til å gi både bedre kapasitet og tosidig vannforsyning i området med flere nye utbyggingsområder (bolig og næring).

Utbygging av flere større boligområder vest i Søgne i Kjellandsheia og Leireheia har startet opp, og det er behov for å øke/ forsterke forsyningskapasitet på hovednettet. Det er ikke konkretisert prosjekter for dette, og videre arbeid må definere prosjekter, samt sikre finansiering av dette.

I forbindelse med utbygging på Tangvall er det planlagt omfattende forsterkning av vannledningsnettet i området.

Avløp Søgne og Songdalen

Det arbeides med plan for nytt kloakkrenseanlegg for Søgne og Songdalen, og det arbeides med forbedret fordrøyning for Trysnes kloakkrenseanlegg.

Kommunen planlegger å gjennomføre en utredning av hovedstrekke Ausviga - Solta og Leire – Solta, med tanke på kapasitet på grunn av den planlagte utbyggingen av 2000 boliger i Leireheia.

I forbindelse med utbygging på Tangvall er det planlagt omfattende forsterkning av spillvanns- og overvannsnettet i dette området.

I avløpssone Høllen er det behov for å oppgradere flere ledninger og pumpestasjoner blant annet for å bedre kapasiteten på nettet.

Vannforsyning Vågsbygd (Voie, Bråvann, Midtre Vågsbygd, Slettheia, Hellemyr)

Utbygging på Kroodden krever en større overføringsledning for vann til og gjennom området. Som en del av VA systemet på Kroodden er det derfor planlagt en overføringsledning gjennom området. Når dette er på plass vil det være god forsyningskapasitet på Kroodden og Flekkerøya til fremtidig utbygging.

Vannforsyning Flekkerøy

For vannforsyning pågår det planer om forsterking av ledningssystemet både på Flekkerøya og på Kroodden. Når dette er på plass vil det være god

forsyningskapasitet på Flekkerøya til fremtidig utbygging. Det er pågående arbeid for forsterkning på Flekkerøya koordinert med avløpsutbedring.

Avløp Flekkerøy, Ytre Vågsbygd, Indre Vågsbygd og Slettheia.

Samtidig aktivitet innenfor de store utbyggingsprosjektene gir utfordringer for god utvikling og drift av VA-systemene i vestre del av gamle Kristiansand. Avløpssystemet nærmer seg nå kapasitetsgrensen og det må forventes at det må gjøres tiltak de kommende årene. Konkrete tiltak er ikke planlagt og tiltak er ikke finansiert.

Stor innsats på reduksjon av fremmedvann i avløpssystemet kan trolig utsette etablering av nye overføringsledninger noe. Dette har imidlertid en betydelig kostnad for kartlegging og for gjennomføring av tiltak.

Avløp Vågsbygd

Den innmeldte boligutbyggingen i Utbyggingsprogrammet vil medføre en betydelig økning av belastningen inn mot Kjosbukta pumpestasjon. Systemet er allerede overbelastet og en økt belastning i området vil medføre økt kloakkutslipp via overløp i området.

Det vil bli betydelig belastnings økning inn mot Lumber pumpestasjon og noe økning mot Auglandsbukta pumpestasjon. Økt utbygging vil medføre hyppigere utslipp via overløp, med mindre fremmedvanns mengde i eksisterende nett reduseres. Utbygging på Kroodden vil kreve ny spillvannsløsning fra dette området.

Avløp Flekkerøy

Vesentlig utbygging på Flekkerøya gir økte utfordringer på et allerede overbelastet avløpssystem og det er allerede bekymringsfullt med hensyn til kapasitet. Det er stor tilrenning av fremmedvann (overvann og innlekking av grunnvann) i avløpssystemet på Flekkerøya. Dette gir kapasitetsutfordringer på deler av avløpsanleggene. I dag går deler av avløpsvannet i overløp ut i sjøen når det er stor tilrenning, eksempelvis ved nedbør. Økt utbygging vil på kort sikt gi økning i overløpsutslipp.

VA-avdelingen har et pågående prosjekt for utredning av tiltak som kan utføres på Flekkerøya for å forbedre forholdene for videre utbygging. Deler av denne utredningen ferdigstilles i 2020. I løpet av de nærmeste årene i perioden fra 2021 kan flere tiltak gjennomføres, dersom disse blir finansiert.

På nordøstre del av Flekkerøya er det utfordringer grunnet blant annet flere overløpsutslipp og stor innlekking av fremmedvann. Dette medfører kapasitetsutfordringer i avløpsnett, betydelige overløpsutslipp og fare for kjelleroversvømmelser. Her bør utbygging begrenses inntil en har gjennomført tiltak på ledningsnett i området.

Den innmeldte boligutbyggingen legger opp til en så stor økning av belastningen på Flekkerøya at det vil medføre at både Kvennesviga pumpestasjon og pumpeledningen over til Bredalsholmen har for liten kapasitet og må oppdimensjoneres, dersom ikke omfattende tiltak med å finne kildene til og redusere fremmedvann inn på avløpssystemet iverksettes. Dette arbeidet er i

startfasen. Samtidig må avløpssystemet lokalt enkelte steder også oppgraderes for å kunne ta imot de spillvannsmengder boligprogrammet legger opp til. Situasjonen for avløp på Flekkerøya kan medføre at utbygging/planer, utover det som er regulert/igangsatt regulert eller meldt inn i boligprogrammet, må avvente utbedring av nødvendige tiltak.

