



Planbeskrivelse, oppdatert etter vedtak i bystyret 28.02.2024

# Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035

Deler av planen er unntatt rettsvirkning i påvente av vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet.



# Oppdatering av planbeskrivelsen etter vedtak i bystyret 28.2.2024

Bystyret i Kristiansand vedtok kommuneplanens arealdel i Kristiansand i møte 28.2.2024, sak 23/24. I forkant av bystyrets behandling ble det, i møte 24.01.2024, gjennomført meklings på flere innsigelser til planen. Meklingen førte ikke fram på flere punkter og disse områdene skal avklares i Kommunal- og distriktsdepartementet. Det gjelder Hamrevann I, II og III, Lohnelier fremtidig næring og fremtidig forretning, plasskrevende handel på Lohnelier, og næring i Sørlandsparken øst. I vedtatt plan er disse områdene unntatt rettsvirkning i påvente av vedtak i departementet.

Den vedtatte planen er mer ekspansiv på arealbruk enn planforslaget som ble fremmet til sluttbehandling. Planbeskrivelsen foreslås endret eller nyansert på temaer som klimavennlig bystruktur, kompakt byutvikling, fortetting og transformasjon og forhold til overordnede arealstrategi, for å samsvare bedre med plankartet og bestemmelsene. Konkrete endringer av fakta og tall er oppsummert herunder.

**Blå tekst** viser endringer eller tilføyelser i den opprinnelige teksten.

Dersom områdene ved Hamrevann, Lohnelier og Sørlandsparken øst inngår i planen etter avgjørelse i departementet, gir dette stort utslag på endelig arealregnskapet og på klimagassutslipp som følger av arealbruksendringen. Det medfører behov for endring i kapittel 1 og 3, av beskrivelsene på temaer som klimavennlig bystruktur, nedbygging eller omdisponering av naturområder og karbonrike arealer. Resultatet av departementets avgjørelse vil påvirke det totale klimautslippet. Det betyr at mål og omtalene av utslipp må justeres dersom områdene tas inn i planen.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til bystyrets vedtak den 28.2.2024 og vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet etter endelig avklaring i departementet.

## Endringer som følge av meklingsresultatet:

Side 35

**I 4. avsnitt endres følgende:**

De tre siste setningene slettes og erstattes med:

«Forbindelse mellom containerhavna og jernbane sikres inntil containerhavna er flyttet.»

Side 49

**Under beskrivelsen av Sørlandsparken tilføyes setningen:**

Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssentre. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.

## Andre endringer som følge av bystyrets vedtak:

<b>Side 20</b>	<p><u>Under avsnittet Jord- og skogbruksarealer endres tall:</u> For å beholde mest mulig dyrka mark, er 78 dekar endret fra utbyggingsformål til arealformålene LNF eller grønnstruktur.</p>
<b>Side 34</b>	<p><u>Det tilføyes en setning i 2. avsnitt under Sammenheng mellom plankart, bestemmelser, retningslinjer, hensynssoner og temakart, slik at teksten samsvarer med bestemmelsene:</u> <u>Det er knyttet juridiske bindende bestemmelser til en del av temakartene.</u></p> <p><u>Tekst justeres slik at den samsvarer med rangordning i bestemmelsene:</u> Kommuneplanen går foran deler av kommunedelplanene for Tangvall, <a href="#">Flekkerøy og Hamrevann</a> og sykkel-ekspressveien. Byggeområdene vest på Tangvall og grønnstruktur langs Sygna skal beholdes som dyrka mark. Kommunedelplanen for sykkелеkspressvei gjelder i de områdene der den ikke er regulert eller bygd ut i tråd med planen.</p> <p>Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, Borøya og Kongsgård-Vige gjelder i sin helhet.</p>
<b>Side 39</b>	<p><u>Under Bebyggelse og anlegg, tilføyes et avsnitt om Boligfelt:</u> <u>Kommunens store boligfelt med avsatte arealreserver er videreført som utbyggingsområder (Benestad, Kroodden Kjellandsheia og Nodelandsheia).</u></p>
<b>Side 49-50</b>	<p><u>Under Næringsbebyggelse skal tall revideres:</u> I arealdelen er det totalt avsatt ca. 6300 dekar nåværende næringsareal og ca. 2500 dekar framtidig næringsareal.</p>
<b>Side 52</b>	<p><u>Under beskrivelsen for enkelte næringsområder revideres følgende:</u> Beskrivelsen av næringsområdet på <i>Lumber</i> oppdateres med at det ikke skal planlegges for mer enn 50 % boliger på <i>deler av</i> arealene sør for industriområdene på Fiskå. <u>Området er avgrenset i plankartet.</u></p> <p><u>Slette det som omhandler Stødden i beskrivelse av Stødden/Korsvikfjorden, slik:</u> <i>Korsvikfjorden</i>   Det er etablert en del næringsareal langs <i>Korsvikfjorden</i>. På store deler av arealet, særlig på østsiden av fjorden, er det etablert større kontorbedrifter. Næringsområdet må utvikles slik at det ikke kommer i konflikt med boligområdene når det gjelder støy, støv og lysforurensning.</p>
<b>Side 54</b>	<p><u>Avsnitt om Offentlig og privat tjenesteyting revideres:</u> <i>Sørlandssenteret</i> er avsatt til kjøpesenter, der det åpnes for helserelaterte tjenester som beskrevet i avsnitt om næringsbebyggelse i <i>Sørlandsparken</i>.</p>
<b>Side 64</b>	<p><u>Første linje i 3. avsnitt om Nye utbyggingsområder i arealdelen justeres:</u> <u>«Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035» (vedlegg 5) beskriver de endrede arealformål.</u></p> <p><u>Avsnitt i Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen revideres:</u> 26 eksisterende utbyggingsområder i tidligere gjeldende kommunedelplaner, områderegulering og detaljreguleringer er endret fra ulike utbyggingsformål til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-formål), nåværende LNF spredt boligbebyggelse eller grønnstruktur i arealdelen. [...] Totalt er det endret arealformål på ca. 900 dekar.</p> <p>(1500 dekar fremtidig bebyggelse og anlegg i Hamrevann-området er ikke med i denne beregningen. Arealformålet her avklares ved vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet.)</p>



<p><b>Side 66–67</b></p>	<p><u>Siste setning i vsnitt om Areal- og klimaregnskap (inkludert tabell 2, se oppdatert versjon herunder) revideres:</u> I sum legger arealdelen opp til reduksjon av 16 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, sammenliknet med kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene. Dette inkluderer ikke Lohnelier-området, Hamrevann-området og Sørlandsparken øst som er unntatt rettsvirkning i påvente av avklaring i Kommunal- og distriktsdepartementet.</p> <p>(Med disse områdene vil CO<sub>2</sub>-utslipp fra arealbruksendringer økes med rundt 67 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.)</p>
<p><b>Side 68–69</b></p>	<p>Oppdaterte tall for boligutbygging tar høyde for nyeste vedtatt boligprogram.</p> <p><u>Avsnitt om Boligreserven (inkludert tabell 3, se oppdatert versjon herunder) revideres:</u> Kommunen skal tilrettelegge for at det skal kunne bygges ca. 750 boliger pr. år. Med vedtatt utbyggingsprogram for 2024-2025 holder boligreserven i ca. 25-30 år. Se tabell 3. <a href="#">Med utbyggingsområdene som er videreført og nye transformasjonsområder som er tatt inn i arealdelen, har kommunen videreført en stor boligarealreserve, som vil dekke utbyggingsbehovet for de neste 25 årene.</a> I tillegg til boligreserven i utbyggingsprogrammet kommer fremtidige uregulerte utbyggings- og fortettingsprosjekter.</p> <p><u>Under avsnittet Naturmangfold skal omtale av Grauthelleren oppdateres:</u> Setning om Grauthelleren erstattes med «<a href="#">Bestemmelse i kommuneplanen ivaretar viltkorridor ved reguleringsplan for næringsområdet på Grauthelleren.</a>»</p>
<p><b>Side 70–71</b></p>	<p><u>Setning i 2. avsnitt under Luftkvalitet revideres:</u> På Lumber tillates det et 50 % boliger innenfor et begrenset område i kartet (i sted for et begrenset antall). Siste setning om regulering av næringsområdet på Stødden slettes.</p> <p><u>Setning i 2. avsnitt under Støy revideres:</u> På Lumber tillates det et 50 % boliger innenfor et begrenset område i kartet (i sted for et begrenset antall). Siste setning om regulering av næringsområdet på Stødden slettes.</p> <p><u>Tall under avsnittet om Klimagassutslipp av arealbruksendring skal oppdateres:</u> Det vil bli bygget ned arealer som samlet vil gi et klimagassutslipp på rundt 70 400 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter ved omdisponering av naturområdene. Hoveddelen av dette er næringsarealer. Områdene rundt Mjåvann næringsområde, som er båndlagt i påvente av avklaringer om E18 Ytre ringvei, er ikke inkludert i dette tallet. Det er tatt ut flere utbyggingsområder, som vil redusere utslippene med 86 600 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Det totale klimagassregnskapet blir at det fra arealbruksendringer slippes ut rundt 16 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter mindre enn det som lå i de tidligere gjeldende kommunedelplaner. Dette tilsvarer utslippene ved å kjøre rundt jorda over 2000 ganger med bensinbil. Arealdelen har retningslinje om at det skal gjøres en klimagassberegning som en del av vurderingen av klimakonsekvensene av reguleringsplanforslag. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer, i tillegg til anleggsfasen og framtidig drift.</p> <p><u>Under avsnittet Friluftsliv og grønnstruktur skal omtale av Grauthelleren oppdateres:</u> <a href="#">Næringsområdet</a> ved Grauthelleren ligger i et område regulert til friluftsmål. Neste setning erstattes med «<a href="#">Bestemmelse i kommuneplanen ivaretar natur- og friluftinteresser ved reguleringsplan for området.</a>»</p> <p><u>Under avsnittet Landskap skal teksten oppdateres:</u> Nytt areal til energistasjon erstattes med «<a href="#">nytt næringsareal ved Grauthelleren.</a>»</p> <p><u>Tall under avsnittet Jordressurser (jordvern) skal oppdateres:</u> Det er tatt ut flere områder med dyrka mark, på totalt 78 dekar, som i <a href="#">kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene</a> hadde utbyggingsformål.</p>



Side  
72-73

Under avsnittet om *Trafikksikkerhet*, slette siste setning om kryssløsning på Kjelland.

Setning under avsnitt om *Barn og unges oppvekstvilkår* revideres:

Det er ikke avdekket at nye utbyggingsområder er i bruk av barn og unge i dag. Områdene er heller ikke vurdert å være aktuelle for økt bruk av barn og unge, da områdene i hovedsak ligger langt fra eksisterende boligområder. [Bestemmelse i kommuneplanen ivaretar barn og unges interesser ved reguleringsplan for næringsområde på Grauthelleren.](#)

Det er ingen områder for ny feltutbygging av boliger [utover arealreservene fra tidligere kommuneplaner](#), men en strategi om fortetting og transformasjon.

Under avsnittet om *Transportbehov skal tall oppdateres:*

I planen er det lagt til rette for bygging av [82](#) nye boliger i områder avsatt til fremtidig LNF-spredd boligbebyggelse.

Side 88

*Temakart for grønnstruktur* er revidert iht. bystyrets vedtak.

Side 91

*Temakart for kulturmiljø* er revidert slik at tegnforklaring samsvarer med bestemmelsene.

Side  
114-119

Vedlegg 4 - Oversikt over områder som endrer arealformål skal oppdateres.

Tabellene endres som følgende:

- Kjellandsheia Nord, Brennåsen terrasse, Nodelandsheia øst, Bukksteinsdalen terrasse tas ut av tabellen på side 116.
- Nodeland syd tas ut av tabellen på side 117.
- Salbostad (57) og Grauthellern (A3) er tatt inn som utbyggingsområder. Nerbø og Espeland er tatt inn som LNF-spredd. Disse områdene legges inn i tabellen på side 114 og 115.

Illustrasjonskartene på side 118-119 endres i tråd med beskrevet oppdatering av tabellene.

Tabellen under (ny tabell 2 på side 67) viser netto endret volum på areal som omdisponeres ved utbygging i tråd med vedtatt kommuneplan, sammenliknet med de tidligere kommuneplanene (uten utbygging av Hamrevann, Lohnelier og Sørlandsparken øst, som det er fremmet innsigelse til). Tabellen viser også hvor mange tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter omdisponering av arealene tilsvarer. Dersom Hamrevann tas ut er det i sum avsatt noe mindre areal til utbygging enn i tidligere planer og dette gjør igjen at potensielt utslipp av CO<sub>2</sub>-ekvivalenter fra omdisponering av arealer går ned.

Arealformål	Arealendringer (daa)							Klimagassutslipp (tonn CO <sub>2</sub> - ekvivalenter)
	Totalt areal	Dyrka mark	Skog	Myr	Hav og ferskvann	Åpen fastmark	Bebygdt areal	
Bebyggelse og anlegg (inkl. idrettsanlegg, grav- og urnelund og tjenesteyting)	50	8	39	0	0	1	2	1 337
Næringsområder	1 632	10	1 496	82	12	30	1	58 858
LNF-areal spredt boligbebyggelse	82	0	82	0	0	0	0	3 202
<b>Sum (nye utbyggingsområder)</b>	<b>1 764</b>	<b>18</b>	<b>1 617</b>	<b>82</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>63 397</b>
Tilbakeføring av utbyggingsområder til LNF/ grønnstruktur	2 412	96	2 122	99	13	20	62	86 633
Transformasjonsområder, bebygde arealer og områder som i liten grad skal bygges ned	736							
<b>Nye utbyggingsområder minus tilbakeføring av utbyggingsområder</b>	<b>-648</b>	<b>-78</b>	<b>-505</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>-59</b>	<b>-23 236</b>

Tabellen under (ny tabell 3 på side 68) viser samlet boligarealreserve (antall boenheter) i kommuneplanen, i tråd med vedtatt utbyggingsprogram, og nytt utbyggingspotensiale etter endret kommuneplan, dersom Hamrevann tas ut. I sum er det en noe mindre arealreserve enn i tidligere planer. Om Hamrevann videreføres som utbyggingsområde vil boligarealreserven øke til ca. 20 600 boenheter, noe som gir en liten økning i den totale boligarealreserven sammenliknet med tidligere planer.

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggingsprogram 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggingspotensiale i ny kommuneplan
<b>Vest</b> (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	5 800	450 (Bråvann, Tangvall, Stausland og Stokkeland)	5 500
<b>Nord</b> (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelandsheia, Finsland og Mosby)	1 400	0	1 900
<b>Sentrum</b> (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	4 400	0	4 400
<b>Øst</b> (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	8 300	3 000 (Hamrevann)	5 800
<b>Total sum</b>	<b>19 900</b>	<b>3 450</b>	<b>17 600</b>



Dersom Kommunal- og distriktsdepartementet vedtar planen med Hamrevann I, II og III, Lohnelier fremtidig næring og fremtidig forretning, plasskrevende handel på Lohnelier, og næring i Sørlandsparken øst, gjelder også følgende endringer:

Side 39	<p><u>Under Bebyggelse og anlegg, tilføye et avsnitt om Boligfelt:</u> Kommunens store boligfelt med avsatte arealreserver er videreført som utbyggingsområder (Hamrevann, Benestad, Kroodden Kjellandsheia og Nodelandsheia).</p>
Side 29	<p>Plasskrevende handel skal omtales i avsnitt om <i>Handel</i>.</p>
Side 49–50	<p><u>Avsnitt om Næringsbebyggelse skal oppdateres:</u> I arealdelen er det totalt avsatt ca. 6300 dekar nåværende næringsareal og ca. 3200 dekar framtidig næringsareal. [...] Handel inngår ikke i næringsformålet, unntatt for område avgrenset i Lohnelier der det er åpnet for handel med plasskrevende varer som definert i retningslinjer til bestemmelsene.</p> <p>Beskrivelsen av Lohnelier suppleres med handel av plasskrevende varer og forretning.</p>
Side 64	<p><u>Avsnitt om Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen skal revideres:</u> Totalt er det endret arealformål på 900 dekar.</p>
Side 66–67	<p><u>Avsnitt om Areal- og klimaregnskap (inkludert tabell) skal revideres:</u> I sum legger arealdelen opp til at CO<sub>2</sub>-utslipp fra arealbruksendringer øker med rundt 67 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter sammenliknet med kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene.</p>
Side 68	<p>Avsnitt om <i>Boligreserven</i> (inkludert tabell 3) skal revideres slik at det tar høyde for fremtidig utbygging på Hamrevann.</p>
Side 69–77	<p>Avsnitt om <i>Forurenset grunn</i> skal oppdateres med sulfid forekomster ved Sørlandsparken øst. Andre oppdateringer i <i>Samlede konsekvenser av arealbruksendringer</i> kan forekomme avhengig av endelig vedtak i departementet.</p>
Side 114–119	<p>Vedlegg 4 – Oversikt over områder som endrer arealformål skal oppdateres som beskrevet tidligere, og ta høyde for utbyggingsområdene på Lohnelier, Hamrevann og i Sørlandsparken øst.</p>

Tabellen under viser netto endret volum på areal som omdisponeres ved utbygging i tråd med kommuneplanen, sammenliknet med de tidligere kommuneplanene (inkludert utbygging av Hamrevann og Lohnelier, som det er fremmet innsigelse til). Tabellen viser også hvor mange tonn CO<sub>2</sub> – ekvivalenter omdisponering av arealene tilsvarer.

Arealformål	Arealendringer (daa)							Klimagassutslipp (tonn CO <sub>2</sub> - ekvivalenter)
	Totalt areal	Dyrka mark	Skog	Myr	Hav og ferskvann	Åpen fastmark	Bebygd areal	
Bebyggelse og anlegg (inkl. idrettsanlegg, grav- og urnelund og tjenesteyting)	50	8	39	0	0	1	2	1 337
Næringsområder	2 401	10	2 201	128	26	33	2	89 256
LNF-areal spredd boligbebyggelse	82	0	82	0	0	0	0	3 202
Sum nye utbyggingsområder	<b>2 533</b>	<b>18</b>	<b>2 322</b>	<b>128</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>93 795</b>
Tilbakeføring av utbyggingsområder til LNF/grønnstruktur	912	96	713	18	2	20	62	26 800
Transformasjonsområder, bebygde arealer og områder som i liten grad skal bygges ned	736							
Nye utbyggingsområder minus tilbakeføring av utbyggingsområder	<b>1 621</b>	<b>-78</b>	<b>1 609</b>	<b>110</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>-58</b>	<b>66 995</b>





# Målet med arealdelen

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettferdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015.

Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft.



# Forord

**En ny arealplan for en ny kommune**

# Hva er en kommuneplan og hvordan lese den

Kommuneplanens arealdel skal sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene om bærekraftig samfunnsutvikling. Kommuneplanens arealdel angir rammer og betingelser for nye tiltak og fremtidig ny arealbruk. Den viser også hvilke viktige overordnede hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel følger opp kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi «Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030» (vedtatt 23. september 2020) og planprogram for kommuneplanens arealdel (fastsatt 26. mai 2021).

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse med konsekvensutredning og temakart. Plankartet med hensynssoner og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. Temakartene bidrar dels med informasjon og er dels førende for arealbruken. Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvordan arealdelen følger opp overordnede føringer. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel er en del av planbeskrivelsen og følger som vedlegg.

Det er utarbeidet fem fagnotater, med rapporter og vedlegg, som er brukt som kunnskapsgrunnlag i utarbeidelsen av planen. Disse handler om;

- klima og miljø
- senterområder, stedsutvikling og boligbygging
- blå og grønn arealbruk
- næring og plasskrevende handel
- kulturmiljøer

Kapittel	Innhold i planbeskrivelsen
Kapittel 2	Beskriver hovedtrekkene i utfordringsbildet for kommunen, FNs bærekraftsmål, FNs naturavtale, hvordan planen følger opp kommuneplanens samfunnsdel og en kort beskrivelse av medvirkning og dialog i planarbeidet.
Kapittel 3	Beskriver arealpolitikken og planens hovedgrep, fordelt på temaene lavutslippssamfunnet tilpasset et klima i endring, blågrønne Kristiansand, senter- og stedsutvikling og bærekraftig næringsutvikling.
Kapittel 4	Beskriver og utdyper føringer og forventninger for å lykkes med politikken som er beskrevet i kapittel 3, gjennom bestemmelser og retningslinjer, arealformål i plankartet og hensynssoner og temakart.
Kapittel 5	Viser areal- og klimaregnskap for ny arealbruk og beskriver de samlede konsekvensene og samlet risiko- og sårbarhetsanalyse av ny arealbruk.
Kapittel 6	Beskriver hvordan planen gir føringer for plan- og byggesaksbehandling og følges opp i utbyggingsprogrammet, utbyggingsavtaler, kommunale investeringer og kommunale planer.

# Innhold

<b>1. Kommuneplanen kort fortalt</b>	<b>6</b>
<hr/>	
<b>2. Utfordringsbildet, overordnede føringer og medvirkning</b>	<b>9</b>
2.1. Utfordringsbildet for Kristiansand	9
2.2. Oppfølging av bærekraftsmålene, naturavtalen og kommuneplanens samfunnsdel	10
2.3. Dialog og medvirkning	12
<hr/>	
<b>3. Kristiansand fremover</b>	<b>14</b>
3.1. Lavutslippssamfunnet tilpasset et klima i endring	15
3.2. Blågrønne Kristiansand	18
3.3. Senter- og stedsutvikling	22
3.4. Bærekraftig næringsutvikling	28
<hr/>	
<b>4. Beskrivelse av planen</b>	<b>34</b>
4.1. Generelle bestemmelser og retningslinjer	34
4.2. Arealformål	39
4.3. Hensynssoner og temakart	58
<hr/>	
<b>5. Areal- og klimaregnskap, samlet konsekvensutredning og samlet risiko- og sårbarhetsanalyse</b>	<b>64</b>
5.1. Oversikt over arealendringer	64
5.2. Areal- og klimaregnskap	66
5.3. Samlede konsekvenser av arealbruksendringer	69
5.4. Oppsummering og oppfølging av risiko- og sårbarhetsanalysen	74
<hr/>	
<b>6. Fra kommuneplan til gjennomføring</b>	<b>78</b>
6.1. Effekter for plan- og byggesaksbehandling	78
6.2. Føringer for grunneier og rettighetshavere	78
6.3. Føringer for utbyggingsprogram og bruk av utbyggingsavtaler	78
6.4. Økonomiske virkemidler og kommunen som grunneier	79
6.5. Oppfølging i andre kommunale planer	79
6.6. Delvis revisjon av kommuneplanens arealdel	79
<hr/>	
<b>Vedlegg</b>	<b>80</b>
Vedlegg 1 - Statlige og regionale føringer	80
Vedlegg 2 - Temakart	82
Vedlegg 3 - Beskrivelser av kulturmiljøer	98
Vedlegg 4 - Oversikt og kart over områder som endrer arealformål	114
Vedlegg 5 - Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024-2035 (separat vedlegg)	
<hr/>	
<b>Ordliste</b>	<b>120</b>
<hr/>	



# 1. Kommuneplanen kort fortalt

## **Arealpolitikken for Kristiansand er balansert og bærekraftig**

Utfordringene er markant annerledes sammenlignet med da de tre gjeldende kommunedelplanene ble vedtatt i henholdsvis 2011 (Kristiansand), 2012 (Songdalen) og 2019 (Søgne).

- Kommunesammenslåingen gir mulighet for bedre sambruk, nye prioriteringer av arealbruken og økt oppmerksomhet på bydelene.
- Det grønne skiftet krever nye satsninger på grønn industri, samtidig som arealer og kraft er begrensede ressurser som må forvaltes på en god måte.
- Kristiansand har gjort plangrep for utvikling av infrastruktur (havn, ringvei, hovedvegssystem gjennom sentrum, en byvekstsatsing som prioriterer hinderfri fremføring av buss og betydelig satsing på gående og syklende), som nå er under realisering. Det er viktig at kommuneplanen støtter opp om og utnytter potensialet som ligger i satsingene.

Kristiansand trenger en ny arealplan som møter disse utfordringene. Den nye kommuneplanen vil redusere nedbygging av uberørt natur, dyrka mark og kulturmiljøer. Den vil også satse på styrking av senterområder og sette av areal for næringsaktivitet som kan støtte opp om det grønne skiftet.

Kommuneplanens arealdel kjennetegnes av å gi svar på våre samlede utfordringer som byregion på en balansert måte. Arealdelen tar de tre bærekraftdimensjonene, som er definert i kommuneplanens samfunnsdel, på alvor:

- Planen legger til rette for næringsområder med god tilgang på overordnet infrastruktur (kraft og transport) og som støtter opp om det grønne skiftet.
- Sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel.
- En utbyggingspolitikk som legger til rette for et fortsatt godt tilbud av boliger, men som samtidig prioriterer rasjonell infrastruktur og vern av uberørt natur og dyrka mark.

## **Klimavennlig bystruktur og byutvikling**

Arealdelen har en god utbyggingsreserve som dekker de anslåtte behovene utover gjeldende planperiode. Store deler av veksten skal tas som fortetting og transformasjon i og rundt senterområdene. Disse områdene er prioritert når det gjelder kommunale investeringer. Boligreserven er god til tross for at det er tatt ut urealiserte boligområder, som ikke bygger opp under den overordnede arealstrategien.

Samtidig er det lagt inn utvidelse av næringsområder og nye næringsarealer som tilfredsstiller behovet for de nye næringene, og som er godt lokalisert opp mot ny infrastruktur.

Til sammen gir dette mulighet for en mer bærekraftig transport i dagliglivet som støtter opp under intensjonen med en byvekstavtale. Beregnet utslipp fra omdisponering av naturområder er redusert med ca. 33 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter sammenliknet med tidligere gjeldende kommunedelplaner.

## **En stedstilpasset senterutvikling der folk bor**

Planen bygger videre på senterstrukturen i arealstrategien, med Kvadraturen som landsdelssenter og fem bydelssentre. Bydelssentrene skal utvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur og de nyttige og ukentlige behovene. Det er også ønskelig med etablering av flere arbeidsplasser knyttet til næring og kontor. Bydelssentrene skal kjennetegnes av god arealutnyttelse, høy grad av sambruk og flerbruk, gode møteplasser og arealer for lek og opphold. Lokalsentrene, og utvikling av disse, har en viktig rolle i byutviklingen og supplerer bydelssentrene med tjenester som skal dekke de daglige behov og være møteplass i nærmiljøet. Det er avgjørende med en satsing på infrastruktur for gående og syklende og et godt kollektivtilbud, for at denne senterstrukturen skal fungere på en bærekraftig måte.

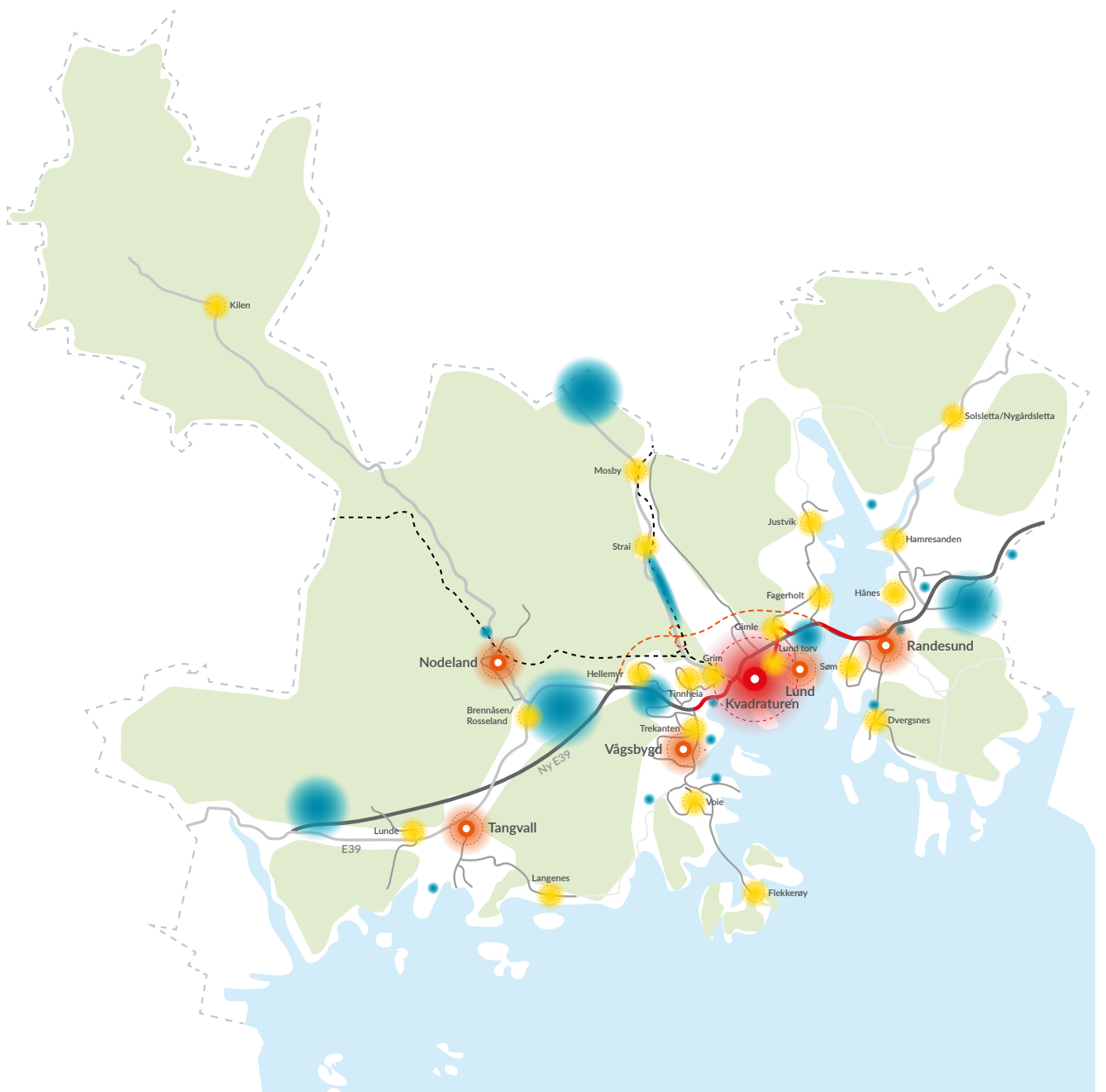
Sentrene skal utvikles med gode boliger som imøtekommer behovet for en mer variert boligsammensetning i bydelene. Tilrettelegging for universelt utformede boliger i kort avstand til daglige gjøremål er viktig for å imøtekomme boligbehovet når en større andel av befolkningen bli eldre. Økt befolkning i og rundt senterområdene er også avgjørende for utvikling av næring, handel og tjenester i sentrumsområdene.

## **En balansert boligpolitikk som tar hele kommunen i bruk**

Kommunen har en god arealreserve for bolig i et 25-års perspektiv. Selv om store deler av boligveksten vil skje i og rundt senterområdene, gir planen mulighet for en geografisk balansert boligutvikling. Det er en god boligreserve i alle bydelssentrene og utbyggingsområder i alle deler av kommunen. Dette sikrer muligheten for å kunne bo i samme bydel hele livet. I tillegg åpner planen for å kunne bygge nye boliger i bygdene i form av områder for spredt boligbygging i LNF-områder og allerede regulerte tomter.

## **Næringspolitikk for det grønne skiftet**

Kristiansand har et variert næringsliv og har arealer som har støttet opp under dette. Det er viktig å opprettholde eksisterende arealreserve for næringsliv og heller utvide eksisterende næringsområder fremfor å åpne nye. En spesiell utfordring er nyindustrialiseringen som kommer som følge av det grønne skiftet. Planen sikrer arealer for energiforedrende virksomhet i næringsområder som har, eller har mulighet for å få god eller bedre krafttilgang



Figur 1: Kartillustrasjon av hovedsatsninger i kommuneplanens arealdel

- |  |                                       |                                |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|
| ● Det nære og daglige (lokalsentrene)      | ● Etablerte næringsområder            | --- Jernbane                   |
| ● Det nyttige og ukentlige (bydelsentrene) | ○ Kort avstand til fots og med sykkel | ● Grønnstruktur                |
| ● Kommune- og regionsenter                 | — Fellesstrekning buss                | --- Fremtidig E18 Ytre ringvei |
| ● Utbyggingspotensiale næring              | — Høyfrekvent kollektiv rutenett      |                                |

(Støleheia, Mjåvann og Lohnelier). Det er ambisjoner om å gjøre Dalane-Langemyr til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt. Jernbaneterminalen på Langemyr, karbonfangst på Returkraft og byggenes gunstige plassering langs riksvei 9 og ny E18 Ytre ringvei med forbindelse til havna i Kongsgård-Vige, gir store muligheter for utvikling. For å lykkes med dette er det behov for å forsterke tilgangen på elektrisk kraft.

Det overordnede prinsippet er at kontor og andre virksomheter som har behov for mange ansatte primært skal legges til Kvadraturen og bydelssentrene. God tilgang på kontorlokaler med sentral beliggenhet er avgjørende for at Kristiansand skal kunne tiltrekke seg hovedkontorer og større kontorbedrifter. I tillegg er det viktig at infrastrukturen som bygger opp under satsingene helsebyen Eg og universitetsbyen videreutvikles, blant annet med ny bro over Otra. Det samme prinsippet gjelder for handel. Det er derfor ikke satt av nye arealer for handelsparker utover eksisterende Sørlandsparken.

### **Tilgjengelighet til rekreasjons- og friluftsliv for alle innbyggere**

Om lag 75 % av kommunens innbyggere bor mindre enn 500 meter fra rekreasjonsområder, strandsone og/eller bymark. Denne kvaliteten ved Kristiansand skal sikres og videreutvikles gjennom denne planen. Planens intensjon er også å sikre en sammenhengende kyststi i hele kommunen.

Strandsonen og skjærgården i Kristiansand vurderes som så viktig for kommunens innbyggere og besøkende at sikring av gjenværende områder for natur og friluftsliv prioriteres foran nye hytteområder og akvakultur.

Kristiansandsskjærgården er vurdert som mindre egnet enn andre områder langs kysten for tradisjonell akvakultur. Hensynet til eksisterende fiskerinæring, naturvern, friluftsliv, naturopplevelser og turistnæring prioriteres. Det tillates derfor ingen nye områder for akvakultur.

### **Landbruksområder og kulturmiljø**

Kristiansand kommune har i sørlandsk målestokk en betydelig landbruksvirksomhet. Det er gjort en grundig avveining mellom landbruks- og utbyggingsinteresser. Dette har ført til at enkelte byggeområder på dyrka mark er tilbakeført til LNF-områder, og det tillates ikke ytterligere nedbygging av dyrka mark. Langsiktig byggegrense mot utmark sikrer landbruk-, natur- og friluftslivinteresser. Arealdelen ivaretar viktige kulturmiljøer i hele kommunen.

### **Klima og miljøkrav i arealplanen**

Arealdelen tar klimaendringene på alvor og sikrer blant annet at klimakonsekvenser og arealregnskap kreves i alle plansaker. Planen synliggjør kjente farer med hensynssoner og gir føringer for hvilke hensyn som skal vurderes for å sikre en trygg utvikling. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som ivaretar havnivåstigning.

Kommunen selv setter strenge krav i egne byggeprosjekter, ved å legge opp til økt sirkulær økonomi, med for eksempel gjenbruk av bygg og materialer, og null-utslipp på byggeplassen. Dette må i fremtiden bli regelen ved all utbygging.

### **Plangrep for å redusere dispensasjoner**

I arealdelen er det gjort flere grep for å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i saker med små konflikter mellom utbygging og vern. Det er satt byggegrense i deler av 100-metersbeltet langs sjøen. Arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse legger til rette for påbygg og tilbygg av eksisterende bebyggelse og ny spredt bebyggelse i deler av kommunen. Det tillates fradeling og oppføring av 1 enebolig uten plankrav, med unntak av områder avsatt til sentrumsformål. I tillegg åpnes det for en del tiltak uten reguleringsplan, og det er bestemmelser som supplerer eldre reguleringsplaner på tema som ikke er ivare tatt i disse.

---

Samlet sett vil arealdelen bidra til at kommunen oppnår sitt mål om å bli et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn der det er attraktivt å bo, studere og arbeide.

---

## 2. Utfordringsbildet, overordnede føringer og medvirkning

### 2.1. Utfordringsbildet for Kristiansand

Megatrender som påvirker samfunnsliv, arbeidsliv og naturen over lang tid er primært knyttet til klimaendringer, demografiske endringer, globalisering og urbanisering. I Kristiansand kommune bor det i 2023 i overkant av 115 000 innbyggere. Statistisk sentralbyrå sine befolkningsprognoser indikerer at kommunen, med middels befolkningsvekst, vil ha rundt 11 000 flere innbyggere i 2035. Utfordringsbildet for Kristiansand (2021) peker på store endringer i demografi blant annet med en økende andel eldre sammenliknet

med andel yrkesaktive, levekårsutfordringer og sosiale helseforskjeller i befolkningen, endringer i næringsstrukturen, byspredning og klimaendringer.

Økt digitalisering preger de fleste samfunnsområder og kommunikasjonen er mindre stedsavhengig. To år med pandemi har forsterket dette bildet og tydeliggjort de positive og negative konsekvensene for blant annet næringslivet, boligpreferanser, levekår og folkehelse.



Foto: NORAD / Philm Reklame

## 2.2. Oppfølging av bærekraftmålene, naturavtalen og kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens arealdel følger opp plan- og bygningsloven, kommuneplanens samfunnsdel, FNs 17 bærekraftsmål, overordnede føringer gitt gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer og regionale planer (se vedlegg 1).

### FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene følges opp på tvers av ulike temaer og grep i arealplanen. Kommunens mål om et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn følger opp flere av bærekraftsmålene, for eksempel målene om god helse, ren energi, mindre ulikhet og om å stoppe klimaendringene. Målet om et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn handler derfor ikke kun om utslippsreduksjoner, det handler også om lokale kvaliteter, identitet og gode prosesser, som tar hensyn til naturgitte, kulturelle og sosiale forutsetninger.

Bærekraftsmålene bygger på tre dimensjoner, se figur 2. Disse må ses i sammenheng for å oppnå en bærekraftig utvikling:

- **Økologisk bærekraft** handler om å utvikle samfunnet innenfor planetens tålegrenser og redusere tapet av biologisk mangfold. Klimaendringene må reduseres, og samtidig må samfunnet tilpasse seg konsekvensene av endringene som allerede pågår.
- **Sosial bærekraft** handler om å sikre innbyggerne like muligheter til å delta i samfunnet, å investere i gode oppvekst- og levekår, helse, utdanning, likestilling, inkludering og mangfold. Samholdet i samfunnet, tillit, demokrati og opplevd tilhørighet er avgjørende for bærekraftig utvikling.
- **Økonomisk bærekraft** handler om ansvarlig forbruk og produksjon, økonomisk vekst med mindre miljøbelastning, samt rettferdig og anstendig arbeid. Bærekraftig utvikling forutsetter at det skapes verdier i lokalsamfunnet som over tid opprettholder et godt velferds- og tjenestetilbud.

### FNs naturavtale

Norge sluttet seg til FNs naturavtale inngått i desember 2022 i Montreal. Avtalen er en erkjennelse av at klimakrisen og naturkrisen henger sammen, og at klimakrisen ikke kan løses ved å bygge ned natur. Avtalen inneholder flere hovedpunkt, og gir en tydelig retning for framtidig arealforvaltning.

Endringer i bruk av jord og land omtales som den største trusselen mot naturmangfoldet. Avtalens «30-prosentmål» går ut på at 30 % av all natur på land og på hav skal vernes innen 2030. I 2023 er ca. 7 % av landarealet og ca. 24 % av sjøarealet i Kristiansand vernet.

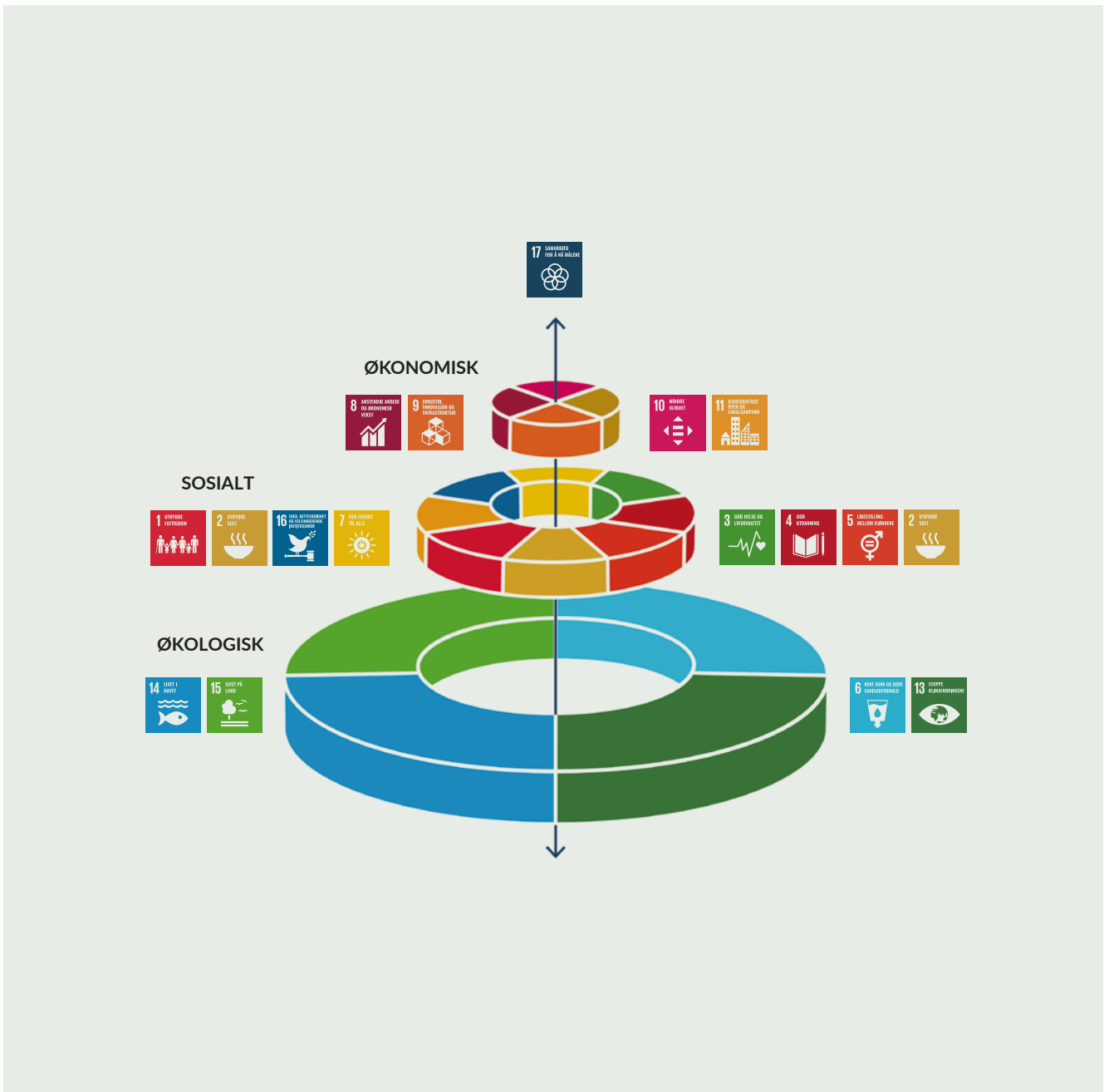
Selv om arealdelen i stor grad ble utarbeidet før naturavtalen ble inngått, foreslås det mange grep for å unngå nedbygging av natur. Utbyggingsareal reduseres i arealdelen med over 1000 dekar sammenlignet med hva de tre tidligere kommunedelplanene la opp til.