Dersom det vurderes igangsetting av nye planer på Flekkerøya, må det alltid gjøres en vurdering av hvorvidt det er tilstrekkelig kapasitet på offentlig infrastruktur, spesielt avløp. Det kan være nødvendig å stille særskilte rekkefølgekrav.

Veikapasitet Ytre og Indre Vågsbygd og Flekkerøy

Både nye og eksisterende utbyggingsområder beliggende syd og sydvest for Kjoskrysset er ifm. planbehandling forutsatt å måtte vurderes ut fra kapasitet på Vågsbygdveien, hvor Kjoskrysset gjenstår som tiltak. For at utbyggingsområdene ikke skal stanse opp tilbys utbygger av private utbyggingsområder inngåelse av utbyggingsavtaler med innbetaling av bidrag til videre planlegging og kapasitetsutbedringer (fast beløp kr 70.000 pr. boenhet). Utbyggingsområdenes krav til bidrag til kapasitetsutbedringer på Vågsbygdveien forsinkes /utsetter noen av prosjektene.

8.1.4 Grønn infrastruktur

Søgne

I området Tangvall er det forutsetning om bidrag fra utbygginger til lekeområde på torvet. Det er fastlagt bidrag pr. m²/boenhet.

Elvestien

I kommuneplanen ligger elvestien som grønnstruktur. Eventuell gjennomføring av denne må avklares senere.

Ytre og Indre Vågsbygd

Kommunen ved parkvesenet har utarbeidet detaljreguleringsplan for ny park ved Vågsbygd skole og kirke. Parken er tilpasset en urban utvikling i nærområdet, og en rekke funksjoner er planlagt i dette anlegget, både for skole, institusjoner og en sammensatt boligmasse. Utbygginger i nærområdet til parken skal bidra til finansiering av gjennomføring av bydelsparken, og planen blir gjennomført i trinn.

8.2 Sone nord

Sone nord omfatter følgende delområder: Finsland, Nodeland, Brennåsen, Stokkeland, Hellemyr, Tinnheia, Mosby og Strai.

8.2.1 Utbyggingsaktivitet

Totalt ligger det inne at det kan igangsettes omlag 200 boliger i perioden i sonen. Etter perioden er den langsiktige boligreserven på omlag 1300 boliger.

Nodeland

Områderegulering for Nodeland sentrum er vedtatt. Planen åpner for betydelig antall boenheter i feltutbygginger og fortetting i og rundt Nodeland sentrum.

8.2.2 Sosial infrastruktur

Skole Finsland, Nodeland, Brennåsen, Stokkeland

Kapasiteten er god, men den bygningsmessige kvaliteten på Rosseland skole er dårlig. Planen er å erstatte Rosseland skole med ny 1-7 (en parallell) skole på Nodeland (Vollan), dimensjonert for 200 elever. På sikt utvidelse til to parallell, med dobling av elevtallet.

Barnehage Finsland, Nodeland, Brennåsen, Stokkeland

Det er god kapasitet i Songdalen og det ser ikke ut til å bli behov for flere barnehageplasser. Kommunen har avsatt ei tomt "Nodeland syd" som det på sikt kan bygges barnehage på.

Kultur

I forbindelse med ny skole på Nodeland (Vollan) i 2022/23 skal det etableres idrettshall.

Sygna kultursenter skal etableres på Nodeland. Ferdigstillelse i mai 2021

Skole Tinnheia og Hellemyr

Det er tilfredsstillende skolekapasitet i områdene.

Barnehage Tinnheia og Hellemyr

Antall barn i barnehagealder har økt de siste årene, dette har medført underdekning på barnehageplasser i området.

Skole og barnehage Mosby

Skolekapasiteten er tilfredsstillende i bydelen. Nye Mosby oppvekstsenter med skole, barnehage, 7'er fotballbane samt delanlegg friidrett, vil være ferdig i 2021. Når oppvekstsenteret står ferdig vil det være god kapasitet på barnehage i området.

Skole og barnehage Strai

I området Strai er det tilfredsstillende kapasitet på skole og barnehage.

Boligbehov helse og sosial Hellemyr

I Hellemyr E1 jobbes det med å regulere areal til tjenesteyting for å sikre framtidig tomt til helse og mestringsformål. Arealet kan omfatte både et sykehjem og boliger/bofellesskap.

8.2.3 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning Nodeland, Brennåsen og Stokkeland

På Nodeland og oppover dalen mot Stokkeland er det stort sett tilfredsstillende vannforsyning, med relativt nytt ledningsnett og god kapasitet for både boliger og næring. Nodelandsheia er forsynt fra Nodeland via Strosdalen pumpestasjon. Denne har behov for totalrenovering, noe som er planlagt ferdigstilt i 2021. Ledningsnettet i området har god kapasitet for dagens befolkning. Det bør på lang sikt vurderes å utvide høydebassengkapasiteten ved en stor fremtidig utbygging.

I år ferdigstilles det ny vannledning på Brennåsen. Kommunen planlegger nå ny forbindelse fra ledningen og opp til Mjåvann industriområde med ny pumpestasjon (tosidig forsyning og kapasitetsforbedring), noe som gir

tilfredsstillende kapasitet til fremtidig utvidelse av området. Det jobbes også med total omlegging av vannforsyningssystemet i industriområdet (planlagt ferdigstilt 2022).