### Kommuneplanens samfunnsdel

FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraftbegrepet er lagt til grunn for satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel og i den overordnede arealstrategien. Dette er i samsvar med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023. Samfunnsdelens tre satsningsområder er: attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent.

Vedtatt arealstrategi bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Senter- og stedsutvikling med et godt boligtilbud og gode forbindelser mellom boliger, tjenester og møteplasser imøtekommer målsettingene om reduserte klimagassutslipp og et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn. Sikring av landbruksarealer og naturområder med vann og sjø, bidrar til helsefremmende byutvikling, ivaretar naturmangfold og begrenser de negative konsekvensene av klimaendringene. Prinsippene for lokalisering av arbeidsplasser bidrar både til å løfte Kristiansand som regional drivkraft med levende sentre, til å styrke kompetansemiljøer og redusere transportbehov.

Arealdelen følger opp visjon, mål, satsningsområder og overordnet arealstrategi blant annet ved å videreføre senterstrukturen, prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, ivareta grønnstrukturen og dyrka mark og sikre tilstrekkelige arealer for bærekraftig næringsutvikling.



Figur 2. De tre dimensjonene i bærekraftsmålene må sees i sammenheng. Denne modellen av FNs bærekraftsmål viser at økologisk bærekraft er fundamentet for å kunne oppnå sosial og økonomisk bærekraft. Kilde: Azote for Stockholm Resilience Centre, Stockholm University.

## 2.3. Dialog og medvirkning

Innbyggere, næringsaktører, interesseorganisasjoner og grunneiere og statlige og regionale myndigheter har gitt innspill i ulike faser av planarbeidet. Det er også kommet mange innspill til ny arealbruk. Innspillene har bidratt til konkrete plangrep (direkte påvirkning) og til økt kunnskap for analyse- og utredningsarbeidet (indirekte påvirkning).

Kommunen mottok de første innspillene til planarbeidet under høringen av planprogrammet til kommuneplanens arealdel, våren 2021. Dialog og medvirkningsaktiviteter har pågått parallelt med utredning og utarbeidelse av planen. På grunn av Covid-19 har mange medvirkningsaktiviteter blitt gjennomført digitalt. Stedskvaliteter, gode bo- og nærmiljø, næringsutvikling, primærnæringer, mobilitet og bærekraftig utvikling har vært sentrale temaer i medvirkningsaktivitetene.

Barn og unges stemme er særlig viktig i en langsiktig plan som kommuneplanen. I arbeidet med samfunnsdelen ga barn og ungdommer i ulike aldersgrupper innspill til hva de ønsker i sine omgivelser. I arbeidet med arealdelen har spørsmål til barn og unge vektlagt forhold som påvirker deres oppvekstmiljø. Fritidsklubber og elevråd i hele kommunen har deltatt i en digital spørreundersøkelse om natur og miljø, lek og møteplasser og deres bebygde omgivelser. Mer utfyllende dialog med barn og unge ble prioritert i Randesundsområdet. Der var det behov for mer kunnskap om barnas opplevelse av oppvekstmiljøet og stedsutviklingen.

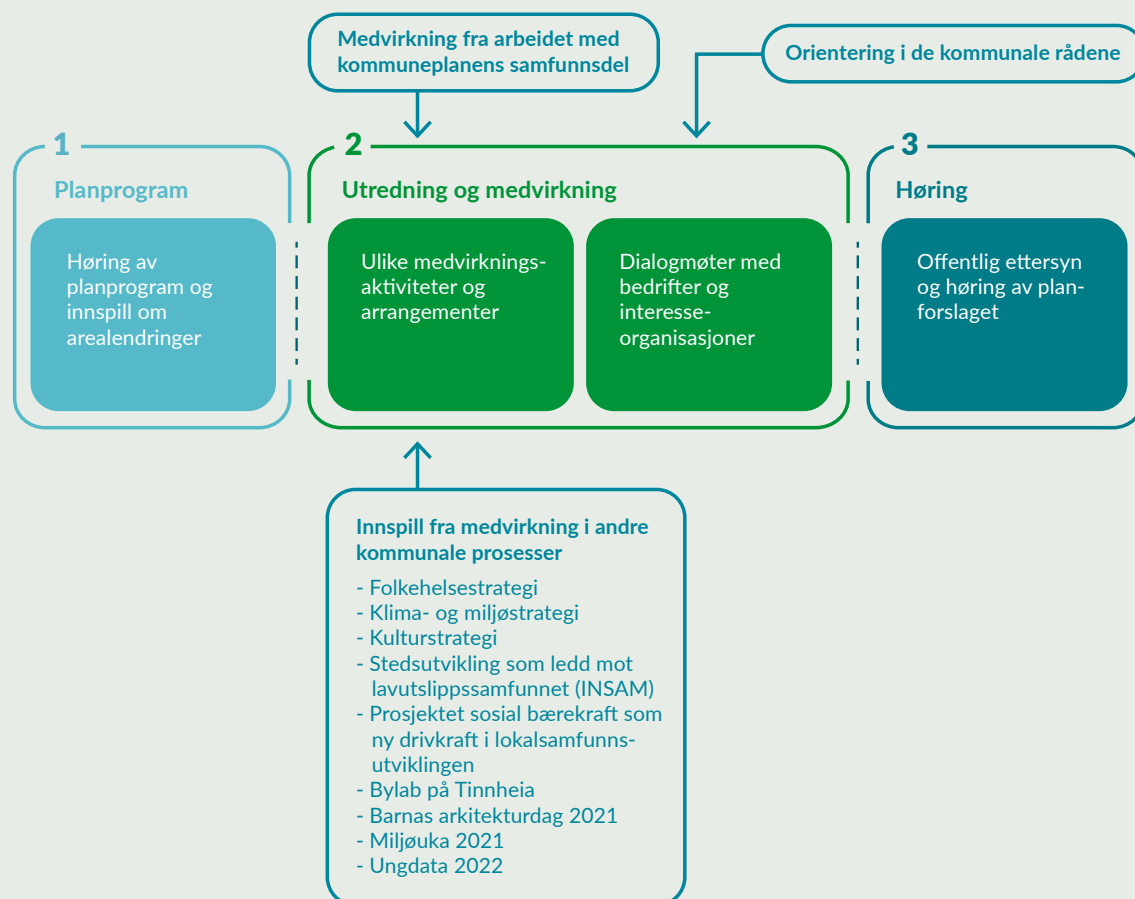
Barn og unge er for det meste opptatt av ulike typer møteplasser hvor det er trygt å treffes, god tilgang til grønt- og rekreasjonsområder, forbindelser som gjør det lett og trygt å bevege seg i nærmiljøet, samt et variert idretts- og kulturtilbud.

Høsten 2019 og i januar 2020 ble det gjennomført mange medvirkningsarrangementer som del av arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel. I dette arbeidet var FNs bærekraftsmål sentrale. Innspill fra medvirkningsarbeidet til kommuneplanens samfunnsdel er brukt i utarbeidelsen av arealdelen. Mange innspill handlet om hvordan kommunen kan møte de globale endringene med lokale forutsetninger. Klimavennlig transport, ny teknologi og ren energi, redusert forurensning, bærekraftig bygg- og anleggsbransje, jordvern og naturområder ble nevnt. Møteplasser og rekreasjonsområder, sosiale felleskap og kulturtilbud for alle til alle årstider, boformer og gode tjenester er blant mange andre tema som er relevante for arbeidet med arealdelen.

Medvirkning i andre kommunale plan- og strategiprosesser har bidratt med mer kunnskap om temaer som blant annet kunst, kultur, folkehelse, klima og miljø og sosial bærekraft, se figur 3.

Forslag til kommuneplanens arealdel var på høring vinteren 2023. I høringsperioden ble det arrangert orienteringsmøter i bydelene og egne temamøter om næring og om bærekraftsperspektivet i planen. Det kom inn over 300 høringsuttalelser og rundt 50 innsigelser. Mange av høringsuttalelsene og innsigelsene gjaldt områder som ble hørt i to alternativer og har påvirket endelig plan.





Figur 3: Oversikt over innspill og medvirkning under kommuneplanarbeidet

# 3. Kristiansand fremover

Arealdelen viderefører satsningen på senterområdene og klima- og miljøvennlig mobilitet. Fortetting og transformasjon i eksisterende utbyggingsområder er prioritert. Nedbygging av landbruksjord og karbonrike arealer begrenses. Bærekraftige næringsetableringer ønskes velkommen.

Arealdelen vektlegger kvaliteter for god stedsutvikling, og legger opp til at sentrale tjenester og tilbud skal være lett tilgjengelige. Samtidig legger planen til rette for utvikling av bygdene gjennom spredt bosetting i eksisterende grender.

Til sammen legger arealdelen opp til en bærekraftig, aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling som fremmer gode levekår, god livskvalitet og god helse for alle.

### 3.1. Lavutslippssamfunnet tilpasset et klima i endring

Kristiansand har et ambisiøst mål for reduksjon av klimagassutslipp. Målet er 80 % reduksjon av utslipp innen 2030 sammenlignet med 2015. For å nå målet legges det til grunn en bærekraftig klimaomstilling som ivaretar helheten i FNs bærekraftsmål.

I tillegg til å begrense klimaendringene, er lokal reduksjon av klimagassutslippene generelt bra for samfunnet, det er bra for folkehelsen, naturen og omdømmet til kommunen.

#### Viktige grep i arealdelen for omstilling av Kristiansand til et lavutslippssamfunn



Ta i bruk nytt kunnskapsgrunnlag og metoder i arealforvaltningen



Legge til rette for at økt andel av reisene kan gjøres utslippsfritt



Redusere utslipp fra etablering av bygg og infrastruktur



Ta vare på karbonrike arealer



Ivareta arealbehovene som utløses av nye klimaløsninger

## Redusere klimagassutslipp og ta vare på naturområder

Klimagassutslippene kommunen bidrar til kan deles inn i tre hovedkategorier; direkte klimagassutslipp, indirekte klimagassutslipp og klimagassutslipp fra arealbruksendring.

**Kommunen måles på utslipp som inngår i 80 %-målet.**

**Direkte klimagassutslipp** er utslipp som fysisk skjer innenfor Kristiansand kommunes grenser.

**I en helhetlig tilnærming, gjøres det også noe med:**

**Indirekte utslipp** er utslipp av klimagasser som skjer utenfor Kristiansand kommunes grenser, men som forårsakes av aktiviteten til kommunens innbyggere og næringsliv. For eksempel produksjon av varer som kjøpes i Kristiansand, men som produseres et annet sted. Indirekte utslipp er ca. 4–6 ganger så store som de direkte utslippene. Indirekte utslipp inngår ikke i beregningene for å nå målet om 80 % reduksjon av klimagassutslipp.

### **Klimagassutslipp fra arealbruksendring.**

Arealbruksendringer som nedbygging av skog og myr, fører til store klimagassutslipp på grunn av tap av arealer med viktig karbonlagringsfunksjon. Disse direkte utslippene måles ikke som en del av de øvrige direkte utslippene, og inngår ikke i målet om 80 % reduksjon av klimagassutslipp. Redusert nedbyggingen av naturområder er avgjørende for å redusere utslipp av klimagasser, dempe effekten av klimaendringene og følge opp naturavtalen. Arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste virkemiddel for å oppnå dette.

Per i dag er veitrafikken den største kilden til de direkte klimagassutslippene i Kristiansand, med 27 % av utslippene i 2020. Sjøfart, energiforsyning og industri, olje og gass er de tre neste kildene til de største utslippene av klimagasser. Disse tre står til sammen for 53 % av utslippene av klimagasser innenfor kommunens grenser.

For å redusere utslippene fra veitrafikken skal kommunens arealbruk redusere transportbehovet og styrke mulighetene for å ta kollektivtransport, sykle og gå. En etablert strategi for å oppnå reduserte utslipp fra veitrafikk, er at riktig lokalisering av boliger, arbeidsplasser, skoler, barnehager, sentrumsfunksjoner og fritidsaktiviteter samordnes med kollektivnett og gang- og sykkelveier.

Det er begrenset hvor mye nytt som bygges hvert år og utbyggingsstrukturen er i stor grad satt. Det er likevel viktig å unngå ytterligere spredning av bebyggelsen for å hindre økte klimagassutslipp og begrense behovet for bruk av bil.

Skal målet om 80 % reduksjon av klimagassutslipp nås, må utslippene fra de andre kildene til direkte utslipp også reduseres. Strategier for å redusere klimagassutslippene fra disse sektorene inngår i kommunens klima- og miljøstrategi vedtatt i januar 2023.

For å begrense utslippene fra byggeaktivitet, skal ombruk av bygg og gjenbruk av materialer vurderes, slik prinsippene for sirkulær økonomi legger opp til. I en sirkulær økonomi skal produkter tas vare på lengst mulig. Dersom gjenbruk ikke er mulig, skal materialer med lavt klimafotavtrykk benyttes. Kommunen jobber selv for utslippsfrie byggeplasser og forventer også at private utbyggere begrenser utslippene fra sine anlegg i størst mulig grad.

I tillegg til å redusere de direkte utslippene må de indirekte utslippene og utslippene fra omdisponering av naturområder reduseres. Selv om disse utslippene ikke teller inn i beregningen av direkte utslipp, er utslippene reelle og påvirker klima på samme måte som de direkte utslippene. En god måte å begrense utslippene av klimagasser på er å hindre nedbygging av naturområder. Som et av hovedgrepene er flere urealiserte utbyggingsområder, som er i strid med arealstrategien, endret tilbake til grønne arealformål.

Fremtidig utbygging skal i hovedsak skje gjennom fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder, først og fremst i og nær senterområder og langs kollektivakser. Med en slik utvikling kan eksisterende infrastruktur benyttes og mindre natur bygges ned, samt at grunnlaget for et godt kollektivtilbud styrkes. Flere funksjoner lokalisert med korte avstander bidrar også til at kommunen kan videreutvikles som en kommune hvor det er attraktivt å gå og sykle, og hvor flest mulig innbyggere kan dekke sine daglige behov uten bruk av bil.

Fagområdene som er knyttet til klima og klimatilpasning er under stadig utvikling. Oppdatert kunnskap og metodikk for vurdering av klima- og miljøkonsekvenser skal legges til grunn ved framtidig planlegging. Dersom ny kunnskap eller nye føringer gjør det nødvendig, vil endring av kommuneplanen være aktuelt for å redusere klimagassutslipp eller bedre ivareta klimatilpasning.



## Klimatilpasning

Det skjer hurtige endringer i klimaet nå. Klimaendringene fører til perioder med kraftigere og hyppigere nedbør og perioder med tørke. Virkningene av dette er økt fare for flom i vassdrag, stormflo, jord- og flomskred, skogbrann, avlingsskader og store snømengder, som kan gi store materielle ødeleggelser og true liv og helse.

Med et klima i endring er en av kommunens viktigste roller å hindre ny utbygging i utrygge områder, sikre at det som

bygges er tilpasset endringene som vil komme og redusere risiko for eksisterende bebyggelse. Arealdelen viser hvor det er kjente farer, slik at kommunen kan sikre en trygg utvikling som begrenser skadeomfanget av klimaendringene. Dette innebærer å sikre infrastruktur slik at den er tilgjengelig ved ekstremvær, og unngå å bygge i områder med sårbar infrastruktur. Håndtering av overvann er spesielt viktig ved framtidig utbygging grunnet forventning om økt nedbør, tettere bebyggelse og flere bebygde flater.







### 3.2. Blågrønne Kristiansand

Det er unike muligheter for naturopplevelser og friluftsliv i hele Kristiansand. Kommunen har lang kystlinje og store skogsområder med elver, fiskevann og muligheter for turer.

Skog, mark og sjøarealene utgjør store deler av kommunens samlede areal, men samtidig er dette også arealer som ofte er utsatt for utbyggingspress. De blå og grønne arealene er viktige både for utøvelse av primærnæringene, til rekreasjonsformål og for bevaring av naturmangfold. De må forvaltes i et langsiktig perspektiv.

Å ta vare på de grønne områdene i hele kommunen, både nært der folk bor og langs sjøen, og sikre at de er tilgjengelige for alle, er viktig også for å oppnå et sosialt rettferdig samfunn.

#### Viktige prinsipper for blågrønne Kristiansand



Bevare dyrka mark



Tilrettelegge for primærnæringene



Bevare rekreasjonsområder



Ta vare på naturområdene  
- naturens egenverdi



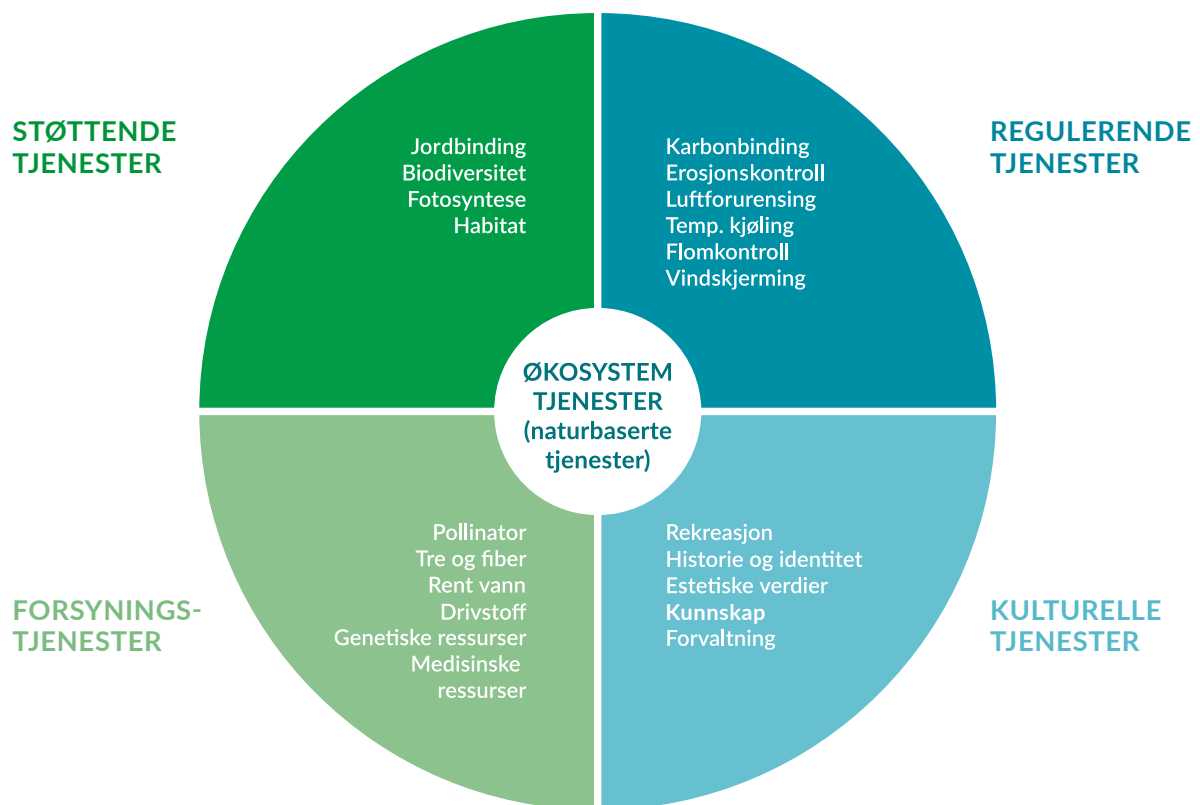
Ingen utbygging av strandsonen



## Naturmangfold

Naturmangfold og velfungerende økosystemer er helt avgjørende for livet på jorda og ligger som en forutsetning for de fleste av FNs bærekraftsmål. Kristiansand kommune har mange naturområder med store naturverdier og et rikt og variert naturmangfold. Her finnes vassdrag og dalfører med edellauvskog, store skogområder med myrer og tjern,

kulturlandskap og en lang kystlinje med skjærgård. Naturen gir et mangfold av tjenester og er en viktig bidragsyter for å nå kommuneplanens mål. Disse tjenestene kan deles opp i støttende, regulerende, forsyvende og kulturelle tjenester, se figur 4 under.



Figur 4: Figuren viser mangfoldet av tjenestene som naturen gir. Dette kalles for naturens økosystemtjenester.





Foto: Kristiansand kommune/Tor Erik Schrøder

### Jord- og skogbruksarealer

Landbruket skal være en bærekraftig og allsidig næring som tar vare på de naturgitte ressursene, bidrar til matsikkerhet og verner om kulturlandskapet. Arealdelen legger til rette for en aktiv landbruksnæring.

Rundt 4 % av kommunens areal er dyrka mark og 3,3 % er fulldyrka jord. Dyrka mark er både en knapphets- og en ikke-fornybar ressurs. De beste områdene med dyrka mark ligger på Tangvall, Nodeland/Brennåsen og Tveit. I disse områdene er det et stadig press for utbygging på dyrka mark.