I Rosseland-området er det store utbygginger med både næringsområder og boliger under planlegging. Området har begrenset kapasitet og kravet til brannvann i næringsområder er ikke tilfredsstillt. Hvilke tiltak som må gjennomføres er under utredning. Finansiering for tiltak er ikke bevilget.

Avløp Nodeland, Brennåsen og Stokkeland

Avløpsnett i Nodelandsområdet er relativt nytt, godt utbygd og det er allerede stor tilknytningsgrad. Hovedledningene har god kapasitet for fremtidige utbygginger. Fra 2016 og til i dag er det blitt skiftet ut mange pumpestasjoner på hovedledningen, og de nye stasjonene har også god kapasitet.

For Mjåvann industriområde er det for 2020 planlagt en utredning rundt kapasiteten på hovedledningen. De siste årene har det vært stor utbygging på industriområdet og det er usikkerhet rundt restkapasiteten på ledningen ut av området. Dersom det etableres flere bedrifter som slipper ut mye spillvann er det sannsynlig at det må gjøres oppgraderinger.

Ved en større utbygging i området nord for Hortemo bør dette arbeidet samordnes slik at en kan eventuelt kan utvide avløpsnett nord for Hortemo på en mest mulig hensiktsmessig måte. Det er ikke planlagt noen nærmere utredning for dette området.

Vannforsyning Finsland

I Finsland har kommunen to vannverk; på Vatneli og Lauvslandsmoen. Kilen er forsynt fra Vatneli vannverk, og har i tillegg eget høydebasseng. Det er kapasitet til utbygging av flere boliger, men for næringsarealer er det noen steder begrenset brannvannskapasitet. I Vatneli og Askekjerran er det også kapasitet for utbygging av boliger, men brannvannskapasiteten er dårlig. Vannverket på Lauvslandsmoen har ikke kapasitet til ytterligere utbygging i de områdene som forsynes fra dette anlegget. Kommunen har per dags dato ikke planer om å gjøre større tiltak på vannforsyningen i Finsland.

Avløp Finsland

I Finsland er det kommunalt avløpsnett i Kilen- og Vatneli-området. Det er god kapasitet for videre utbygging, og ikke planlagt større tiltak i kommunal regi i nær fremtid. I 2019 ble det bygget nytt renseanlegg for området, og det har kapasitet for omtrent en fordobling av antall tilknytninger.

Vannforsyning Strai Mosby

På Mosby er det i 2020 planlagt gjennomføring av siste del av oppdimensjonering/utskifting av hoved vannledning til Høietun-området som sikrer god kapasitet for planlagt utbygging i dette området (forventes ferdig i 2020). Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området.

Avløp Strai Mosby

Hovedledningen for avløp fra Vennesla mot Odderøya går gjennom området. Det antas at mindre utbygginger ikke gjør store utslag i forhold til kapasiteten på

denne. Det arbeides med saneringsplan for området som vil gi en bedre oversikt over status for området. Saneringsplanen vil bli ferdig i løpet av 2020.

8.2.4 Grønn infrastruktur

Grønnstruktur Songdalen

Det skal etableres tursti fra Svarttjønn og opp til Gratjønn, i henhold til kommuneplanen for Songdalen.

8.3 Sone sentrum

Sone sentrum omfatter delområdene: Grim, Kvadraturen-Eg og Lund.

8.3.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden 2021-2024 er det innmeldt at det igangsettes ca. 900 boliger. Reserven etter 2023 vil ut fra kjente prosjekter i dag utgjøre et volum på ca. 3000 boliger

8.3.2 Sosial infrastruktur

Skole Grim og nedre del av Tinnheia

Det er god kapasitet på skole i området.

Barnehage Grim og nedre del av Tinnheia

Det er noe underdekning på barnehage på Grim, og det kan bli nødvendig med utbygging av flere barnehageplasser der på sikt. Det er planlagt at det skal etableres 50 nye barnehageplasser på Grim torv i Læringsverkstedet barnehage, avdeling Grim, høsten 2024.

Skole Kvadraturen - Eg

Skolekapasiteten knyttet til Kvadraturen - Eg overvåkes. Sikring av mulige utvidelsesmuligheter knyttet til Tordenskjoldsgate er gjort gjennom kommunedelplanarbeidet for Kvadraturen, og er et strategisk viktig grep for på sikt å kunne møte ønsket om høy bolig- og befolkningsandel i Kvadraturen.

Barnehage Kvadraturen - Eg

I Kvadraturen/Eg er det ikke flere plasser enn det strengt tatt bør være. Ingen av barnehagene i Kvadraturen har utvidelsesmuligheter. Det kan bli aktuelt å utvide Trollhaugen barnehage på Eg.

Skole Lund

Det er dårlig kapasitet i bydelen både på barne- og ungdomstrinnet. Dette løses ved å utvide Havlimyra ungdomsskole slik at Oddemarka og Havlimyra til sammen kan ta imot flere elever.

På barnetrinnet løses det ved utvidelse av Wilds Minne skole. Skolen bygges med idrettshall. Wilds Minne skole forventes å stå ferdig i 2023.

Barnehage Lund

På Lund er det god kapasitet på barnehage. Det planlegges etablert barnehage på Bjørndalen i 2021. Når denne er ferdigstilt vil det være veldig god barnehagekapasitet i området.

Kultur Lund

Kommunal andel kr. 1 mill. er avsatt i HP til Kongsgårdbane 2 i 2021. Områdene Bjørndalen og Marviksletta vil bidra i finansiering / etablering av ny bane.

Det er avsatt 5 mill. til 11'er bane på Gimle i 2023.

Flytting av kulturskolen fra Kongens gate til Silokaia planlegges i 2022.

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.

8.3.3 Teknisk infrastruktur

Samtidig aktivitet innenfor de store utbyggingsprosjektene gir utfordringer for god utvikling og drift av VA-systemene i bydel sentrum.

Vannforsyning Grim

Tiltak i området kan komme som følge av saneringsplan Grim-Suldalen-Strai-Mosby som er under arbeid. Saneringsplanen vil bli ferdig i løpet av 2020.

Vannforsyning Kvadraturen-Eg og Lund

Kommunen har i flere år arbeidet med å oppgradere vann- og avløpssystemet i kvadraturen. Dette arbeidet gjennomføres systematisk og vil pågå i mange år framover.

Sentrale områder, som Kvadraturen og Lund, er dominert av robust, men relativt gammelt vannforsynings-nett. Fornyelse av ledningsnett kombinert med rehabilitering av avløpssystemet. Kapasitetsøkning følger føringer gitt i saneringsplan for Kvadraturen og Lund. Av de store prosjektene som er initiert av utbyggingsplaner er Marviksletta (pågående) og Tordenskjolds gate (nesten ferdig), som fortsetter i Vestre Strandgate (høsten 2020). Samtidig foregår det arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen (tidsperspektiv 20 år).

I 2020 er det etablert en ny forbindelse mellom overføringsledningen fra vannverket og til det lokale nettet på Eg. Dette kommer til å gi bedre kapasitet i hele sonen.

Avløp Grim

Tiltak i området Grim og Dalane kan komme som følge av saneringsplan Grim Suldalen Strai Mosby som er under arbeid. Saneringsplanen vil bli ferdig i løpet av 2020.

Det er store overvannsutfordringer på Grim. Etter flomhendelsen i 2018 har det blitt utredet for mulige tiltak for å bedre situasjonen på Grimsmyra. Tiltakene som er funnet vil ikke løse problemet for alle potensielle nedbørshendelser. Utfordringen er at området ikke har tilstrekkelige flomveier. Flomvei skal normalt håndtere ekstreme hendelser. Tiltak er ikke finansiert.

Avløp Kvadraturen–Eg og Lund

Avløpsnett i Kvadraturen og på Lund består fortsatt av en god del fellessystem (overvann og spillvann i samme rør). Det er vedtatt å separere fellessystemet.

Arbeidet for separering er pågående. Det er imidlertid tidkrevende og en forventer å være ferdig med separeringsarbeidet i Kvadraturen om ca. 20 år.

Flere store separeringsprosjekter innenfor området er initiert av utbyggingsplaner. Marviksletta (pågående) og flere kvartaler i vestre del av Kvadraturen er også under arbeid. Tordenskjolds gate (nesten ferdig) som fortsetter i Vestre Strandgate (høsten 2020). Samtidig foregår det arbeid i Gravane-området som en del av utskifting av ledningsnett i hele Kvadraturen (tidsperspektiv 20 år). Det arbeides for at septiktanker skal kunne fjernes etter tiltak på hovedledningene.

Utbyggingsområder må påregne særskilte krav til overvannshåndtering i Kvadraturen. Det er ønskelig med grønne/permeable flater og åpne løsninger.

Det er betydelig overløpsdrift i Kongsgårdsbukta, Kuholmen, og Sødal. Utbygging av Bjørndalen gård, Kogleheia og Ringlebekkveien vil medføre økt overløpsutslipp, med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes. For overvannsledninger vil tilknytning ut over vannmengdene som ledningsnett dimensjoneres for måtte håndteres på det enkelte utbyggingsområde.

8.3.4 Grønn infrastruktur

Lund

Utbyggingen på Marviksletta er igangsatt, og dette utløser gjennomføring av grønne forbindelseslinjer og kvartalsleksopparbeidelse.

I forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan for Lund torv vil det bli en oppgradering av Vabua som nærmiljøpark.

Kvadraturen-Eg

Økt utnyttelse og økning i boenheter i sentrum medfører behov for oppgraderinger av grønnstrukturen for å tåle den økte belastningen.

Kommunen jobber med en byroms plan som skal følge opp kommunedelplan for Kvadraturen. Byromsplanen skal vise mål for de ulike byrommene. Denne planen er tenkt å legge grunnlag for delopparbeidelser eller bidrag fra utbygginger i kvadraturen.

I forbindelse med utbygging av Silokaia vil det blir etablert nærmiljøpark og badeanlegg på Odderøya.

8.4 Sone øst

Sone øst omfatter delområdene Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Ålefjær, Tveit, Hånes, Indre Randesund og Ytre Randesund.

8.4.1 Utbyggingsaktivitet

I perioden planlegges det utbygd ca. 900 boenheter. Etter perioden antas sone øst å ha en reserve på ca. 6400 enheter.

Bydelen har et overbud av tomter/boenheter. Disse er fordelt på flere utbyggingsområder. Den reelle utbygging må hele tiden vurderes ut fra behov for og tilrettelegging av annen overordnet teknisk og sosial infrastruktur. Behov

vurderes fortløpende ifm. revisjon av utbyggingsprogram og ifm. de utbyggingsavtaler som inngås for de større utbyggingsområdene.