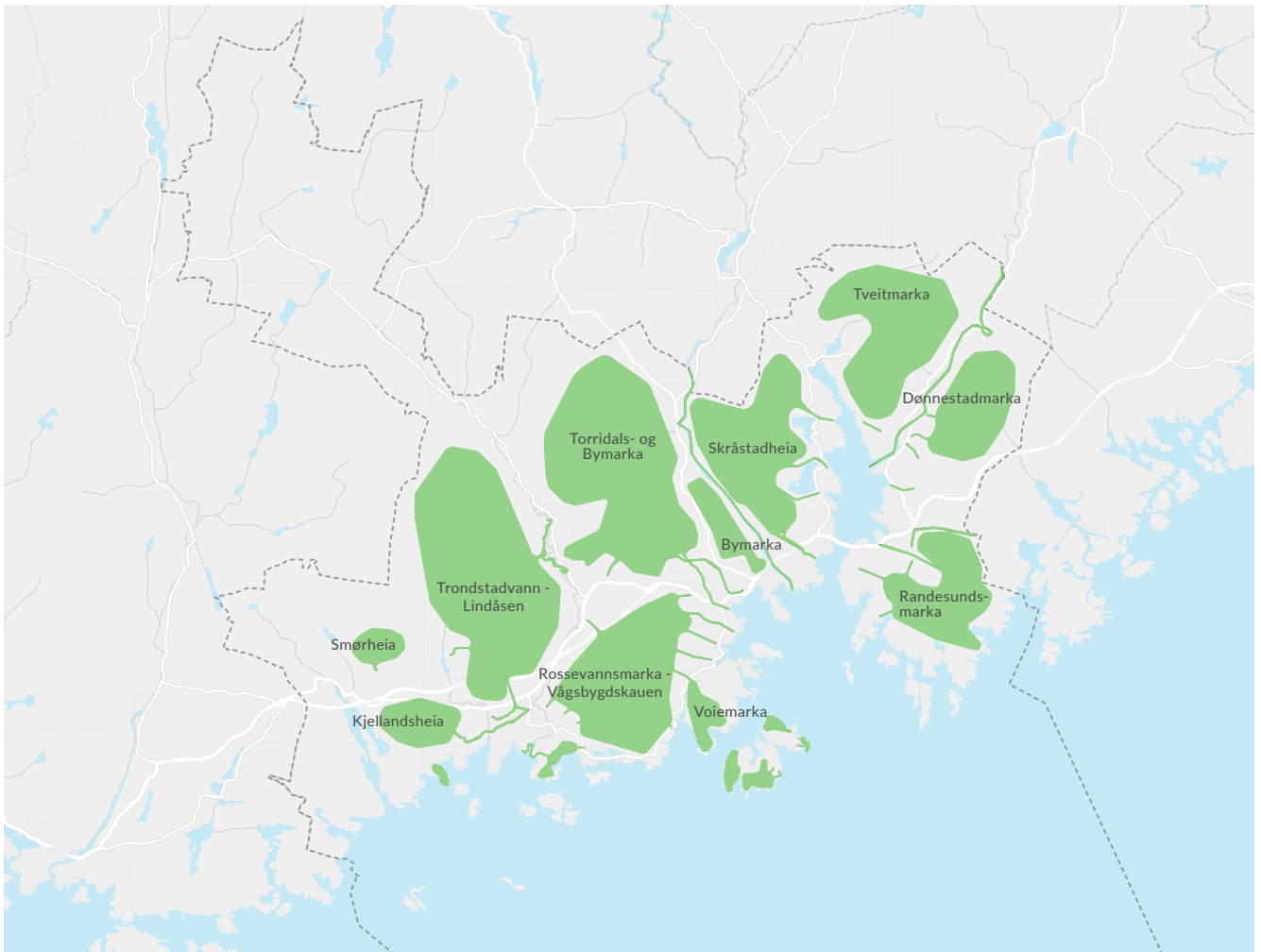
Dyrka mark er grunnlaget for kortreist matproduksjon med lavt klimafotavtrykk. Det tillates ikke ny nedbygging av dyrka mark, utover det som allerede er regulert til utbyggingsformål. For å beholde mest mulig dyrka mark, er 101 dekar endret fra utbyggingsformål til arealformålene LNF eller grønnsstruktur.

Urbant landbruk og fremtidige konsepter for dyrking vil være supplement til den lokale matproduksjonen. Slike konsepter kan eksempelvis være drivhus som drar nytte av varme fra nærliggende industri- eller næringsbygg.

Kristiansand er en betydelig skogbrukskommune. Skogbruket drives i størst omfang i de deler av kommunen uten særlig utbyggingspress. Det er vanligvis lite konflikt mellom skogbruksnæringen og friluftinteressene.

### Tuområdene i marka og langs kysten

Bydelmarkene og friluftsområder i skjærgården er viktige lokale og regionale tur- og friluftsområder. De store vassdragene Sygna, Otra og Tovdalselva egner seg godt for fritidsfiske, særlig laks og sjøørret. Lett tilgjengelige og attraktive tuområder brukes mye og er viktig for folkehelse, lokal identitet og kultur. Mer enn 70 % av Kristiansands befolkning bor nærmere enn 500 meter fra tuområder. Overordnet og lokal grønnsstruktur med trygge forbindelser til boområdene



Figur 5: Prinsippkisse for grønnstrukturen i Kristiansand viser en oversikt over bydelmarkene og korridorer fra hav til hei.

skal sikres og videreutvikles, se figur 5. Dette gir de fleste av kommunens innbyggere god tilgang til nærturområder både i marka og langs kysten, uten å måtte bruke bil.

Det er viktig å opprettholde tilgjengeligheten til de nære turområdene og strandsonen. For å gi en mer forutsigbar arealforvaltning, redusere byspredning og sikre markaområdene mot nedbygging, er det fastsatt en langsiktig grense mot utbygging. Denne grensen, markagrensa, er en absolutt grense for utvidelse av byggesonen.

Kommunen er en aktiv tilrettelegger for friluftsliv i strandsonen. Langs deler av strandsonen er det opparbeidet kyststi. Det er et mål om å utvikle denne til en sammenhengende kyststi gjennom hele kommunen. Kyststien gir hele befolkningen tilgang til strandsonen, med alt det fører med seg av friluftsmuligheter og forbedret folkehelse.

Over tid er store deler av kystsonen bygd ned og privatisert, og tilgang til ubebygde arealer langs sjøen er et knapphetsgode. Rundt 55 % av strandsonen er nedbygd, men øvrig areal er nødvendigvis ikke mulig å benytte for allmennheten. Kun 34 % av strandsonen er potensielt tilgjengelig. For å opprettholde tilgjengeligheten, legger arealdelen ikke til rette for ny utbygging i strandsonen.

### **Boligbygging i kommunens utkanter**

For å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter tillates oppføring av nye boliger i spesifiserte områder. Dette skal hovedsakelig bidra til å styrke eksisterende grender og støtte opp om etablert infrastruktur, som for eksempel skole, barnehage og nærbutikk. For å redusere antallet dispensasjoner og bedre forutsigbarheten, gis det også mulighet for mindre tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer i spesifiserte områder.



### 3.3 Senter- og stedsutvikling

Hvordan vi bygger ut og utvikler Kristiansand påvirker mulighetene til å nå målet om et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn. Kompakt byutvikling med en god utnyttelse av arealene er nøkkelen. Der spiller senter- og stedsutvikling en viktig rolle og bygger på prinsippene for 10-minutters byen. Bydelssentrene prioriteres med sosiale møteplasser og attraktive omgivelser. Gode forbindelser for myke trafikanter bidrar til miljøvennlige transportvalg og trygg tilgang til tjenester, tilbud og kulturopplevelser for alle.

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

#### Viktige prinsipper for senter- og stedsutvikling



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



Fortetting og transformasjon med tilrettelegging for bolig og næring



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



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



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



### **Stedstilpasset senterutvikling**

Kompakt byutvikling bidrar til at offentlige tjenester og tilbud kommer flest mulig til gode. Dette er viktig i et samfunn der andelen eldre øker, og brukere av offentlige tjenester blir flere. Senterstrukturen spiller en viktig rolle for en bedre utnyttelse av både offentlige og private ressurser, som kommunale investeringer, arealer og tjenester, samt innbyggernes egen innsats i form av frivillig arbeid og dugnad. I senterområdene skal det være sosiale møteplasser, grønne lunger, tilgang til større turområder, høy utnyttelse med mulighet for sambruk og bedre forhold for myke trafikanter.

Fortetting og transformasjon prioriteres i og tett på senterområdene. Fortetting betyr at kvadratmeterne brukes effektivt. Det stilles derfor kvalitetskrav til boliger og uteområder, til funksjonsblanding og høy grad av sambruk og flerbruk. Deling og fellesløsninger bidrar også til effektiv arealutnyttelse og gir mulighet for samspill mellom funksjoner og mellom folk. Særlig i bydelssentrene skal det sikres en god blanding av boliger, handel, næring og tjenester. Dette bidrar til liv og røre, trygghetsfølelse i gater og byrom og et variert og attraktivt tilbud for innbyggerne. Beboerne som sogner til senteret skal kunne handle, arbeide, bruke tjenester og ha tilgang på gode møteplasser. Kompakt senterutvikling skal gjøre det lett å bruke andre transportmidler enn bil. Gode forhold for gående, syklende og kollektivtrafikken prioriteres og parkeringsmulighetene tilpasses dette. Gater og uterom skal være for menneskene. På offentlige arealer, som lekeplasser, parker, torg og i offentlige bygg, skal det legges vekt på god tilgjengelighet, trygghet og møter mellom mennesker.

De fem bydelssentrene Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund har ulike karakter og utforming. Utviklingen i disse styres gjennom egne kommunedel- eller område-reguleringsplaner. Lokalsentrene har stor variasjon i steds-kvaliteter, utfordringer, utbyggingsaktivitet og utviklingspotensial. Utviklingen av det enkelte senterområdet skal skje på stedets premisser og med medvirkning fra lokalbefolkningen. Kommunen har en viktig tilretteleggerrolle i senterområdene, mens lokalt næringsliv og befolkningen har en rolle som initiativtakere, ildsjeler og iverksettere. Beskrivelse av alle senterområdene finnes i kapittel 4.

### **Universitetsbyen og Helsebyen**

Kvadraturens utvikling sees også i sammenheng med Universitetet i Agder og Helsebyen Eg. Gjennom en koordinert satsning på by- og kompetanseutvikling legges det til rette for synergier innen forskning, innovasjon og etablering av helse-relatert næringsvirksomhet.

Utviklingen av Kristiansand som universitetsby skal bidra til å tiltrekke seg studenter, kompetent arbeidskraft og virksomheter til byen og regionen. Satsningsområdene for utvikling av universitetsbyen er nærhet til Kvadraturen, samarbeid mellom universitetet og lokale og regionale aktører, i tillegg til nyskaping og gründerkultur. Bynære studentboliger, yrende byliv i Kvadraturen og utvikling av møteplasser og tilbud langs universitetsbyaksen, vil også bidra til at Kristiansand er en attraktiv kommune å studere i. Flere planer og prosesser følger opp føringer i Strategien for universitetsbyen Kristiansand mot 2030 og Utviklingsplanen mot 2040; blant annet vedtatt plan for Lund torv, utomhusplan for etablering av ankomstportaler rundt campus på Gimle, og styrking av forbindelsen mellom Helsebyen Eg, Kvadraturen og universitetsområdet.

Helsebyen Eg utvikles i tråd med vedtatt områderegulering for sykehusområdet, som definerer rammene for sykehusets fremtidige utvikling, etablering av helse-relaterte virksomheter og fremtidige kvaliteter i området. Området består av viktige samfunnsfunksjoner for kommunen og regionen.

### **Arbeidsplasser i senterområdene**

Bedrifter med mange arbeidsplasser og besøkende skal lokaliseres i kommunens mest sentrale områder, der det er et godt kollektivtilbud. Kvadraturen med randsone er kommune- og regionsenter. Et sterkt og vitalt kommunesenter med et stort mangfold av tilbud, arbeidsplasser og boligtilbud er en viktig motor for hele kommunen. Et element i dette er også koblingen mellom Kvadraturen og de store arbeidsplasskonsentrasjonene i Helsebyen Eg og Universitetet i Agder, der det skal legges til rette for innovasjon innen næring og kompetanse, godt støttet av et høyfrekvent kollektivtilbud. Virksomheter med mange arbeidsplasser, innen handel og kontor, skal prioriteres i Kvadraturen med randsone, og i bydelssentrene.

I flere senterområder er det et sterkt press om å transformere næringsområder til boliger. Det er viktig at Kvadraturen og bydelssentrene kan opprettholde og styrke sin attraktivitet som lokasjon for nye virksomheter. Selv om Kristiansand tilsynelatende har en stor kontorarealreserve, ligger bare om lag 20 prosent av denne i senterområder. Forutsatt samme utbyggingstakt som for perioden 2010-2019, viser prognoser at areal til kontor i Kvadraturen med randsone vil være brukt opp i løpet av de nærmeste seks årene. Det er samtidig i sentrum at bedrifter viser stor interesse for etablering, fordi dette gir et konkurransefortrinn blant annet ved rekruttering og miljøsertifisering. Omdisponering av kontorareal til bolig i de mest sentrale strøkene skal unngås, særlig i Kvadraturen og bydelssentrene. Publikumsrettede virksomheter med handels- og servicefunksjoner gir også mer folk og liv i gater og byrom.

### **Grønne møteplasser**

De sosiale møteplassene og grønne innslagene i senterområdene og bomiljøene er viktig for trivsel, helse og miljø. Det legges opp til en endring i begrep og praksis for offentlige utearealer for opphold, lek og rekreasjon.

Fortetting, transformasjon og kompakte senterområder betyr at eksisterende byrom og opparbeidete rekreasjonsarealer må oppgraderes fremfor å ta i bruk nye arealer til slike formål. Flerbruk er nødvendig for å få en bærekraftig struktur på offentlige arealer. Fleksibilitet i kravene gjør det mulig å tilpasse funksjoner og kvaliteter til stedet og nærmiljøets behov. Kvalitet og tilgjengelighet for alle, på tvers av generasjoner, etnisitet og interesser, prioriteres.

### **Helse, oppvekst, kultur og idrett**

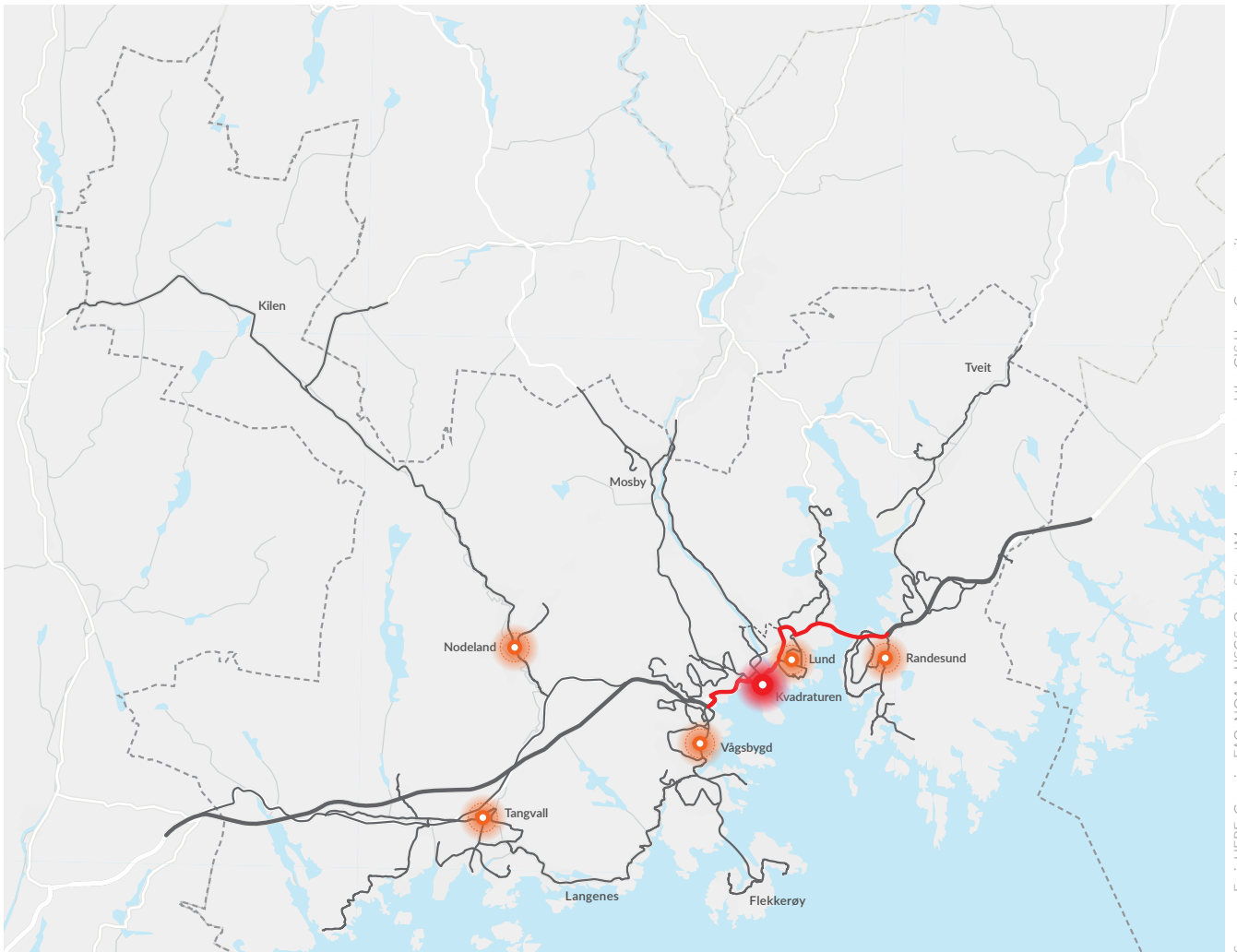
Offentlige tjenester og tilbud innen helse, omsorg, oppvekst, kultur og idrett er kommunens ansvar, og er et viktig bidrag for å utvikle gode senterområder og nærmiljøer. Nærhet til tjenester og tilbud er en viktig del av tilretteleggingen for et aldersvennlig, inkluderende og bærekraftig samfunn. En sentral lokalisering gir muligheter for synergier ved sambruk og flerbruk med andre funksjoner i senterområdene. Det øker også tilgjengeligheten for både ansatte og brukere. Offentlige tjenester og tilbud er så sentrale funksjoner for lokalsamfunnet at det er viktig at byggene utformes slik at de tilfører kvaliteter til sine omgivelser og holder høyt arkitektonisk nivå.

Demografiendringene med stor økning av andel eldre i befolkningen vil kunne medføre at antall heldøgns omsorgsplasser må dobles frem mot 2040. Det betyr at kapasiteten må utvides tilsvarende et nytt omsorgssenter omtrent annet hvert år fra 2026. Økningen løses gjennom en kombinasjon av nye og utvidelser av eksisterende omsorgssentre. Kommunen har også ansvar for å skaffe bemannede boliger til habilitering og til personer med rusmiddelavhengighet eller utfordringer med psykisk helse.

Barn og unge under 15 år er befolkningsgruppen med lavest vekst frem mot 2050. Det er ikke behov for nye tomter til barnehager, skole og oppvekstsenter ut over arealer som er avsatt i gjeldende reguleringsplaner. Det kan likevel komme nye private tilbud i enkelte områder, eller være aktuelt å avsette areal ved større feltutbygginger eller transformasjonsområder. Det vil også være aktuelt å revurdere skolestrukturen for enkelte bydeler. I Songdalen pågår arbeid med utredning av skolestrukturen. I Randesund er det på sikt aktuelt å vurdere skolestrukturen.

For å sikre et godt kulturtilbud i alle bydeler er det viktig med kunst- og kulturopplevelser der folk bor, teknisk tilrettelegging for kulturarrangement i bydelssentrene og øvings-, produksjons- og kontorlokaler for kulturnæring og liknende i nærmiljøene. Kulturhus, kulturskoler, bydelshus og andre offentlige bygg fungerer også som samlingspunkt for lokalbefolkningen, det lokale fritidstilbudet og frivilligheten. På Nodeland, Tangvall, Vågsbygd og i Kvadraturen er det velfungerende tilbud eller tilbud under utbygging. For å gi et godt kulturtilbud i bydel øst, skal det etableres kultursenter, bibliotek og innbyggertorg innenfor Randesund bydelssenter.

Idrettstilbudet er viktig for fysisk utfoldelse og som sosial samlingsplass i lokalmiljøet. Det er ulike kvaliteter på idretts-tilbudene i bydelene.



Figur 6: Kartillustrasjon over hovedkollektivnettet og forbindelsene mellom bydelssentrene.

Tilbudet kan variere noe over tid som følge av trender. Skating, klatring og padeltennis er eksempler på idrettsgrener som har økt i popularitet, og som fører til behov for et utvidet tilbud eller nye fasiliteter. Internasjonal satsning innenfor enkelte idrettsgrener krever oppgradering av anlegg. Idrettsanlegg er ofte arealkrevende. Det kan medføre interessekonflikter i områder som fortettes og transformeres og der det er press på arealene. I fortettings- og transformasjonsprosesser er det aktuelt å vurdere oppgradering av eksisterende tilbud.

### Mobilitet og kortreist hverdag

Hvor og hvordan vi bygger, påvirker transportvalgene og transportmulighetene i hverdagen. Det beste kollektivtilbudet er hovedsakelig etablert mellom Kvadraturen og bydelssentrene, se figur 6. Fortetting og kompakt byutvikling styrker allerede eksisterende kollektivtilbud, ved at flere kan ta det i bruk uten at reisetiden forlenges. På sikt kan dette gi en forbedring av tilbudet. Bedre kollektivtilbud vil kunne redusere bilavhengigheten til husholdningene.