8.4.2 Sosial infrastruktur

Skole og barnehage Indre Randesund (Søm)

Det er tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet i området i dag. Privat skole og barnehage på Strømme er under planlegging.

Skolekapasiteten vil bli endret ved utbygging av området på Benestad. Skoletomter er regulert i området. Det er inngått utbyggingsavtale for området Benestad. Avtalen legger til grunn at kommunen skal tilrettelegge for skole når det er behov for det. Prognosene tilsier at dette vil foreligge etter HP-perioden.

Det vil bli etablert 7'er bane og nærmiljøpark i forbindelse den delutbyggingen av Benestad som pågår nå.

Skole Ytre Randesund

Det er igangsatt utbygging av skole og idrettsanlegg på Kringsjø. Idrettshallen blir ferdigstilt høsten 2020. 11'er bane og delanlegg friidrettsanlegg blir ferdigstilt 2021.

Skolekapasiteten blir tilfredsstillende innenfor perioden med de planlagte utvidelsene på Kringsjø og Holte.

Barnehage Ytre Randesund

Barnehagedekningen i området er tilfredsstillende. Det er foreløpig planlagt 40 nye barnehageplasser på Strømme i 2022, og ny barnehage på Benestad/Drangsvann i 2025. Sistnevnte barnehage er ikke vedtatt ennå og oppstartsår og antall barnehageplasser vil avhenge av utbyggingstakten i området.

Skole Gimlekollen/Kongsgård/Justvik

Kapasiteten synes god på barneskoletrinnet med den foretatte utvidelsen av Justvik skole.

Høy boligutbyggingsaktivitet utfordrer kapasiteten på ungdomsskoletrinnet. Det skal foretas utvidelse av ungdomskolen på Havlimyra i 2021.

Barnehage Gimlekollen/Kongsgård/Justvik

Høy boligutbyggingsaktivitet utfordrer kapasiteten på barnehage. Det er etablert midlertidig tiltak for barnehage på Havlimyra, som skal erstattes av permanente plasser. Det skal etableres 50 barnehageplasser i Justvik sentrum med ferdigstilling i 2023.

Skole Tveit

Det er tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet i området.

Skole Hånes

Det vil bli kapasitetsutfordringer på skole i de nærmeste årene. Utredning om framtidig skolestruktur for området skal igangsettes i 2020.

Barnehage Hånes

Det er tilfredsstillende kapasitet i dag, men det kan det bli behov for flere barnehageplasser på lang sikt. Har oppveksttomt på Lauvåsen i bakhånd.

Skole Lauvåsen

Elevene fra Lauvåsen går i dag på skolene på Hånes. Det blir problemer med å få plass til alle elevene både på barne- og ungdomstrinnet i løpet av handlingsprogramperioden. Arbeid med å utrede skolestruktur for Lauvåsen og Hånes skal igangsettes i 2020. Det er regulert inn tomt til offentlig formål på Lauvåsen.

Barnehage Lauvåsen

Det er tilfredsstillende kapasitet på barnehage i området. Utviklingen på Lauvåsen følges spesielt også ifm. regulering og oppstart på del av Hamrevann.

Boligbehov for helse og sosial - Indre Randesund

Det blir i 2020 etablert 42 omsorgsboliger på Strømme («Strømmehaven») tilrettelagt for personer med demenslidelser. Boligene ligger i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjem.

Eksisterende sykehjem på Søm (Randesund omsorgssenter) og Strømme har en gammel bygningsmasse. Det er foreløpig beregnet behov for et nytt sykehjem rundt år 2026, på østsiden av byen. Dette ivaretar erstatningsplasser for de eldre sykehjemmene i tillegg til økning av antall heldøgns omsorgsplasser i tråd med det økende behovet knyttet til demografiendringene.

Kultur

Bydelsfunksjonen på Hånes

Kommunedirektøren har anbefalt ny gjennomgang av prosjektet ved rulleringen av økonomiplanen for 2021-2024 og anbefaler i første omgang å skyve bevilgningen på 10,5 mill. kr fra 2020 til 2021.

Kultursenter øst

Behovsutredning Kultursenter øst er politisk behandlet, og Rona er anbefalt som lokalisering. Innhold i Kultursenter øst vil være bibliotek, kulturskole, svømmehall og andre kommunale funksjoner. Det er avsatt midler til tomtekjøp i 2023.

8.4.3 Teknisk infrastruktur

Gjeldende utbyggingspolitikk forutsetter at områdene i hovedsak selv må bekoste og etablere den tekniske og grønne infrastrukturen som må på plass.

Det store antall utbyggingsområder som videreføres og som søkes igangsatt, medfører utfordringer i forhold til kommunens utbygging og tilrettelegging av hovedløsninger for vann og avløp. Det kan være nødvendig å stille særskilte rekkefølgekrav.

Utbygging i flere områder samtidig kan gi kommunen økte investeringskostnader og medfører økt behov for drift/vedlikehold av VA anleggene. Det medfører behov for tiltak på store deler av det kommunale ledningsnettets samtidig, noe som er ressurs og kostnadskrevende.

På avløpsnettets kan utbygging av områder over lang tid medføre drift av overdimensjonerte anlegg over lang tid, noe som krever ekstra ressurser.