Senter- og boligområder som ligger perifert med dårlig busstilbud, vil fremdeles være bilbaserte. Forbedring av busstilbud i slike områder vil komme færre folk til gode, og kan gå på bekostning av en forbedring i sentrale områder. I de mindre sentrale områdene er det viktig å sikre trygg og enkel mobilitet i hverdagen og gode muligheter for å kople seg til busstilbudet, eksempelvis med snarveier og riktig lokalisert innfartsparkering. For å bidra til bedre forhold for myke trafikanter, skal det i de mest sentrale områdene være mindre areal til biler, flerbruk på eksisterende parkeringsareal og parkering under bakken. Det gir plass til andre kvaliteter i uterom og gateløp for beboere og brukere i områdene.

Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport bidrar til bedre helse og klima, men gir også enklere transportmuligheter for grupper i samfunnet som ikke kjører bil. Å gå er den mest populære formen for fysisk aktivitet i befolkningen, og kan bidra til å utjevne sosiale helseforskjeller. Gang- og sykkelveier sikrer lett og trygg ferdsel for barn, unge og voksne. Jo mer sammenhengende

Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



og flere opplevelseskvaliteter det er langs disse, jo større bruk forventes. Gang- og sykkelveier gir bedre tilgang til grøntområder, lokale tjenester og kollektivtilbud. Satsning på sykkel står sterkt i kommunen, med stadig forbedring av sykkelveier og sykkelparkering. Det er fremdeles potensiale for økt bruk av sykkel og elsykkel.

Ved utforming av veiinfrastruktur i fortetnings- og transformasjonsområder prioriteres tilbud for gående, syklende og kollektivtransport. Gode løsninger for varelevering og renovasjon er viktig for at Kvadraturen og bydelssentrene skal fungere godt med ønsket funksjonsblanding. For å spare areal er fellesløsninger for varelevering og renovasjon aktuelt å etablere i samarbeid med grunneiere i og nær senterområdene.

### **Bærekraftig boligutvikling**

Boligreserven i Kristiansand dekker behovet for nye boliger de neste 25 årene. Fremtidige uregulerte fortetningsprosjekter kommer i tillegg. Andelen av småhus og eneboliger i Kristiansand er høy. Tilnærmet halvparten av det som bygges nå er leiligheter. Boligundersøkelsene for kommunen gjennomført i 2018 og 2020, viser at folk er stedbundet og ofte ønsker å bli boende i egen bydel. En bærekraftig boligutbygging handler om lokalisering, boligtyper og boformer og utbyggingsrekkefølge.

Fremtidig boligbygging skal støtte opp om senterområdene og en hverdagsmobilitet til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Lokalisering og utviklingskostnader



påvirker prisene på boligene. Tomtepriser og behov for oppgradering av infrastruktur øker med nærheten til sentrum, og fortetting og transformasjon er mer komplisert enn feltutbygginger. Boligprisene i sentrumsnære områder er derfor ofte høyere enn andre steder. Kristiansand har over tid hatt relativt stabile priser og et jevnt tilbud av boliger og en tilstrekkelig forsyning av ulike boligtyper. Dette har gitt et boligmarked som har vært tilgjengelig for flere. En aktiv kommunal boligpolitikk og tydelig eiendomsstrategi er et viktig bidrag for å lykkes med en bærekraftig boligutvikling.

Ifølge boligundersøkelsen er det befolkningsgruppen under 30 år og over 60 år som er mest interessert i å bo i leilighet, mens aldersgruppen mellom 30–44 år foretrekker enebolig eller rekkehus. Småhusbebyggelse utgjør rundt 70 % av boligtilbudet i kommunen. Når de godt voksne flytter fra eksisterende eneboliger til leiligheter, frigis disse for eksempel til barnefamilier og unge folk i etableringsfasen. Med en stadig økende andel av eldre i samfunnet, bidrar boligbygging i senterområdene med god tilgang til tjenester, til at denne gruppen kan bo lengst mulig hjemme. For å gjøre det mulig å ha en boligkarriere innenfor bydelen legges det til rette for en god sammensetning og variasjon av boligtyper, boligstørrelser og boformer i alle bydeler. Innbyggerne kan imøtekomme sine behov gjennom livets ulike faser og med varierende inntektsgrunnlag. Dele- og fellesløsninger innenfor en bygning, et kvartal eller et nabolag, skaper rom for sosiale hverdagsmøter kan skje på tvers av alder, interesser og bakgrunn. Et variert boligtilbud og god organisering av funksjonene bidrar til utvikling av et inkluderende og aldersvennlig lokalsamfunn, og øker muligheten for å utjevne levekårsforskjeller.

### **Arkitektur, estetikk og kunst**

I tettbebygde områder skal det legges vekt på høye arkitektoniske kvaliteter i utformingen av bygg og fysiske omgivelser. Det styrker og synliggjør stedets egenart, identitet og mangfold. Det har også en helsefremmende effekt da det bidrar til trivsel og påvirker bruken av våre omgivelser gjennom årstidene. De fleste bygg har fasader som vender ut mot et offentlig rom eller danner nye byrom. Arkitekter, utbyggere og kommunen har et ansvar for å utforme bygg og uterom slik at de bidrar med merverdi til omgivelsene. Tilpasning til høyder, eksisterende bebyggelsesstruktur, kulturmiljø, landskap, materialbruk og fargepaletter er viktig. Gode verktøy for å bevisstgjøre og synliggjøre hvordan nye utbygginger skal forholde seg til omgivelsene, kan for eksempel være en kommunal arkitekturstrategi eller fargeveileder for utvalgte områder. Kunst og kultur er viktig for å uttrykke identitet, tilhørighet og stolthet. Et samfunn

med et rikt kulturliv styrker attraktiviteten og bedrer levekår. Kunst- og kulturopplevelser skal være tilgjengelige for hele befolkningen gjennom hele livet og gjenspeile mangfoldet. Dette er viktige kvaliteter i utviklingen av senterområdene og nærmiljøene i kommunen.

### **Kulturmiljø**

Dagens kulturminneforvaltning vektlegger helhetlige kulturmiljøer. Kulturmiljøer er områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Kulturminner er spor etter menneskeaktiviteter. Det er et nasjonalt mål at et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk.

Nye tiltak skal være godt tilpasset omgivelsene og bidra til å styrke områdets særpreg. Kulturmiljø beriker steder og gir dem egenart og identitet. De inngår i en historiefortelling som påvirker stedstilhørighet og identitet hos lokalbefolkningen. Dette spilles hos de mange ildsjeler og historielag som tar vare på og formidler stedenes historie.

Kommunen har mange historiske bygg og flotte kulturmiljøer. Kulturmiljøene i kommunen kjennetegnes av mangfold. Kristiansand har bydeler, kystbebyggelse og innlandsbygder som kan måle seg med det beste på nasjonalt nivå. Kommunen har verdifull industriarv og kulturmiljøer som vitner om viktige sosiale sammenhenger og historiske hendelser. Flere kulturmiljøer ligger i sentrale områder der det også åpnes for fortetting og transformasjon, mens andre ligger i landbruksområder. Kulturmiljøpolitikken i kommunen er endret til en strengere praksis for å sikre verdiene i kommunens kulturmiljøer. Bebyggelse med arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdi bevares og det stilles tydelige krav til tilpasning av nye bygg innenfor kulturmiljøene.



### 3.4. Bærekraftig næringsutvikling

Næringslivet i Kristiansand har stor variasjon. Dette er en fordel når målet er et rettferdig lavutslippssamfunn der det er attraktivt å arbeide, det skapes arbeidsplasser og kommunen tiltrekker seg kompetent arbeidskraft. Utfordringen framover blir å legge til rette for en bærekraftig omstilling av næringslivet, samt et inkluderende, mangfoldig og bærekraftig næringsliv.

#### Viktige prinsipper for bærekraftig næringsutvikling i Kristiansand



Styrke senterstruktur med kontor, handel og tjenesteyting



Merverdi gjennom innovasjon og klyngedannelse



Rett virksomhet på rett plass



Satse på grønn, energiforedlende næring basert på fornybare ressurser



### **Premissene for bærekraftig næringsutvikling**

Senterstrukturen skal styrkes, og Kvadraturen som kommune- og regionscenter er en viktig motor. Innovasjonsområder med ulike næringsaktører innen kompetanse, helse og kultur videreutvikles gjennom styrking av koblinger mellom Universitetet i Agder, Helsebyen Eg og Kvadraturen med randsone.

Mer effektiv bruk av eksisterende næringsarealer er avgjørende når nedbygging av uberørt natur skal reduseres. Tilgang på teknisk infrastruktur og overordnet veistruktur varierer mellom de ulike næringsområdene. Ulike typer næringer har også ulike behov. Effektiv bruk av næringsarealer innebærer god utnyttelse, men også lokalisering av «rett virksomhet på rett plass».

Norges industrialisering og velstandsutvikling er nært knyttet til utnyttning av energi- og øvrige naturressurser. Vannkraften har gitt nærmest utslippsfri tilgang på ren energi og er et naturgitt fortrinn i arbeidet med å utvikle fremtidens lavutslippssamfunn. Det skjer nå en omstilling mot et grønt skifte, som innebærer utvikling av nye næringer innen blant annet havvind, batterier, hydrogen, CO<sub>2</sub>-fangst og lagring. Omstillingen kan også føre til etablering av nye virksomheter som har behov for nærhet til høyteknologiske miljø, tilgang på nok kraft og godt tilrettelagt infrastruktur.

### **Handel**

Handel er viktig for å styrke senterområdene og skape aktivitet og byliv. Samlokalisering med tjenesteyting og service bidrar til at folk kan skaffe seg det de trenger i sitt nærmiljø. Handelsnæringen er i endring. Blant annet handles det mer på nett enn før. Dette krever areal til lager og logistikk. Slike funksjoner skal ikke ligge i senterområdene, men tett på overordnet veinett. Endringer i befolkningens handlevaner, store handelsarealer i Sørlandsparken, samt en målsetting om å styrke senterområdene gjennom fortetting og transformasjon, gjør at det ikke er behov for nye områder for handel utenfor senterområdene.

### **Rett virksomhet på rett plass**

Analysen av areal avsatt til næring, senter og tjenesteyting, viser at kommunen har en total arealreserve på ca. 1 400 dekar som er ferdig regulert. I tillegg kommer arealer som er uregulerte eller tidlig i en reguleringsfase, samt nye areal til utbyggingsformål.

Kraftkrevende virksomheter må lokaliseres til områder hvor det er god tilgang til kraft. Innenfor planperioden vil det bli veldig god kapasitet på Støleheia. Oppgradering av ny Kystlinje mot Lindesnes vil føre til god kapasitet rundt

Mjåvann og Lohnelier, forutsatt nødvendig areal til regionale transformasjonsanlegg. På de øvrige næringsarealene er det mindre god kapasitet. Næringer med stort transportbehov må legges tett på overordnet veinett, og næringer med mange arbeidsplasser legges i senterområder. De store næringsområdene skal utvikles med ulike profiler. Dette vil bidra til effektiv utnyttelse av områdene og kan skape synergier, både internt og mellom områdene. I tillegg til å sikre utvikling av eksisterende industrivirksomheter, er det viktig å hindre at eksisterende virksomheter bygges inne og får begrenset sin virksomhet.

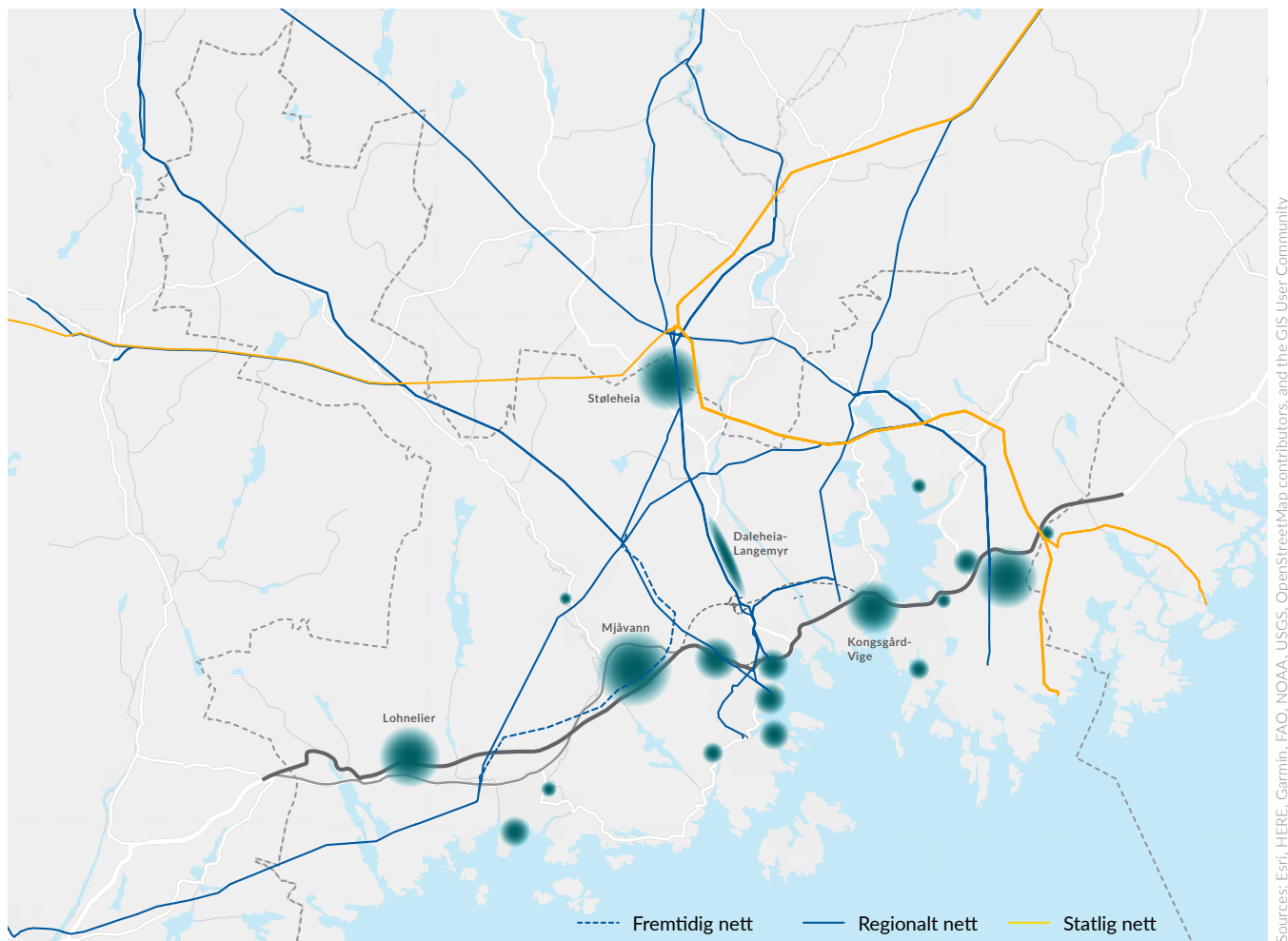
For å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for fremtidens næringsutvikling vil økt samarbeid over kommunegrensene, der tilgang på egnede arealer sees samlet, være nødvendig.

Det er i realiteten korte avstander i regionen, og et godt samarbeid vil styrke mulighetene for nye fremtidige etableringer. Det er store arealreserver i nabokommunene både øst og vest for Kristiansand. Ny E18/E39 gjør at reisetiden er betydelig redusert, og det felles arbeidsmarkedet er utvidet.

### **Grønn omstilling**

Det grønne skiftet kan kreve at det tas i bruk nye energibærere. Nye virksomheter som vil produsere disse, kan ha behov for god tilgang på kraft og store arealer. Nedbygging av naturområder gir økte utslipp av klimagasser og er en trussel mot naturmangfoldet og friluftslivinteressene. Dette er et dilemma. Ferdigregulerte tomter er ofte en forutsetning for å delta i konkurransen om å tiltrekke seg ny energiforedlende industri, men det er viktig at arealene forbeholdes næring som bidrar til nye bærekraftige arbeidsplasser. Denne typen virksomheter kan være bedrifter som trenger mye kraft, og som lokaliseres tett på krafttilgang fra vannkraft. Kommunen skal legge til rette for virksomheter som støtter opp om det grønne skiftet.

Langemyr er et unikt område i nasjonal sammenheng, der det er gode forhold for å ta i bruk ulike transportløsninger, utnytte synergier mellom energibærere, og ta i bruk ny teknologi. Langemyr kan bli et nullutslipps transport- og teknologiknutepunkt, men det er behov for økt kraftforsyning. Støleheia er et knutepunkt for kraft, og området vil være attraktivt for flere typer energiforedlende virksomheter. Kommunen vil i tillegg legge til rette for lokalisering av en driftsbasis/basestasjon for havvind i havneområde nord, Kongsgård – Vige.



Figur 7: Kartillustrasjon over næringsområdene og overordnet strømnnett i kommunen.

Det skal bygges hydrogenfabrikk på Fiskå som vil bidra til å gjøre den maritime sektor utslippsfri. Kommunen har som mål å fange og lagre CO<sub>2</sub>-utslippene fra Returkraft.

### Lager, logistikk og industri

Virksomheter innen lager, logistikk og industri med få ansatte eller besøkende, og som er avhengig av godstransport, skal lokaliseres i områder med god tilkomst til hovedveinettet. God tilgang på areal og kraft, vil også være avgjørende for hvor nye industrivirksomheter kan etableres.

Kristiansand har flere store industribedrifter, som eksempelvis Glenecore Nikkelverk, Hennig-Olsen Is og Elkem. Disse må sikres tilstrekkelig areal, slik at de kan videreutvikle sin virksomhet også når nye byutviklingsprosjekter foreslås nært industriområdene.

Næringsområdet på Lohnelier har stor arealreserve og det er noe arealer til utvidelse på Mjåvann.

Mjåvann ligger sentralt i kommunen med nytt kryss direkte til ny E39. Hvis kraftlinjen (kystlinjen) legges om slik kommunen og Glitre Nett AS anbefaler, vil området få bedre tilgang til elektrisk kraft. Dalane-Langemyr ønskes utviklet til et klimapositivt teknologi- og transport-knutepunkt. Per i dag er nettkapasiteten begrenset, men Glitre Nett AS har igangsatt arbeid for strømforsyningen inn i Kristiansandsområdet. Økt kraftforsyning er en nødvendighet for å utvikle området som ønsket.

Behov for nye store næringsareal er utredet. Støleheia Sør avsettes som nytt næringsområde, allerede vedtatt utvidelse av Lohnelier videreføres og Mjåvann utvides. Det er også et potensiale for økt arealeffektivitet og transformasjon i eksisterende næringsområder. Dette, sammen med avsatte og foreslåtte areal regionalt, både øst og vest for kommunen, gir nok arealreserve for lager, logistikk og industri i regionen de neste 20 årene.



© Kjell Inge Søreide

### **Sjørelatert næring**

Sjønære næringsområder er en viktig ressurs, og er en forutsetning for utvikling av verdensledende virksomheter innen offshore-teknologi. Tilgang til sjø kan også være viktig med tanke på logistikk til og fra virksomheter. Det er viktig å bevare de gjenværende næringsområdene langs sjøen. Strandsonen er en begrenset ressurs med mange brukerinteresser. Dersom de få sjønære næringsarealene transformeres vil det bli svært vanskelig å finne nye som kan erstatte disse.

Fiskerinæringen er en viktig næring i kommunen, og må utøves på en måte som tar hensyn til natur, friluftsliv og rekreasjon. I tillegg til sjøarealer er næringen avhengig av arealer på land for salg, videreforedling og transport.

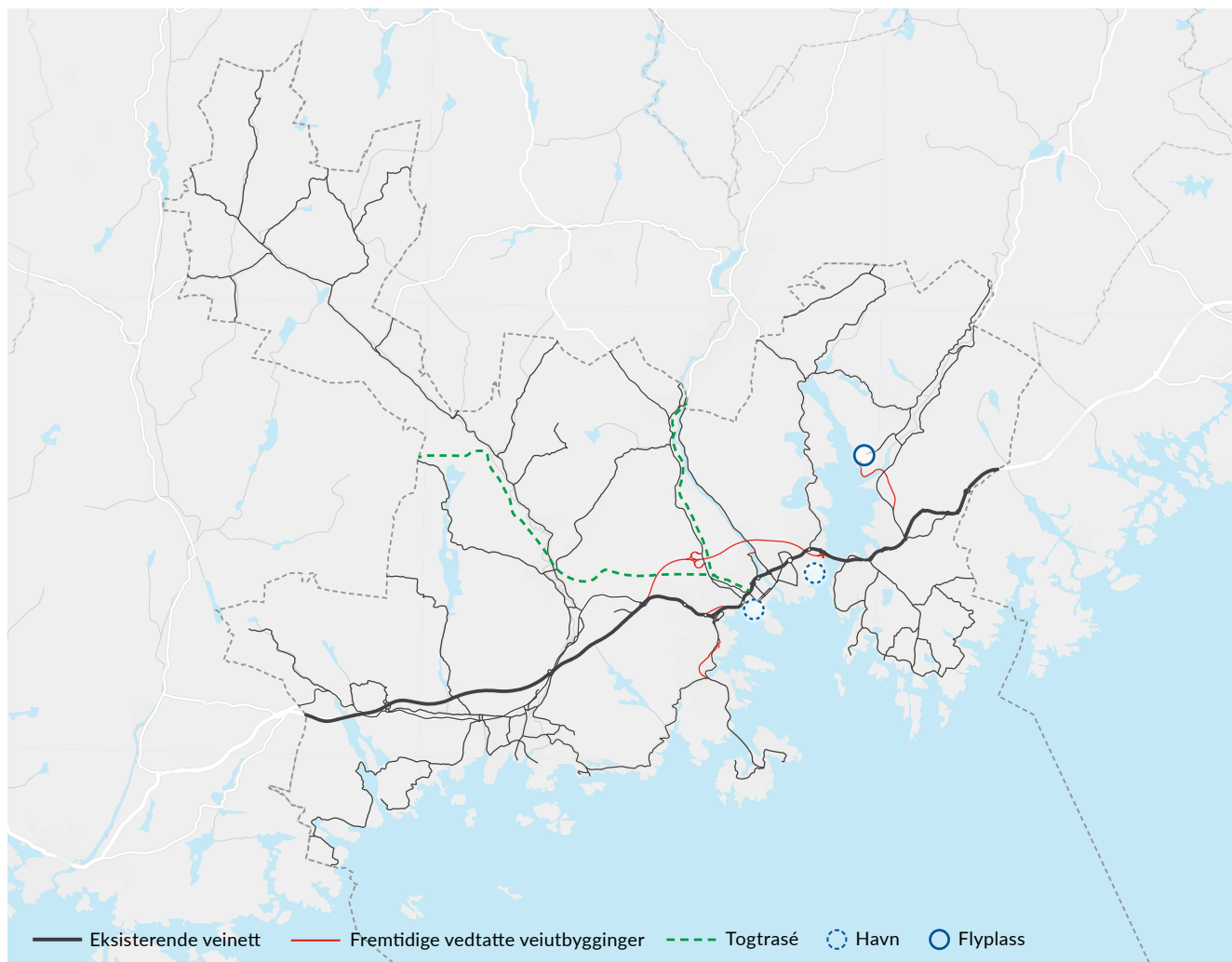
Kristiansand, med skjærgården, er en av landets fremste turistdestinasjoner. Reiselivsnæringen, med blant annet aktivitetsturisme, har vekstpotensial og muligheter for sertifisering som bærekraftige reisemål.