Vannforsyning

Kapasiteten på vannforsyningen i bydel øst er begrenset. Før det kan igangsettes utbygginger som ennå ikke er regulert må vannforsyningsanleggene være forsterket. Det pågår arbeid med å øke kapasiteten på eksisterende hovedanlegg for vannforsyning gjennom å oppgradere og bygge høydebasseng, pumpestasjoner og ledningsanlegg.

Av de store tiltakene som er under planlegging / utførelse nærmeste tre til fire år kan nevnes ledning Justvik - Kjevik med pumpestasjon. Dette sikrer tosidig vannforsyning og bedre kapasitet for områder Gimlekollen - Kongsgård, Justvik, Kjevik, Tveit.

Det skal etableres ny vannledning fra krysset Hånesveien/Vigvollåsen – Lian krysset- ca. 3,5 km totalt i flere etapper. Dette sikrer tilstrekkelig overføringskapasitet for planlagte utbygginger (uten Hamrevann området). Dersom en skal optimalisere dette fullt ut er det behov for ytterligere finansiering til andre tiltak.

Det planlegges etablering av ny hovedledning fra Korsvik til Fidjeåsen HB, ca. 3 km, som sikrer tilstrekkelig vannforsyningskapasitet for videre utbygging av Ytre Randesund (forventes ferdig 2023).

Det vil på sikt være behov for ny hovedvannforsyning fra Grimevann (Lillesand). Kostnadene for overføringsledning og nytt vannverk er svært usikkert, men er anslått i størrelsesorden 900 mill. kr. Arbeid med vannledning fra Lillesand er påbegynt (sammen med Lillesand). Når ledningsanlegg og vannbehandlingsanlegg er ferdig og i drift vil det sikre tilstrekkelig vannforsyning for Kristiansand kommune til år 2100.

På Ålefjær er det ingen kommunale VA-anlegg i dag. Det er ingen planer om dette.

Avløp bydel øst

I bydel øst har enkelte pumpestasjoner relativt hyppige overløpsutslipp, som betyr at kapasiteten på ledningsnettets er begrenset. Pumpestasjonene Søm, Korsvik og Hånes har betydelige overløpsutslipp.

Hånes pumpestasjon og pumpeledning har liten restkapasitet. Ny pumpestasjon bygges ferdig i 2020. Pumpeledning er planlagt oppgradert innen 2020. Med mindre betydelige mengder fremmedvann fjernes vil en oppgradering av kapasitet på Hånes-Søm medføre at overløpsutslipp øker på Korsvik. Overføringsledning herfra til Tangen er ikke dimensjonert for å ta høyde for de fremmedvann mengdene som i dag tilføres avløpsnettets i bydel øst.

Før det kan igangsettes større utbygginger som ennå ikke er regulert, må det i utgangspunktet bygges ett nytt overføringsanlegg fra østsiden til Odderøya renseanlegg. Det er ikke bevilget finansiering til utredning av dette. Det er ingen reservekapasitet på eksisterende avløpsanlegg i dag.

Hovedspillvannsledning fra Dvergsnes skole til Korsvik skal oppdimensjoneres grunnet utbygging i området.

Vei - Fylkesveinettet

Utbygging for mer enn 200 boliger i området Benestad forutsetter utbedring av kryssløsningen Høvågveien – Dvergsnesveien. Begge veien er fylkesveier. Flere av de større utbyggingsprosjektene i bydelen har krav til denne og andre tiltak / kryssløsninger på fylkesveinettet.

Det arbeides med å inngå tilfredsstillende avtale mellom utbygger, kommune og fylkeskommunen ifm. etablering av disse trafikkløsningene.

Det legges opp til at utbyggingsområdene må bidra med sine forholdsmessige andeler av tiltakene.

8.4.4 Grønn infrastruktur

Indre Randesund

Sukkevann

Det skal etableres rundløype rundt Sukkevann. Den vestre delen av rundløypa planlegges gjennomført i 2020.

Bidrag til grønnstruktur rundt Sukkevann.

Det skal på sikt tilrettelegges for tiltak i friområdene rundt Sukkevann. Dette forutsettes etablert trinnvis i forbindelse med utbygginger som gjennomføres i området.

Tveit

Gjennomføring av overordnet utomhusplan for Hamresanden.

Bidrag fra utbyggingsområder i områder er en forutsetning for gjennomføring av tiltak i senterområdet.

9 BOLIGUTBYGGINGSPOLITIKK KRISTIANSAND

9.1 Felles boligpolitikk for Kristiansand

Utbyggingsprogrammet foreslår et felles overordnet prinsippvedtak som skal gjelde for Kristiansand:

- Inntil det foreligger ny kommuneplan (arealdel) og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder dagens politikk for de «gamle» kommunene
- Kommunen skal for perioden 2021-2024 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 800 boliger pr. år
- Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.

Inntil det foreligger en ny kommuneplan og utbyggingspolitikk for Kristiansand legger dette utbyggingsprogrammet opp til at den enkeltes kommunes kommuneplan; samfunnsdel, arealdel og utbyggingspolitikk, skal være gjeldende styringsdokumenter for de «gamle» kommunene.

Det skal fremmes egen sak om prinsipper for bruk av den overordnede arealstrategien frem til kommuneplanens arealdel er vedtatt. Denne vil være styrende for Utbyggingsprogrammet og utbyggingsområder.