Kristiansandsskjærgården er vurdert som mindre egnet enn andre områder langs kysten for tradisjonell akvakultur. Hensynet til eksisterende fiskerinæring, naturvern, friluftsliv, naturopplevelser og turismen prioriteres. Det tillates derfor ingen nye områder for akvakultur. Det finnes nisjepregede typer akvakultur som ikke er oppdrett av marine fiskearter som laks og sjørøtt. Kunnskapen om konsekvensene av slike former for akvakultur og i hvilken grad de er aktuelle i fremtiden er begrenset. Det kan være aktuelt å vurdere etablering av nisjepreget akvakultur hvis det kommer søknader om det i løpet av kommuneplanperioden. I vurderingene av en eventuell etablering skal hensynene til natur, friluftsliv, ferdsel og fiske skal veie tyngst.

### **Samferdsel**

Kristiansand skal videreutvikles som et regionalt transportknutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur, se figur 8 på side 32. Kristiansand havn ligger sentralt, som et nav i de regionale, nasjonale og internasjonale transportkorridorene. Både E18, E39 og rv. 9 går gjennom Kristiansand og ferjeforbindingen mellom Kristiansand og Hirtshals er den korteste





Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Figur 8: Kartillustrasjon over havn, flyplass og hovedtrasé for vei og bane (samferdsel).

sjøveien til Europa, med kobling til det europeiske jernbane- og veinettet.

Når ombyggingen av Gartnerløkka-Kolsdalen, ny E39 fra Grauthelleren til Mandal og planlagt ny E18 Ytre ringvei fra Vige til Grauthelleren er ferdige, vil hovedveinettet i Kristiansand i hovedsak være utbygd. Ny E18 Ytre ringvei vil bedre forbindelsen mellom havna i Kongsgård-Vige, Dalane/Langemyr og de store næringsområdene vest for sentrum. Denne forbindelsen skaper nye muligheter for logistikknæringen, som også er positivt for jernbaneterminalen. Ferjeterminalen skal bygges om med etablering av jernbanespor for omlasting og oppgradering av infrastruktur for ferjetrafikken.

Stortinget vedtok Prop. 88 S (2022-2023) Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 23. mai 2023. Samferdselspakken er grunnlaget for å forhandle med staten om en byvekstavtale. Kristiansandsregionen skal forhandle om en byvekstavtale. Deltakerne er de fem kommunene Kristiansand, Vennessla, Iveland, Lillesand og Birkenes, samt Agder fylkeskommune og staten. Avtalen skal sammen med samferdselspakken bidra til bedre framkommelighet og bymiljø i Kristiansandsregionen. Målet er nullvekst i persontransport med bil.

Samferdselspakken og byvekstavtalen skal i årene fremover sikre finansiering av en rekke tiltak som bidrar til at personbiltrafikken ikke øker. Det skal bygges tryggere og bedre veier, sykkelveier, fortau og miljøgater. Busstilbudet skal forbedres og en rekke tiltak skal sikre at bussene kommer raskt fram. Tiltakene finansieres gjennom inntekter fra bompenger, statlige, fylkeskommunale og kommunale midler.

Ny bro over Otra ved Helsebyen Eg er et viktig tiltak for effektiv persontransport. Dette vil åpne for å etablere en ringbuss som knytter Kvadraturen, Helsebyen Eg og Universitetet sammen.

Vedtatt kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, sikrer nok areal for utvikling av en fremtidsrettet havn her. Planens rammer ivaretar behovene til regionens næringsliv og sikrer nasjonale funksjoner. Ferje- og cruisetrafikken beholdes i Vestre havn. Flytting av containerhavna frigir Lagmannsholmen til byutvikling.

Kristiansand lufthavn, Kjevik, er hovedflyplass på Sørlandet og et viktig transportknutepunkt for næringslivet i landsdelen, både når det gjelder passasjer- og godstransport. Det er avsatt nok areal for videreutvikling av flyplassen.







# 4. Beskrivelse av planen

## Sammenheng mellom plankart, bestemmelser, retningslinjer, hensynssoner og temakart

Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende. I tillegg til planbestemmelsene er det utarbeidet retningslinjer. Retningslinjene supplerer plankartet og bestemmelsene, og skal legges til grunn ved videre saksbehandling.

Hensynssonene er en del av plankartet. Bruken av hensynssoner er begrenset til føringer som gir direkte grunnlag for vedtak, områder som det er knyttet en dokumentert fare til og områder som er båndlagt etter eget lovverk. Temakartene (aktsomhetskart) er ikke juridisk bindende og er ikke uttømmende for kunnskapsgrunnlaget, men gir likevel viktig informasjon og føringer for videre plan- og byggesaksbehandling. Temakartene er tilgjengelige sammen med plankartet i kommunens kartløsning og følger også som vedlegg til planbeskrivelsen.

Dersom det foreligger nyere data fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK) enn det temakartene er basert på, eller kommunen har oppdatert kunnskap, skal de nyeste dataene legges til grunn. Retningslinjene sikrer dette.

## En ny kommuneplan

Selv om det nå er laget en helt ny kommuneplan, er mye av arealbruken som ligger i de tidligere gjeldende kommunedelplanene videreført. Når det gjelder bruk av arealformål, så er ny kommuneplan mindre detaljert enn de tidligere gjeldende kommunedelplanene. Det betyr blant annet at hovedformålet *bebyggelse og anlegg* benyttes i større grad. Avgrensning av arealformål er tegnet opp med samme nøyaktighet og detaljeringsnivå i hele kommunen. Der det er hensiktsmessig følger formålsgrenser eiendomsgrenser, eller avgrensningen er satt slik at eksisterende bebyggelse i sin helhet kommer innenfor aktuelt arealformål.

Utbyggingsområder som er utbygd eller der det er vedtatt detaljregulering er arealformålet vist som nåværende. Områder som er ubebygde og som ikke er detaljregulerte er vist med fremtidig arealformål. Dette gjelder både områder som lå inne i tidligere gjeldende kommunedelplaner og områder som er nye i denne arealdelen. Også områder der kommuneplanen legger føringer for endret arealbruk er vist som fremtidige.

## 4.1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelsene gjelder for alle arealformålene i planen. Bestemmelser og retningslinjer er i arealdelen tilpasset ambisjonen om økt fortetting og transformasjon i og nær senterområder. Det er kun enkelte av bestemmelsene som er beskrevet i dette kapittelet. For bestemmelser som gjelder enkelte arealformål eller hensynssoner/temakart er bestemmelsenes intensjoner beskrevet i sammenheng med disse.

### Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner

Kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde, helt eller delvis, er avgrenset i plankartet med stiplede linje. På kommuneplankartet er det brukt overordnede arealformål i større grad enn i kommunedelplanene. Kommuneplanen går foran deler av kommunedelplanene for Tangvall og sykkelekspressveien. Byggeområdene vest på Tangvall og grønnstruktur langs Sygna skal beholdes som dyrka mark. Kommunedelplanen for sykkelekspressvei gjelder i de områdene der den ikke er regulert eller bygd ut i tråd med planen.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, Borøya, Flekkerøy, Kongsgård-Vige og Hamrevann gjelder i sin helhet.

Gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner konkretiserer arealbruken og skal fortsatt gjelde. Ved motstrid mellom planene går vedtatt reguleringsplan foran kommuneplanen. Kommuneplanen presiserer og supplerer reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om enkelte tema som er spesifisert i kommuneplanen. Dette er blant annet bestemmelser om utbyggingsvolum og utnyttelsesgrad.

Kommuneplanen gjelder foran enkelte reguleringsplaner der dette er spesifisert i bestemmelsene. For disse områdene er det kommuneplanen som er førende for framtidig arealbruk. Dette er reguleringsplaner som ikke er i samsvar med dagens bruk eller ønsket utvikling.



## **Plankrav**

Plankravet viser hvilke tiltak som krever reguleringsplan. Unntak fra plankravet for nærmere angitte tiltak, herunder fradeling av en enkelttomt til enebolig i uregulerte områder, skal bidra til å forenkle saksbehandlingen i enkle saker der reguleringsplan ikke er avgjørende for å finne gode løsninger. For å sikre kvalitet i slike saker, er det gitt bestemmelser om blant annet tomtestørrelse både for ny og gjenværende tomt, stedstilpasning av boligen og uteoppholdsarealer.

I regulerte områder og i senterområdene, hvor det skal være en funksjonsblanding og høy utnyttelse, gjelder ikke unntaket fra plankravet. Her skal fortetting fortrinnsvis foretas som endring av planen.

Det skal utarbeides områderegulering for Tinnheia, Lagmannsholmen, Randesund bydelssenter og Rosseland/Brennåsen. Områderegulering ved utvalgte lokalsentre vurderes dersom det er behov for det. Beskrivelsen av senterområdene i kapittel 4.2 skal legges til grunn ved regulering av senterområdene.

Reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate har avklart hensynet til eksisterende jernbaneforbindelse til dagens containerhavn på Lagmannsholmen. Siste del av sporet er uregulert og ligger innenfor arealet avsatt til fremtidig byutvikling på Lagmannsholmen. De uregulerte arealene er sikret med et plankrav. Tiltak som omfattes av plankravet kan ikke etableres før det er avklart gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av områderegulering vil hensynet til dagens eksisterende jernbaneforbindelse bli avklart.

## **Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan**

Hva en reguleringsplan må inneholde og utrede er styrt gjennom flere ulike regelverk og veiledere. For eksempel ivaretar byggeteknisk forskrift og landskapsnormen krav til universell utforming og tilgjengelighet. I bestemmelsene og retningslinjene presiseres det og gis ytterligere føringer for hva som skal belyses og avklares i reguleringsplaner.

Dersom det fremmes et planinitiativ som ikke bygger opp under ønsket utvikling i henhold til kommuneplanen eller kommunens prioriterte etablering av teknisk og sosial infrastruktur, kan kommunen avvise planinitiativet.

I arbeid med alle reguleringsplaner skal det redegjøres for klimakonsekvenser og tilpasning til et klima i endring og utredes løsninger for overvann og flomveier. I tillegg skal eventuelle miljø- og forurensingskonsekvenser, plan for massehåndtering, støy og luftkvalitet avklares og det

skal redegjøres for kulturhistoriske verdier. Dette er viktige tema i enhver reguleringsplan, men omfang og innhold må tilpasses tiltaket og lokaliseringen.

Ved boligregulering skal det utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet. Analysen skal ta utgangspunkt i data som kommunen kan fremskaffe. Dette omfatter tall på boligtyper og befolkningssammensetning, og informasjon om levekår og folkehelse i bydelen. I analysen skal det også gis en beskrivelse av mulighetene for boligkarriere i bydelen og hvilke alternative boformer og boligmodeller som finnes. Analysen skal være grunnlag for valg av boligsammensetningen som foreslås i planen, inkludert boligtyper, størrelser på boenheter og boformer. Dette bidrar til økt oppmerksomhet om å skape aldersvennlige og inkluderende bomiljøer og utjevne levekårsforskjeller.

Med klimaendringene og økende frekvens på ekstremværhendelser som styrtregn, er håndtering av overvann viktig. Fortetting og transformasjon kan med økt andel tette flater, øke faren for flom. Dette er særlig utfordrende i urbane områder. I forbindelse med planarbeid skal det derfor utarbeides overvannsanalyse, med kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området til resipient.

## **Rekkefølgekrav**

Aktuelle rekkefølgekrav innarbeides ved regulering. Rekkefølgekrav sikrer at nødvendig infrastruktur og andre tiltak gjennomføres før et område eller bebyggelse igangsettes. I praksis vil utbyggingsavtalen legge til rette for at tiltakene er på plass før et område tas i bruk. Rekkefølgekrav i fortettingsprosjekter innarbeides etter en vurdering av kapasitet på eksisterende offentlig infrastruktur.

For rekkefølgekravene knyttet til Kjoskrysset og kryss på dagens E39 ved Kjelland er det etablert bidragsordninger for å håndtere rekkefølgekravet. Innbetaling av bidrag avtales i utbyggingsavtaler. Før det kan gis byggetillatelse til boliger innenfor områdene omfattet av rekkefølgekravene skal kryssene være utbedret eller bidrag være innbetalt.

## **Fortetting og transformasjon**

Bestemmelser og retningslinjer er tilpasset fortetting og transformasjon fremfor feltutbygging. I senterområdene legges det opp til fortetting med høy arealutnyttelse, mens i randsonen til senterområdene kan det være en variasjon av boligfortetting med høy utnyttelse og eplehagefortetting med en tett og lav bebyggelsesstruktur. Områdets kvaliteter og egenskaper skal være styrende for planlegging og utvikling av utbyggingsprosjektene.

Krav til for eksempel parkeringsdekning og utearealer for boliger er definert ut ifra hvor i kommunen boligutbyggingen skal skje. I senterområdene er det lavere krav til uteoppholdsareal per boenhet. Offentlige uterom er et viktig supplement til private utearealer og tilbud for beboere i de mest sentrale strøkene. Nye boligprosjekter kan bidra til økt kvalitet og kapasitet på offentlige uteområder der det er behov for det.

Kravene til utearealer, parkering og teknisk infrastruktur øker i utbyggingsområder som ikke ligger i eller nært senterområder, eller i tilknytning til høyfrekvent busstilbud. I disse områdene vil det være behov for mer areal for å dekke behovene, samt at det ikke kan forventes at kommunen prioriterer utbygging av teknisk infrastruktur på lik linje som i sentrale områder.

### **Møteplasser, parker, lek og idrett**

Krav til leke- og rekreasjonsarealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom bestemmelser, tilhørende retningslinjer og med krav til funksjoner og fysisk utforming i landskapsnormen. Landskapsnormen er knyttet til kommuneplanens bestemmelser.

I krav til møteplasser, parker og lekeområder vektlegges gangavstand fra boligene. Innholdet i områdene vurderes med utgangspunkt i kvaliteter og funksjonskrav som beskrives i landskapsnormen. Tilbudene kan også være fordelt på ulike arealer. Ledige breddeidrettsanlegg inngår i en samlet vurdering av behovet. Flexibiliteten i bestemmelsene bidrar til at fremtidige anlegg er stedstilpasset og at nødvendig medvirkning gjennomføres for hvert område.

Hvilke eksisterende arealer som kan defineres som del av et lokalmiljø og hvilke arealer og funksjoner som skal prioriteres, vurderes gjennom medvirkningsprosesser og faglige vurderinger.

Krav til møteplasser tar utgangspunkt i at disse plasseres maksimalt innen fem minutters gangavstand fra boligen. De kan være en del av et felles uteoppholdsareal, et offentlig friområde eller innarbeidet i et egnet naturområde med tilgang og samlingsplass. Skoleområder skal ikke regnes inn som del av bydels- og lokalparktilbud. Unntak gjelder skoleområder som allerede er regulert til nærmiljøpark, friområder og idrettsanlegg.

Lokalparker lokaliseres på offentlig areal, innenfor timinutters gangavstand fra boligen. De inneholder både møteplasser for alle aldre og aktivitetsanlegg for barn og unge. Funksjoner skal fordeles i soner som ivaretar ulike aldersgruppers behov. Bestemmelsen om bolignære turveier og promenader skal sikre gode forbindelser mellom boligområder og nærliggende grøntområder.

Ved bydelsentrene Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randsund skal det etableres bydelsparker. Bydelsparker vil bli forskjellige ut fra stedlige forutsetninger og muligheter, og deler av anleggene er allerede etablert. Det er bestemmelser om bydelsparker. I landskapsnormen er det lagt inn planleggingsanvisning og funksjonskrav for disse arealene.

---

På **Tangvall** vil de offentlige arealene mellom det gamle rådhuset og det nye skole/idrettsanlegget samlet utgjøre bydelsparken. Deler av området er i dag bygd, eller er under bygging. Området mangler en fullverdig lokalpark og møteplassfunksjoner. Dette legges til grunn ved videreutvikling av tilbudet. Kommunen eier aktuelle arealer til formålet.



På **Nodeland** vil bydelspark bli utviklet langs akse mellom dagens torg ved Sygna kultursenter og til Haugenparken. Nærliggende friluftsområder ved elva, regnes inn i bydelspark. Området mangler lokalparkfunksjoner. Dette må innpasses i fremtidige planer for området. Kommunen eier flere tomter som er aktuelle til formålet.

I sentrale **Vågsbygd** er det regulert bydelspark mellom Vågsbygd skole og kirka. Det er laget landskapsplan for arealene, og et større byggetrinn er finansiert og klar for bygging. Siste byggetrinn vil komme i forbindelse med utbygging av sentrumsområdet vest for parken. Arealene er i kommunalt eie.



På **Lund** vil bydelspark inkludere Marvika Torv, nærmiljøparken ved skolen, idrettsanleggene og dels også de nærliggende friområdene på Roligheden og rundt grendehuset. Områdene ved grendehuset og friområdene på Roligheden må også sees i en sammenheng. Tilbudene er delvis bygd og delvis under utvikling. Arealene er i kommunalt eie.

I **Randesund** legges det til grunn at bydelspark skal utvikles mellom Strømme skole/Strømme senter og Høvågveien. Området er i sin helhet avsatt til grønnstruktur. Jordloven skal gjelde inntil bydelspark er regulert og opparbeidet. Kommunen eier en betydelig del av arealene.





## Estetikk

Bestemmelser og retningslinjer om kvaliteter og estetikk skal sikre at fortetting skjer på stedenes premisser. Arkitektur, kulturhistoriske kvaliteter og terrenginngrep påvirker sterkt opplevelsen av omgivelsene, og er derfor viktig å håndtere i fremtidige utbygginger. Kommunen har anledningen til å utarbeide en arkitekturstrategi for utvalgte områder. Fargeveileder kan være et aktuelt verktøy i enkelte utbyggingsområder og prosjekter.

## Handel

Handel skal som hovedregel legges til Kvadraturen og bydels- og lokalsentrene. I bydelsentrene er det ikke begrensninger for handelsetableringer. Av hensyn til Nodeland bydelscenter er det tiltatt med maksimum 10.000 m<sup>2</sup> i senterområdet på Brennåsen/Rosseland.

Lokalsentrene skal kunne tilby dagligvarehandel og nær-service. Her kan det etableres opp til 3000 m<sup>2</sup> handel. Det kan etableres dagligvarebutikk med inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA i tilknytning til boligområder som ikke har slikt tilbud.

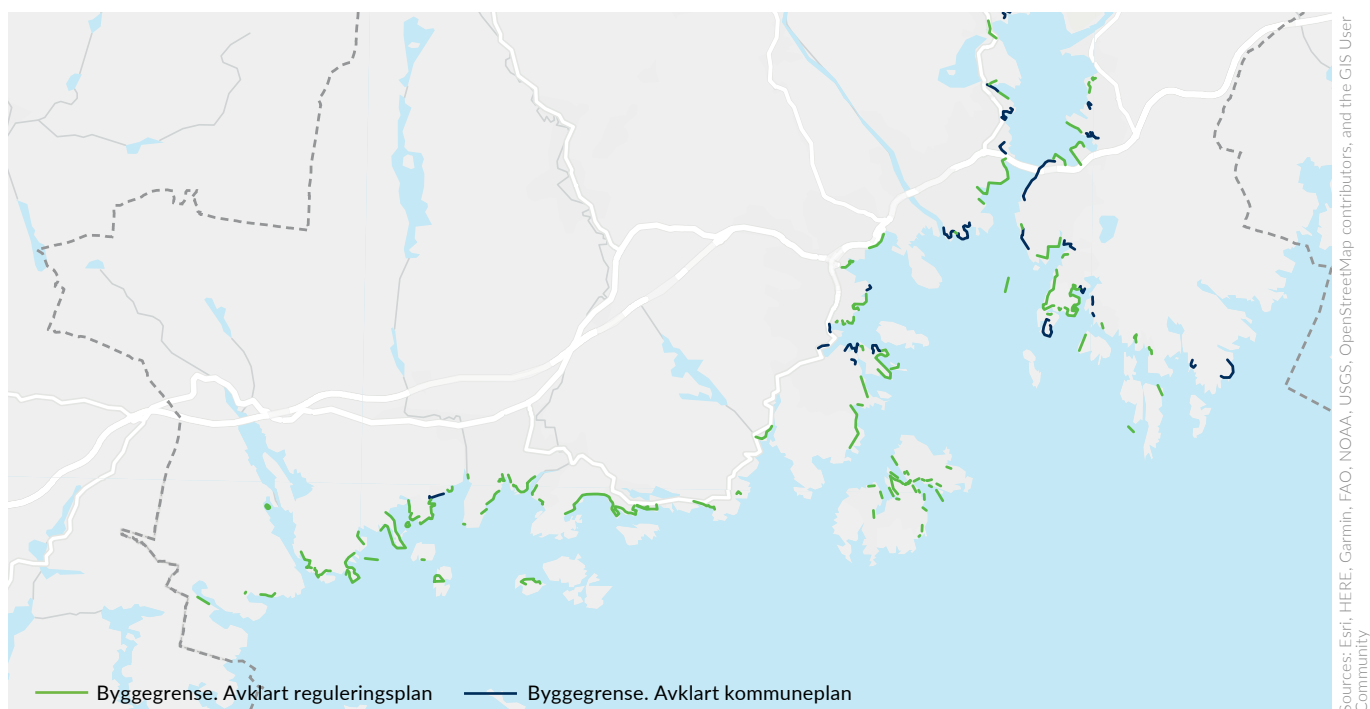
Handelsdelen av Sørlandsparken kan utvikles i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke tillatt å etablere

handel innenfor arealformålet næring ut over det som er hjemlet i reguleringsplan, eller å omdisponere plasskrevende handel til detaljhandel.