Bystyret ber kommunedirektøren fremme en sak om hvilke prinsipper for den overordnede arealstrategien man legger til grunn for å styre arealutviklingen med vedtatt overordnet arealstrategi før det foreligger ny samlet arealdel.

Byggevolumet det skal tilrettelegges for hvert år kan bli endret etter at de nye befolkningsprognosene foreligger sommeren 2020.

Se de gjeldende prinsippvedtakene for de tre gamle kommunene i vedlegg 1.

9.2 Veien videre

Neste års Utbyggingsprogram vil ha fokus på bærekraftig utvikling og ta innover seg de arealføringene som er lagt i kommuneplanens samfunnsdel.

Det er blitt utarbeidet en rapport om hvordan Kristiansand kommune skal komme fra klima til klimaomstilling. Rapporten omtaler hvordan utbyggingsprogrammet bidrar/ikke bidrar til dette i dag, og hva kan gjøres for at utbyggingsprogrammet i større grad bidrar til dette. Denne sammen med kommuneplanens arealdel og ny politikk vil danne grunnlag for framtidig Utbyggingsprogram.

I neste versjon av utbyggingsprogrammet vil næringsdelen inneholde analyse av næringsområdene og i større grad avdekke om det er svakheter knyttet til regulerte næringsarealer i kommunen. Vi vil også forsøke å innhente arealstørrelser for de ulike utbyggingsområdene til næringsformål i tabell over områder under utvikling/utbygging.

Det må avklares hvordan kommunen gjennom sin rolle som planmyndighet, aktør og tilrettelegger/økonomisk innsats kan tilrettelegge for ønsket boligutbygging i henhold til overordnede føringer.

For å få enda bedre oversikt over boligarealreserven vil vi jobbe med å framskaffe en oversikt over boligarealreserven fordelt på boligtyper.

Det er en målsetting at neste års utbyggingsprogram skal være noe forenklet og mer komprimert.

10 TABELL- OG FIGURLISTE

Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB).....	16
Tabell 2 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen (SSB).	17
Tabell 3 Boliger fordelt på boligtype oppgitt i antall og % andel, for år 2010 og 2020 (Kristiansand kommune).....	21
Tabell 4 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) Kristiansand kommune.	23
Tabell 5 Antall kommunale boliger til ulike formål/grupper	26
Tabell 6 Oversikt over alle pågående reguleringsplaner/utbyggingsområder i kommunen med forventet utbyggingstakt.....	49
Tabell 7 Oversikt over boligreserve i perioden og på lengre sikt, fordelt på status, (Kristiansand kommune).....	50
Tabell 8 Utbyggingsområder som ligger i kommuneplanen og ikke er igangsatt regulert/utbygd	51
Tabell 9 Tabell over næringsområder under regulering/utbygging i kommunen .	63
Figur 1. Prinsippskisse for senter- og transportutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.	8
Figur 2 Fødselsoverskudd og nettoinnflytting i Kristiansand i perioden 1990 – 2019 (SSB)	17
Figur 3 Antall igangsatte boliger i perioden 2000-2009 (Kristiansand kommune).	18
Figur 4 Antall igangsatte boliger i perioden 2010-2019 (Kristiansand kommune).	19
Figur 5 Antall igangsatte boenheter i perioden 2000-2019.	20
Figur 6 Gjennomsnittlig antall igangsatte boliger pr. periode, fordelt på boligtyper.	21
Figur 7 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2040 (SSB).	22
Figur 8 Forventet vekst pr. alderskategori (SSB prognose fra 2020, MMM alternativ).	23
Figur 9 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).....	24
Figur 10 Utvikling i pris pr. m ² for eneboliger, småhus og blokkleilighet, i Kristiansand (tidligere Søgne, Songdalen og Kristiansand) (SSB).....	29
Figur 11 Prisutvikling pr. m ² på leiligheter for ulike kommuner i henhold til kommunegrensene pr. 2019 (SSB).....	30
Figur 12 Hvor stor andel av boligene omsatt i 2020 man hadde hatt råd til med et budsjett på 2 549 800 (Eiendom Norge, eiendomnorge.no).	32
Figur 13 Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper i 2010 og 2019 (Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper, s. 10 M.O.Mamre).	33
Figur 14 Kart over de ulike delområdene (SSB).	37
Figur 15 Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner (Kristiansand kommune).....	52
Figur 16 Antall planlagte boliger pr. delområde 2021-2024 (Kristiansand kommune)	52
Figur 17 Tabellen viser utbyggingen knyttet til næringsarealer i Søgne, Songdalen og Kristiansand i perioden 2000-2019.	57

Figur 18 Igangsatt bygging til formål kontor i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen)	58
Figur 19 Igangsatt bygging til formål forretning i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen).	58
Figur 20 Igangsatt bygging til formål industri, lager og logistikk, i perioden 2000-2019 (Kristiansand kommune, matrikkelen).....	59
Figur 21 Arbeidsplasser i Kristiansand illustrert med antall ansatte (SSB).	64

VEDLEGG 1

Gjeldende prinsippvedtak for den enkelte kommune

De tre kommunene har i dag prinsippvedtak som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler. Det foreslås et nytt tillegg til de gjeldende prinsippvedtak for alle de tre kommunene som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler, dette utbyggingsprogrammet og tabellen over utbyggingsområdene er grunnlag prinsippvedtaket.