## Parkering og mobilitet

Parkeringsbestemmelser er formulert med maksimumskrav for bilparkering og egne bestemmelser for sykkelparkering. Det kan være en utfordring med generelle bestemmelser om sykkelparkering, som skal gjelde for alle tiltak. Det skal derfor i de enkelte reguleringsplanene fastsettes bestemmelser som gir den beste løsningen. Det skal i hver enkelt reguleringsplan fastsettes antall sykkelparkeringsplasser med utgangspunkt i den retningsgivende normen gitt i bestemmelsene for en rekke ulike formål. Det skilles mellom langtidsparkering (beboere/ansatte) og korttidsparkering (besøkende/kunder/elever), da disse har ulike behov for blant annet tilrettelegging og sikkerhet. For enkelte typer formål, eksempel for kultur, tjenesteyting, industri og lager fastsettes sykkelparkering i hver enkelt sak. Parkeringssonene tar utgangspunkt i bydelsentrene hvor det er høyere frekvens på bussavgangene, og i femminutters sykkelavstand til bydelsentrene.

Parkeringskrav, bestemmelser om fortetting og transformasjon, krav til høy utnyttelse og sambruk av arealene i senterområdene



Figur 9: Kartillustrasjon over byggegrenser mot sjø.

og retningslinjer om kvaliteter, har alle som formål å prioritere mobilitet til fots, med sykkel og kollektivtransport og redusere bilens plass i sentrale områder. For å øke bevisstheten rundt grønn mobilitet og fremme bærekraftige løsninger, skal det ved etablering av større virksomheter innen næring, forretning og tjenesteyting utarbeides mobilitetsplan.

### **Byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag**

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Forbudet gjelder ikke der det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller det er gitt unntaksbestemmelser.

Det er fastsatt avvikende byggegrense mot sjø langs deler av strandsonen, se figur 9. Grensen er satt i områder der det er tydelig skille mellom tettbebygde arealer og områder med viktige strandsoneverdier som det skal tas spesielt hensyn til. I konsekvensutredningen (vedlegg 5) er det gitt en beskrivelse og vurdering av alle områdene hvor det er fastsatt avvikende byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Formålet med denne avvikende byggegrensen er å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i deler av 100-metersbeltet langs sjø der det ikke er konflikter med hensyn til vern av strandsonen. Der hvor det er vedtatte reguleringsplaner vil disse være førende for videre utnyttelse arealene. For områdene som er uregulert vil kommuneplanen være førende.

Byggegrense mot sjø er ikke fastsatt eller realitetsvurdert i områder der det ikke er tydelig skille mellom områder som er omfattet av strandsonevernet og bebygde arealer. Det er heller ikke fastsatt byggegrense i spredt bebygde områder. I områdene uten byggegrense gjelder de generelle bestemmelsene for 100-metersbeltet. Det er gitt egne bestemmelser om byggegrenser langs vassdrag.

### **Forurensing i grunn**

Kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn viser områder og steder hvor kommunen har begrunnet mistanke om forurenset grunn. Kartet er tilgjengelig på kommunens nettsider, og viser både løsmasseforurensning og sulfidholdig berggrunn. Sulfidholdige bergarter er kartlagt øst for Topdalsfjorden. Norges geologiske undersøkelse (NGU) kartlegger arealer vest for Topdalsfjorden. Feltarbeidet ble ferdig høsten 2023. Kommunen avventer endelig rapport.

Graving og sprenging i områder med forekomster av sulfidholdige bergarter kan medføre risiko for sur avrenning som skader liv i vann. Det må derfor foretas forundersøkelser

i områder med kjente forekomster og ved større inngrep i fjell der kommunen mangler foreløpig dokumentasjon på berggrunnen. Der det er forekomster av sulfid i grunnen, må det lages en tiltaksplan. Denne skal godkjennes av kommunen, og følger av forurensningsforskriftens kapittel 2.

Deponering av overskuddsmasser kan medføre risiko for forurensning og er derfor et forhold som skal avklares i reguleringsplaner.

## **4.2. Arealformål**

I dette kapitlet er hovedformål og enkelte underformål beskrevet, og det er gitt føringer for videre utvikling. Det vises til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) med veileder for beskrivelse av hvilke underformål og type tiltak som inngår i arealformålene. Oversikt over vedtatte arealplaner finnes i kommunens planarkiv og i kommunens kartinnsynsløsning.

### **Bebyggelse og anlegg**

Hovedformålet bebyggelse og anlegg er i stor grad benyttet i plankartet for områder med bebyggelse. Enkelte steder er underformålene vist som egne arealformål på plankartet. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal utvikles ved fortetting, transformasjon og byutvikling, som er i tråd med målsettingene og føringene i kommuneplanen.

I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg skal eksisterende arealbruk videreføres. For eksempel inngår areal til lek, opphold og rekreasjon, som er en del av den lokale grønnstrukturen, i hovedformålet bebyggelse og anlegg. Der hvor det er vedtatt en reguleringsplan, er det denne som gir føringer for arealbruken ved byggesaksbehandling.

### **Nye transformasjonsområder**

I kommuneplanen er det lagt inn områder hvor det legges til rette for transformasjon fra dagens næringsvirksomhet eller industri. Hovedformålet bebyggelse og anlegg åpner for etablering av flere funksjoner og reguleringsarbeidet skal vurdere flere funksjoner enn bolig, også ny næring. Løsninger for deling, sambruk eller flerbruk av arealer skal vurderes i reguleringsplan.

*Bosmyrkollen* og *Stålveien* ligger sentralt. Ved regulering skal det vurderes flere funksjoner, også arbeidsplasser. *Bosmyrkollen* kan også være egnet til etablering av helsebygg.

*Rosseland park* er et transformasjonsområde under regulering. I området må det sikres sammenheng med knutepunktutvikling i senterområdet (overgangen fra bebyggelse og anlegg til sentrumsformål). Overgang og skjerming mot fylkesveiene må også sikres på en god måte for å gi gode boforhold for fremtidige beboere.

### **Sentrumsformål**

Alle senterområdene som er definert i arealstrategien har et potensiale for utvikling med utgangspunkt i lokale stedskvaliteter. Flere områder er avgrenset i plankartet med sentrumsformål. Her forventes funksjons-blanding og høy utnyttelse. Funksjonsblanding betyr at utviklingsprosjektene skal inneholde mer enn én funksjon eller ett formål. I alle senterområdene skal det legges til rette for boligbebyggelse. Det skal være sambruk og flerbruk av arealer innendørs og utendørs.

Kontor- og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i Kvadraturen med randsone og i bydelssentrene. Kvartaler eller etasjer avsatt til næring og kontor i disse områdene, skal ikke omdisponeres uten at konsekvensene er grundig utredet og funnet akseptable. Skoler og helse-relaterte tjenester med lokale brukere skal etableres i senterområdene. Ved lokalisering av private skoler og omsorgssentre, som ofte har brukere med større geografisk spredning, skal gode transportmuligheter vektlegges.

### **Kvadraturen**

Kvadraturen er landsdelssenter, regionsenter og kommunesenter. Det er derfor viktig å legge til rette for en god sammensetning av funksjoner og tjenester, etablering av hovedkontorer og styrking av innovasjonsområder og klynger innen næring, kompetanse, helse og kultur. Videreutvikling av forbindelser mellom Kvadraturen, universitetet og Helsebyen Eg er viktig for å få dette til. Disse grepene gir positive ringvirkninger for hele Agder og Sørlandet. Høy kvalitet på byrom og arkitektur, unik bebyggelse og kulturmiljøer, et mangfold av tilbud og opplevelser, alt fra lokalt til internasjonalt, er avgjørende for Kvadratekens rolle og plass på Sørlandet.

Utviklingen i Kvadraturen skal skje i samsvar med arealstrategien og kommunedelplanen for Kvadraturen. Kommunedelplanens bestemmelser gjelder der kommunedelplanen ikke har tilsvarende bestemmelser. Balansen mellom bolig og næringsarealer, inkludert kontorarealer, er viktig i den videre utviklingen av Kvadraturen. Skoletilbud i sentrum er viktig å opprettholde med blant annet Tordenskjolds gate skole (Todda). Odderøya og Baneheia er viktige grønne

rekreasjonsområder for Kvadraturen. På Odderøya er kunstmiljøet og kulturbasert næring i grønne omgivelser og kulturhistoriske verdier unike kvaliteter. Forbindelsen mellom torvet og Odderøya videreutvikles som kulturakse. Lagmannsholmen er det neste store sentrumsnære utviklingsområdet.

### **Bydelssentrene**

Utvikling i bydelssentrene skal sikre tjenester og tilbud til et større omland. Her skal det lokaliseres funksjoner som skal betjene mange innbyggere og som må ha gode transportforbindelse til fots, til sykkel og med buss. Det skal også legges til rette for at flere kan bo i bydelssentrene. De fleste bydelssentrene er utviklet etter egne planer. Videreutvikling av Randesund bydelssenter skal styrkes gjennom helhetlig planlegging ved å utarbeide en områderegulering.

### **Lokalsentre med sentrumsformål**

Senterområdene har stor variasjon i karakter, eksisterende tilbud og forutsetninger for videre utvikling. I bestemmelsene og retningslinjene for sentrumsformål er det føringer for utviklingen og for lokalisering av handel/dagligvare og tjenester i lokalsentrene.

### **Lokalsentre uten sentrumsformål**

Disse områdene er ikke avgrenset med sentrumsformål på plankartet, og omfattes av bestemmelser og retningslinjer som gjelder for alle senterområdene i arealstrategien. Det er blant annet gitt føringer for lokalisering av dagligvare og tjenester i lokalsentrene. Sambruk og flerbruk er aktuelt ved fremtidig utbygging, men arealutnyttelsen forventes noe lavere enn innenfor lokalsentre med sentrumsformål.







---

## Beskrivelse av bydelssentrene

---

- Tangvall** Tangvall er tidligere kommunesenter med stor andel offentlige tjenester og private tilbud. Kommunedelplan for Tangvall ble vedtatt i 2016 og er grunnlag for videre utvikling. Pågående utbygging med høy utnyttelse og nytt skole- og idrettssenter med kulturskole i regi av kommunen og fylkeskommunen, følger opp denne. Vestlig del av kommunedelplanen overstyres av kommuneplanen der dyrka mark er avsatt til LNF. Kommunedelplanen overstyres også på Linnegrøvan og langs elva. Fremtidige prosjekter skal bidra til å øke kvaliteten og gode sammenhenger mellom gater og byrom, for å gi mer attraktive omgivelser for fotgjengere. For å bidra til dette er god arkitektur, overganger mellom bebyggelsen, oppstramming av vei og andre løsninger for parkeringsarealer sentrale temaer. Forbindelser til grønnstruktur og Sygna kan forbedres. I tillegg finnes marina, dagligvare og rekreasjonsområde i Høllen.
- Nodeland** Nodeland er tidligere kommunesenter og avgrenset av veiføringene, jernbane, dyrka mark og elven Sygna. Områderegulering for Nodeland sentrum ble vedtatt i 2019 og legger opp til fortetting i sentrale bebygde områder. Det utarbeides en ny mulighetsstudie for å vurdere gjennomførbarhet av utviklingsgrep. Fremtidige prosjekter har betydning for utvikling av kvaliteter og kan stimulere til økt næringsetablering på Nodeland. Konklusjon for skolestrukturen i området vil også være premissgivende for videre utvikling. Nærhet til jernbanestasjonen må utnyttes i utvikling av Nodeland som «stasjonsby» med gode sammenhenger mellom stasjonsbygg og etablert aktiviteter.
- Vågsbygd** Vågsbygd bydelssenter ligger mellom Auglandsbukta og Vågsbygdskogen. Utviklingen de siste årene med boliger, offentlige tjenester og private tilbud, er i tråd med tidligere kommunedelplan. Vågsbygd skole er under utbygging, og flere leilighetsprosjekter er igangsatt eller under planlegging. Mulig tunnel fra Vågsbygd tunellen til Kjosbukta har gjort det vanskelig å planlegge den sørlige delen av sentrumsområdet. Området er ikke detaljregulert og må sees i sammenheng med resten av området, inklusive sammenhenger til rekreasjonsområdene ved Auglandsbukta og Storenes. Sammenhenger med boligutviklingen og transformasjon av områder på Lumber kan forsterkes, uten å konkurrere med revitaliseringen rundt Vågsbygd senter med ny utbygging, utvidelse av skolen og ny bydelspark. Næringsetablering med kontor og virksomheter med mange ansatte må vektlegges i fremtidige prosjekter i Vågsbygd. Enkelte sentrale arealer og bygg kan utnyttes bedre for å romme flere kvaliteter og tilbud, for eksempel de sentrale parkeringsarealene.
- Lund** Området er i ferd med å endres fra industriområde til sentrumsbebyggelse. Utvikling med leiligheter og forretningsbygg er i tråd med områderegulering for Marviksletta vedtatt i 2015. Ny Wilds Minne skole er under bygging. Sammen med ny bebyggelse danner skolen rammen for det nye torvområdet med ulike tilbud og servering. I tillegg til møteplasser og utearealer mellom bebyggelsen innenfor kvartalene og i skole- og idrettsområdet, er Kongsgårdjordene, Marvika og Bertesbukta viktige grønne kvaliteter for bydelssenteret. Dagens håndverksbedrifter og ulike mindre tilbud som er etablert i den eldre bebyggelsen i påvente av en transformasjon, er kvaliteter og attraktive tilbud som bør ivaretas i fremtidige prosjekter.
- Randesund** Området ligger som et utstrakt senter langs Strømmeveien med dagligvarebutikk og noe tjenestetilbud ved Rona, og stor andel offentlige tjenestetilbud ved Strømme. Flere reguleringsplaner er allerede vedtatt eller igangsatt i området. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan som avklarer lokalisering av ulike funksjoner i bydelssentret og som legger til rette for å knytte sammen eksisterende funksjoner i Rona og på Strømme. Det skal tilrettelegges for innbyggertorg, bibliotek, kultursenter og svømmeanlegg som skal betjene innbyggerne øst for Varoddbrua. Det skal også tilrettelegges for en bydelspark som sees i sammenheng med eksisterende grøntområde og verdifulle kulturmiljøer. God arkitektur, overganger mellom bebyggelsen, oppstramming av vei og parkeringsflater er vesentlig for å gi mer attraktive omgivelser for innbyggere og brukere. Næringsetablering med kontorarbeidsplasser må vurderes i fremtidige prosjekter.
-



Figur 10: Illustrasjon av funksjonsblanding, sambruk og mangfoldet av tilbud som forventes i et bydelssenter.



---

## Beskrivelse av lokalsentrene med sentrumsformål

---

<b>Lunde</b>	Tilbudet i området er spredt med butikker nær krysset mellom Lundeveien, Leireveien og Eikeveien, og offentlige tjenester i øst og vest. Forsiktig fortetting, videreutvikling av de lokale møteplassene, oppstramming av veiarealer og parkeringsarealer, og bruk av og tilpasning til den eldre trehusbebyggelsen, er vesentlig for å sikre fremtidige kvaliteter og ivareta kulturhistoriske verdier.
<b>Rosseland/ Brennåsen</b>	Handel og næringsetablering på hver side av gamle E39 og flere fortettingsinitiativer kjennetegner området i dag. Flyttingen av E39 gir muligheter for en knutepunktutvikling med bedre sammenheng mellom boligutviklingsprosjektene, økte kvaliteter for nærmiljøet, tilpasset handel og næringsetablering som ikke ødelegger for utvikling på Nodeland og en bedre løsning for kryssing av den gamle E39. Det skal lages en områderegulering for å lykkes med en helhetlig utvikling.
<b>Flekkerøy</b>	Rundkjøringen med tilgrensende leilighetsbebyggelse, butikk og kirke med gravlund kjennetegner området. Enkelte arealer er uregulerte og har utviklingsmuligheter. Marina og kafé/servering ved det gamle ferjeleiet på Lindebø brygge har potensiale til å bli en ny møteplass.
<b>Voie</b>	Senterområdet ligger midt i et veletablert boligområde. Etablerte og kommende leilighetsprosjekter er et viktig tilbud for grupper som ønsker å bli boende i bydelen. Lokalparken rundt Fåretjønn er en viktig grønn kvalitet for nærmiljøet. Utover butikk er andre sentrumsfunksjoner spredt i bydelen. Det er 1 km til Torkelsmyra skole. Boligkarriere og gode forbindelser mellom tilbudene i området skal vektlegges i videre utvikling.
<b>Trekanten</b>	Ulike private tilbud og regulert boligfortetting på tunnelokket gir området en beskjeden funksjonsblanding. Nærhet til skole, utviklingsområde ved Svanedamsveien og buss og sykkelekspressveien er sentralt for videre utvikling. Fremtidige prosjekter må vurdere balansen mellom bolig og næring. Området har egnet beliggenhet for kontor- og annen næringsutvikling med nærhet til Vågsbygd bydelssenter og fellestrasé for buss.
<b>Hellemyr</b>	Sentrumsfunksjoner er fordelt på to steder. Butikk, kirke og privat barnehage ved senterområdet og offentlige funksjoner som skole, idrett og fritid i underkant av 1 km unna. Det er gang og sykkelvei mellom senterområdet og skoleområdet. Fremtidige prosjekter i senterområdet må bidra med en oppstramming av arealer rundt butikken og tilføyе området en «møteplasskvalitet».
<b>Tinnheia</b>	Mulighetsstudie har synliggjort potensiale for bedre arealutnyttelse og økte kvaliteter i området. Kommunens eiendom ved Malmveien kan transformeres med funksjoner som bygger opp under Tinnheia som lokalsenter. Trygg ferdsel for skolebarna er viktig ved videreutvikling av området. Transformasjonsområdet i Stålveien kan gi et større kundegrunnlag til senterområdet og fremme i utvikling av Tinnheia. For å sikre en helhetlig utvikling, skal det lages en områderegulering.

---

<b>Grim</b>	Senterområdet er under planlegging og transformasjon med butikk, tjenester og boliger. Bedre sammenhenger på begge sider av rv. 9 og jernbanen er viktig for å øke kvalitetene i området. Forbedrede kvaliteter langs riksveien sikrer god forbindelse for gående og syklende til Kvadraturen. Bryggeriet mellom Grim og Kvadraturen ønskes utviklet med hovedvekt på næring.
<b>Lund torv</b>	Området ligger sentralt på universitetsaksen mellom Kvadraturen og UiA. Nylig vedtatt områderegulering legger til rette for fortetting, næringsetablering, studentboliger og aktivitet tilknyttet universitetet. Videreutvikling av helsetilbudet på Valhalla kan være aktuelt på grunn av sin sentrale lokalisering.
<b>Gimle</b>	Området skiller seg fra de andre lokalsentre ved at det ikke er boliger innenfor sentrumsformålet. Nærhet til universitetet, kunnskapsparken og skole- og idrettsfunksjoner kjennetegner området. Mulighetsstudiet for idrettsanlegget og Gimlehallen synliggjør potensiale for utvikling av idrettstilbudene. Dette formaliseres i pågående reguleringsarbeid. Redusert parkeringsareal og tilrettelegging av kvalitetsfylte møteplasser langs universitetsbyaksen bør vurderes fremover. Forbindelser mellom Helsebyen Eg, universitetsområdet og Kvadraturen skal forsterkes, blant annet med buss og ny bro over Otra. Ankomst til campus skal understrekes med «ankomstportaler» på blant annet tunnelokket.
<b>Justvik</b>	Mulighetsstudiet for området peker på potensiale for økte kvaliteter i senterområdet. Butikk og post i butikk er viktig for å opprettholde næringsfunksjon i området. Det er mulig med transformasjon av butikkbygget og forbedring av kvaliteter og møteplassfunksjoner i senterområdet.
<b>Dvergsnes</b>	Beliggenhet ved Korsvikfjorden og nærheten til National Oilwell Varco (NOV) og HMM (tidligere MHWirth) kjennetegner området. Butikk og skole er viktige tilbud i området. Fremtidig utvikling kan med fordel vurdere økt tjenestetilbud, møteplasser, bedre kvaliteter på utearealer og estetisk opprustning. På Tømmerstø finnes marina, restaurant og døgnåpen dagligvare.
<b>Søm</b>	Senterområdet ligger midt i et veletablert boligområde. Området har butikk med slakterforretning, legesenter, apotek, barnehage og fritidsklubb/bydelshus. Kommunal eiendom ved bydelshuset kan utnyttes bedre og parkeringsflate kan forvandles til møteplass eller bedre uteareal. Det er rom for noe høyere utnyttelse, tilpasset omgivelsene.
<b>Hånes</b>	Innenfor senterområdet er Hånes senter, med dagligvarebutikk og flere andre tilbud, samt Brattbakken barneskole og Hånes kirke. Andre funksjoner som øvrige skoler, dagligvarebutikk, barnehage og idrettsanlegg ligger noe spredt innenfor ca. 500 meter avstand. Bebyggelsen og utearealene innenfor hele senterområdet kan med fordel revitaliseres med økte kvaliteter og flere tjenester. Eiene av Hånes senter har planer om videreutvikling av senteret. Nærhet til Sørlandssenteret er en utfordring for butikketablering. Etablering av tilbud i forbindelse med utvikling av boligområdene på Lauvåsen og Hamrevann skal ikke konkurrere med fremtidig utvikling av senterområdet. Det er vedtatt ny barneskole på Brattbakken for elever på Hånes. Her skal også bydelshus lokaliseres. Ny ungdomsskole er vedtatt på Lauvåsen.
<b>Hamresanden</b>	Senterområdet ligger langs Topdalsveien med butikk, bensinstasjon og campingplass på motsatt side av veien. Hamresanden friområde er et populært bade- og turområde. Omlegging av Kjevikveien med tunell vil bidra til at Topdalsveien blir en mindre barriere og åpne opp for andre kvaliteter i utforming av området.