Prinsippvedtak Søgne

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet som slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-Bra. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram (bl.a. utbyggingstakt), andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt generelle kommunale krav/standarder til teknisk utforming/utførelse.

Kommunen kan kreve tildelingsrett til en andel av tomtene. Kommunen kan videre stille krav til kostnadsnivået på tomtene.

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, o.l. skal som hovedregel være tomtedefeltets.

Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner, må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger etc.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg forberedes for vannbåren varme. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen. Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes av Planutvalget.

Prinsippvedtak Songdalen

Kommunestyret vedtok 30.11.06 prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler i henhold til plan- og bygningslovens § 64.

Prinsipper som gjelder

1. I samsvar med plan – og bygningslovens kap. XI-A skal det ved gjennomføring av arealplaner der private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område, inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbyggingen kan starte opp.
2. Krav om slik utbyggingsavtale gjelder for hele Songdalen kommune hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 10 boenheter eller utvikles et næringsområde større enn 3 dekar eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Ved mindre utbygginger kan det, når forholdene krever det, også bli stilt krav om utbyggingsavtale.
3. Utbyggingsavtalene må ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligbyggeprogram, andre sektorplaner som måtte gjelde for det området som skal bygges ut samt oppfylle kommunale krav og standarder til teknisk utforming og utførelse.
4. Kommunen kan kreve tildelingsrett til en del av tomten til markedspris.
5. Kommunestyret forutsetter at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av intern infrastruktur (veg, parkering, vann/avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg, leke – og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger bekoster framføring av eksterne anlegg som veg, vann, avløp, energi – og kommunikasjonsanlegg til boligområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring som dekker merkostnadene for feltet som kommunen får på infrastrukturen. Kommunen kan i utbyggingsavtale også kreve at det i bygg tilrettelegges for vannbåren varme.
6. Tekniske hovedanlegg, trafikkareal, friområder og lignende skal overdras vederlagsfritt og fritt for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Nevnte anlegg skal tilfredsstillende godkjente normer. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser og lignende skal som hovedregel være tomtefeltets.
7. Med bakgrunn i vedtatt arealplan og sektorplaner må utbyggingsavtaler for nye boligområder også regulere hvilke eventuelle boligsosiale tiltak (fordeling av boligtyper, krav til tilgjengelighet og kvalitet, fortrinnsrett til kjøp av boliger osv.) som skal gjelde for de enkelte utbyggingsområdene.
8. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for å oppfylle sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
9. Rådmannen får fullmakt til å framforhandle utbyggingsavtaler. Disse vedtas av formannskapet.
10. Songdalen kommune ønsker at det skal være mest mulig like regler for utbyggingsavtaler i Knutepunkt Sørlandet – kommunene og anmoder om at dette emnet blir belyst i et felles formannskapsmøte.
11. Vedtektene skal evalueres av kommunestyre innen utgangen av 2008.

Prinsippvedtak gamle Kristiansand

Vedtak boligprogram 2019-2022:

- Kommunen skal for perioden 2019-2022 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 650 boliger pr. år
- Kommuneplanens samfunnsdel legger grunnlaget for prioritering av utbyggingsområder:
 - Prioritetsområdene for tilrettelegging av boligbygging og fortetting i kommuneplanens samfunnsdel, kapasitet på offentlig infrastruktur og boligbehov i bydelen skal vurderes før kommunen anbefaler/ikke anbefaler oppstart av regulering av et utbyggingsområde.

- utbyggingsområdene som krever offentlig infrastruktur og som kommunen skal bidra til med tilrettelegging av, skal være i tråd med kommunens arealpolitikk
- Tabell 3 gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- Kommunen vurderer fortløpende ifm. revisjon av boligprogrammet prioriteringen av utbyggingsområder.

Prioritering av utbyggingsområder som ikke er igangsatt regulert

For områder som ikke er igangsatt regulert må det foretas en vurdering av igangsetting ifm. ønske eller varsel om oppstart.

De områder hvor det ikke er igangsatt reguleringsplan må det ved igangsetting av regulering vurderes opp mot kriteriene:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

Dersom et område kommer dårlig ut ved en slik vurdering skal kommunen vurdere å ikke anbefale igangsetting av området. Området ansees da som ikke utbyggingsmodent.

I forhold til kommunens som utbygger/tilrettelegger av områder skal kommunen vurdere igangsetting, og kan velge å holde igjen kommunale utbyggingsområder dersom de ikke oppfyller prioriteringskriteriene over.

Prioritering av utbyggingsområder som er igangsatt regulert

Områder som er igangsatt regulert har utbyggingshjemmel. Dersom det åpnes opp for utbygging i alle utbyggingsområder vil kommunen få store utfordringer med å kunne tilrettelegge for teknisk og sosial infrastruktur.

Dersom det skal prioriteres mellom områder som allerede er igangsatt regulert vil disse prioriteringskriteriene legges til grunn:

- Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel
- Teknisk infrastruktur - Kapasitet på vann og avløp
- Kapasitet på skole
- Boligbehov i bydelen

For de områder som ikke får en prioritering ift. ovenfor omtalte kriterier kan dette bli konsekvensene:

- Utbygger blir tilbudt utbyggingsavtale, men uten kommunalt økonomisk bidrag og uten tilbud om momskompensasjon.