---

## Beskrivelse av lokalsentrene uten sentrumsformål

---

<b>Mosby</b>	Senterområdet har butikk, bensinstasjon, oppvekstsenter og bakeri. Næringsutvikling på Støleheia og Høie fabrikker vil påvirke utviklingen på Mosby. Grunnforhold, dyrka mark, flomfare, vei og bane gjør det utfordrende å utvikle området. Nytt utbyggingsområde mellom bensinstasjonen og eksisterende boliger har fortettingspotensial. Oppstramming av vei- og parkeringsarealer, og bedre sammenhenger mellom funksjonene, vil øke kvalitetene i området.
<b>Strai</b>	Senterområdet ligger på begge sider langs rv. 9 og har butikk, omsorgssenter og industribedrift. Utvidelse av Strai Kjøkken, med effektiv utnyttelse av næringsarealene og hensyn til omgivelsene, kan også bidra i utviklingen av området. Vei, jernbane og dyrka mark gjør det utfordrende å utvikle området videre. Fremtidig utvikling må vektlegge bedre arealutnyttelse, økte kvaliteter på arealer og møteplassfunksjonen i senterområdet.
<b>Fagerholt</b>	Senterområdet har butikk, apotek, helsehus, treningssenter og næringsvirksomhet. Terreng og veiføring gir store avstander til nærmeste skole og boligområde. Fremtidig utvikling bør vektlegge en oppstramming av vei- og parkeringsarealer, snarveier og sammenhenger til nærmeste boligområde og møteplasskvaliteter ved etablert butikk og næring.
<b>Langenes</b>	Nærhet til kysten, strender og «sørlandsidyllen» kjennetegner området. Butikk, skole og idrettsbane ligger langs Langenesveien. Fortetting bør skje nærmest butikken eller i form av småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder. Gode forbindelser for gående og syklende er viktig for å knytte spredte funksjoner bedre sammen.
<b>Kilen</b>	Senterområdet har butikk, bensinstasjon, kommunalt grendehus og en populær badeplass ved Livatnet. Bedehus og barnehage ligger ca. 1 km, og skole og idrettsbane ca. 5 km unna senterområdet. Eksisterende boligarealreserve gir grunnlag for å styrke lokalsenteret. Gode forbindelser for gående og syklende bør prioriteres. Nye tiltak må ta hensyn til områdets særpreg.
<b>Solsletta</b>	Tjenestefunksjonene i Tveit ligger spredt med butikk, omsorgssenter, idrettsanlegg i nord nær Solsletta boligområde, grendehus på Ryen og barneskole på Ve. På Solsletta er det regulert nye boliger. Oppstramming av arealer, bedre sammenheng mellom tilbudene og kvalitetene rundt eksisterende funksjoner må vurderes ved videre utbygging. Usikre grunnforhold gjør det utfordrende å utvikle området.

---





Figur 11: Illustrasjon av hverdagstilbud som kan finnes i et lokalsenter. Dette vil tilpasses lokalsenterets stedlig kvaliteter og utviklingspotensialer.



< Figur 12: Illustrasjon over prinsipp for lokalisering av rett virksomhet på rett plass. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i senterområdene med god kollektivdekning (lengst oppe), mens virksomheter med større behov for godstransport lokaliseres strategisk langs hovedtransportåre (lengst nede).

### Næringsbebyggelse

Næringsarealer er vist som næringsformål, eller inngår i hovedformålet bebyggelse og anlegg eller sentrumsformål. I tillegg ligger det næringsvirksomheter i arealformålet LNF spredt bebyggelse. I arealdelen er det totalt avsatt ca. 6400 dekar nåværende næringsareal og ca. 2400 dekar framtidig næringsareal. I tillegg kommer næringsareal innenfor de andre arealformålene. Hoveddelen av framtidig næringsareal er nytt areal på Støleheia, utvidelsene av Mjåvann og stor arealreserve på Lohnelier. Handel inngår ikke i næringsformålet.

Rett virksomhet på rett plass er en viktig føring for lokalisering av arbeidsplasser. Dette innebærer lokalisering av næringsvirksomheter etter funksjon og transportbehov. Kontorarbeidsplasser med mange ansatte og servicenæring med mange besøkende skal plasseres i senterområder med god kollektivdekning. Region- og landsdelsfunksjoner og større kontoretableringer skal som hovedregel plasseres i, eller tett på Kvadraturen. Virksomheter med få ansatte eller besøkende, for eksempel lagervirksomhet med stort behov for godstransport, skal plasseres tett på hovedtransportårene. Under følger beskrivelse av noen næringsområder, næringsparker og industriområder.

---

## Nye næringsområder

---

### Støleheia

Støleheia er det eneste nye næringsområdet av vesentlig størrelse som er tatt inn i arealdelen. Området er på ca. 1400 dekar, og skal imøtekomme behovet for areal til ny energiforedlende virksomhet. Området er regulert og skal forbeholdes energiforedlende næringsvirksomhet som bidrar til det grønne skiftet. Området ligger like ved Kristiansand trafostasjon og grenser til tilsvarende område for energiforedlende virksomhet i Vennesla kommune.

---

## Større næringsområder/næringsparker

---

### Sørlandsparken

Sørlandsparken har over flere tiår utviklet seg fra industriområde til handelspark. Området har gitt plass til store varehus med plass til arealkrevende varer, som ikke har hatt sin naturlige plass i Kvadraturen og bydelsstrene. Men Sørlandsparken har også store butikker som selger detaljvarer, som i Sørlandssenteret og deler av Avenyen. Den store veksten i Sørlandsparken har i perioder medført lokaliseringdiskusjoner mellom Sørlandsparken og Kvadraturen. Sørlandsparken skal rendyrkes som regional næringspark, og opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Kontorarbeidsplasser i Sørlandsparken skal begrenses. Arealformålene er avklart i reguleringsplan. Omfang og lokalisering av handel, det vil si detaljhandel er begrenset til Sørlandssenteret, Avenyen og tilgrensende områder.

---

### Lohnelier

Lohnelier ligger vest i kommunen, nord og sør for ny E39. Området er regulert til industri, håndverksbedrifter, lager og lignende. Det har vært næringsaktivitet i Lohnelier i lang tid, men de siste årene har det skjedd en stor utbygging og utvidelse av området. Området består av industri, lettindustri, håndverksbedrifter, lager og lignende. Areal avsatt til nåværende næringsformål er ca. 500 dekar. Det ligger inne areal for utvidelse av næringsområdet mot nord. Utvidelsen ble vedtatt i kommunedelplan for Søgne og er på ca. 500 dekar. Ny E39 har gitt området en ny og effektiv adkomst til hovedveinettet. Europaveien deler næringsområdet i to.

---



---

## Større næringsområder/næringsparker

---

### Mjåvann

Mjåvann ligger vest for Kristiansand sentrum, og har god adkomst fra E39. Mjåvann er et industri-, lager og logistikkområde som ligger sentralt plassert med god infrastruktur. Det er ca. 1500 arbeidsplasser på Mjåvann. Det er noe virksomhet for plasskrevende handel i et begrenset omfang. Dette er et av de største områdene for industri og lager i kommunen i dag. Mjåvann skal videreutvikles med den profilen området har i dag, som et tradisjonelt industri- og næringsområde.

Glitre Nett AS skal oppgradere kraftlinja mellom Kulia kraftstasjon og Vallemoen i Lindesnes kommune. Det er søkt om konsesjon for omlegging av linja, med kobling til Mjåvann. Skal området kunne nyttiggjøre seg omlegging av kraftlinja (kystlinja), må det bygges en større transformatorstasjon. Dette vil gi forbedret krafttilgang, for eksempel anlegg for produksjon av hydrogen, først og fremst rettet mot den stedlige nyttekjøretøyparken og en hensiktsmessig ladestruktur for elektriske kjøretøyer som også kan betjene E39. Det er avsatt areal til nåværende næringsformål på ca. 1400 dekar. Næringsområdet utvides med 45 dekar. I reguleringsplan for E18 Ytre ringvei skal arealbruken av ytterligere 280 dekar avklares. Områdene er i kommuneplanens arealdel båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven med arealformål LNF og vannareal. Det skal settes av areal til trafo for ny kraftlinje innenfor området. Lokalisering av fremtidig brannstasjon, beredskap- og redningstjeneste skal avklares i reguleringsplan.

---

### Langemyr/ Dalane

Langemyr på Dalane er et tradisjonelt industriområde med industri, lettindustri og bil-demontering. Helt nord i området ligger Returkraft og godsterminal. Langemyrprosjektet er et samarbeid mellom Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune. Målet er å gjøre Langemyrområdet til et klimapositivt teknologi- og transportknutepunkt, ved å se på hvordan man mest effektivt kan kutte utslipp, effektivisere energibruk og oppnå synergier mellom aktørene som opererer i området.

Langemyr skal videreutvikles med hovedvekt på logistikkvirksomhet, karbonfangst og hydrogenproduksjon. Per i dag er nettkapasiteten begrenset, men Glitre Nett AS har igangsatt arbeid for strømforsyningen inn i Kristiansandsområdet. Økt kraftforsyning er en nødvendighet for å utvikle området i som ønsket. Om Kystlinja legges om i samsvar med alternativ 2 i pågående utredning, bør muligheten for kabel i tunell fra Mjåvann til Dalane utredes.

---

### Kongsgård- Vige/Havna

Kommunedelplan for havneområdene nord legger til rette for større kapasitet til lager og logistikkvirksomhet som inngår som en naturlig del av havnevirksomheten. Det er i tillegg avsatt næringsareal i tilknytning til havna. Det legges til rette for lokalisering av en driftsbasis/basestasjon for havvind. Kommunedelplanen legger også til rette for videreutvikling av næringsområdet i Vige og kontoretableringer i Marvika-området.

---

---

## Større industriområder

---

### **Kolsdals- odden/ Hannevika**

I Hannevikbukta ligger det industribedrifter som har vært hjørnesteinsbedrifter for byen i lang tid, som Glencore Nikkelverk og Hennig-Olsen Is. Området er dermed sterkt preget av industriell aktivitet. Arealene inngår i flere reguleringsplaner og er i all hovedsak utbygd, men har noen utviklingsmuligheter for eksisterende bedrifter. Dagens reguleringsplan gir mulighet for oppføring av bygninger for produksjon, lager og administrasjon i begrenset utstrekning. Næringsområdet er utvidet både øst og vest for Hennig-Olsen Is, for å legge til rette for utvidelse og videreutvikling av industrien i området.

### **Fiskå industri- område**

Området inngår i en eldre reguleringsplan og nyere plan som hjemler utvidelse og ny kai på Kjeholmen. Området har tilgang til kraft og dypvannskai og vil egne seg for virksomheter med behov for dette, og samtidig fungere i naboskap med Elkem. Det er viktig at det ikke etableres tiltak tett opp til Elkem Carbon og REC Solar, som kan komme i konflikt med industrivirksomheten.

### **Høllen vest**

Området ligger på nordøstre del av Amfeneset, ved sjøen mot Høllefjorden, og har god god kapasitet på linjenettet. Reguleringsplanen har bestemmelser som gir mulighet for etablering av produksjonsvirksomhet, lager, kontor og lignende næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt med virksomhet som driver med direkte salg (detaljomsetning).

---

---

## Andre næringsområder

---

<b>Linngrøvan/ Linneflaten</b>	Dette er to næringsområder i Søgne med relativt stor variasjon av etablerte virksomheter. Linngrøvan har et bredt utvalg av byggevarer og er et viktig lokalt handels- og næringsområde i Søgne. Linneflaten er utbygd og forutsettes videreført med næring og lettindustri.
<b>Rige/ Kartheia</b>	Området har forskjellige type virksomheter med salg av varer, men er ikke noe utpreget handelsområde. Det er mest lager og logistikkbedrifter, men også noe kontor og bedrifter med salg av store vareslag. Reguleringsplanen har bestemmelser som sier at innenfor området kan det oppføres bygninger for lettere industri, kontor, forretninger knyttet til annen virksomhet i området, lager og lignende areal oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.
<b>Borheia</b>	Arealet er ikke bygd ut og ligger som fremtidig næringsareal, tett på Rige/Kartheia næringsområde. Området er på ca. 250 dekar. Området kan bygges ut med relativt høy utnyttelse, men egner seg ikke for kraftkrevende industri.
<b>Lumber</b>	Sørøstlige deler er transformert til bolig. Arealene i nord, som grenser mot Fiskå industriområder, er regulert til kombinerte formål med kontor, lager, lettindustri og forretning (plasskrevende varehandel). Deler av området er uregulert. Lumberområdet har dypvannskai, men siden det bygges boliger tett på kaia, vil det bli vanskelig å bruke kaia til næringsvirksomhet. Arealene sør for industriområdene på Fiskå er avsatt til bebyggelse og anlegg. Når området skal reguleres er det krav om at det ikke skal planlegges for mer enn 30 % boliger og området skal planlegges slik at ny bebyggelse ikke kommer i konflikt (eks. støy, støv og lysforurensning) med tilgrensende industriområde.
<b>Sagmyra</b>	Næringsområdet på Sagmyra har varierte næringsarealer med noe forretning for store vareslag og en stor dagligvarebutikk. Området er stort sett bygd ut.
<b>Andøya</b>	På Andøya er det et eldre industriområde med støyende virksomhet, der det også er bygd en del kontor. Kontorvirksomhetene har opprinnelig hatt tilknytning til den sjørettede industrien i området. Området har etablerte boligfelt tett på.
<b>Holskogen</b>	Deler av området var tidligere søppelfylling. Holskogen industriområde er på ca. 50 dekar og regulert til båttopplag, lager og industri.
<b>Stødden/ Korsvik- fjorden</b>	Det er etablert en del næringsareal langs Korsvikfjorden. På store deler av arealet, særlig på østsiden av fjorden, er det etablert større kontorbedrifter. Stødden er det største næringsområdet med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling, men det er regulert, og delvis etablert, som kontorarealer. Stødden ligger tett på flere eksisterende boligområder, og det planlegges for ytterligere boligbebyggelse innerst i Korsvikfjorden. Næringsområdet må utvikles slik at det ikke kommer i konflikt med boligområdene når det gjelder støy, støv og lysforurensning.
<b>Flekkerøy</b>	Det er avsatt flere næringsområder på Flekkerøy der Hattesteinen og Geiderøya er de største. Næringsområdene har tilknytning til sjøen.
<b>Høie næringspark</b>	Høie næringspark ligger nord for lokalsenteret Mosby. Det er blant annet etablert lager, kontor og lagersalg i området. Arealet er regulert til forretning og industri. Det er ikke tillatt å etablere dagligvarehandel.

---





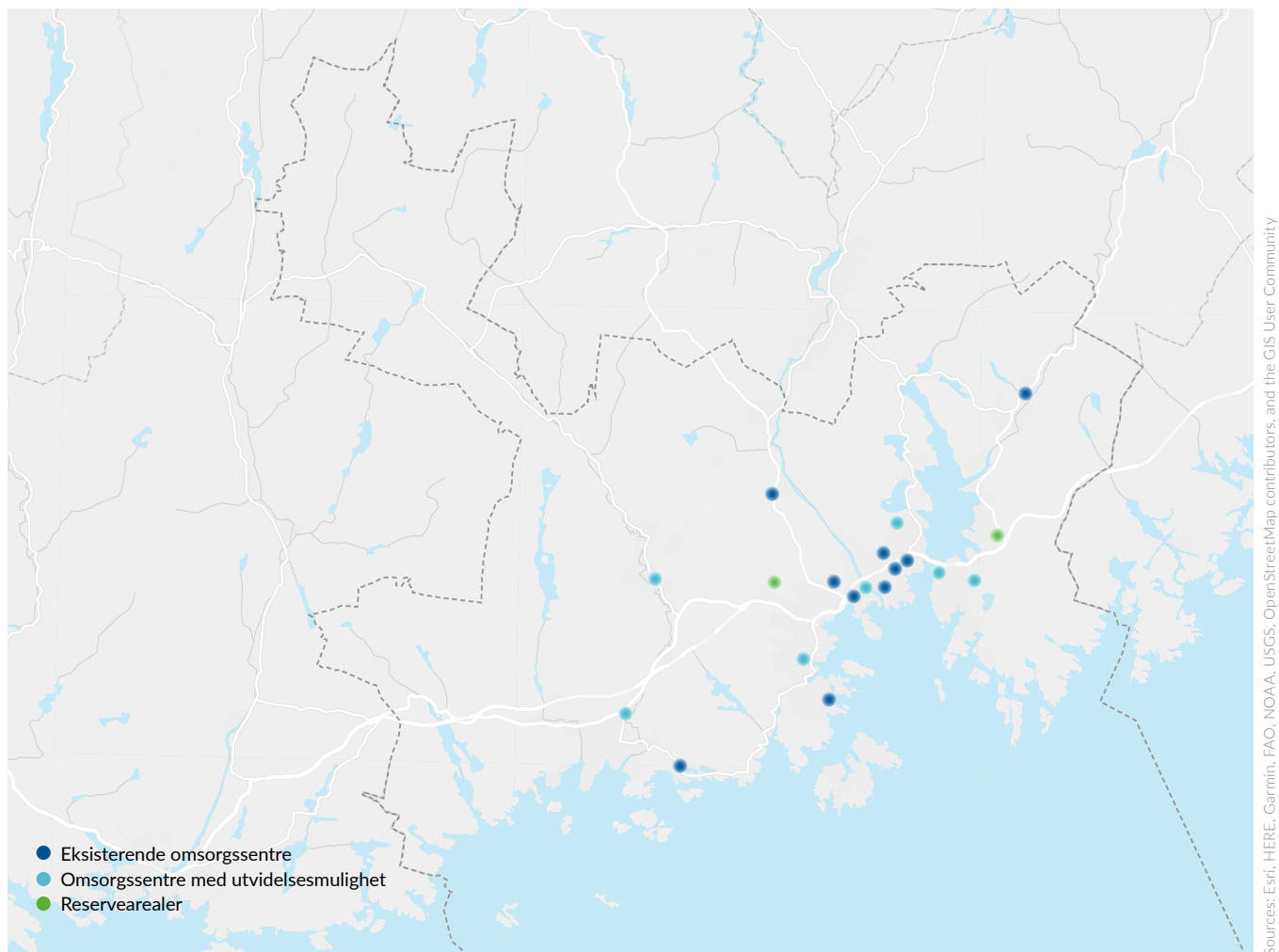
### Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealer som er sikret til tjenesteyting gjennom egen reguleringsplan eller der tomten er offentlig eid, er avsatt med hovedformålet bebyggelse og anlegg. Store og viktige områder som Helsebyen Eg og Universitetet i Agder er avsatt til tjenesteyting. Det samme gjelder for viktige arealer for formidling av kultur og kulturmiljø på Odderøya, Kristiansand museum, Porsmyr bygdetun, Søgne gamle prestegård, kanonmuseet og Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernsenter. I tillegg er arealer som grenser til eller ligger innenfor et grøntområde, der andre byggeformål ikke er aktuelt, avsatt som tjenesteyting.

### Skoler og barnehager

Skole- og oppveksttomter er sikret i gjeldende reguleringsplaner og ved kommunalt eierskap. Plassering av nye skoler og utvidelser skal prioriteres inn mot senterområdene og der det er godt gang- og sykkelnett og bussene går ofte. I sentrumsområder kan det vurderes mindre størrelse på barnehage- eller skoletomt, enn nasjonal norm, under forutsetning av at kvalitetskrav og trygg tilgang til andre utearealer er sikret.

Barnehagetomter er sikret i gjeldende reguleringsplaner og ved kommunalt eierskap. Etablering av nye barnehager bør prioriteres inn mot senterområdene, særlig der det ikke er slike tilbud. Ved utvidelse av Auglandstjønn barnehage skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i området, ved at det



Figur 13: Kartillustrasjon over lokaliseringer av omsorgssentre i kommunen.

sikres adkomst til Vågsbygdsbogen og parkering for turgåere. Barka på Hellemyr forventes ikke realisert i denne planperioden, men videreføres som fremtidig barnehagetomt for å sikre nødvendig arealreserve. Tomten har ikke noen ideell beliggenhet med tanke på trafikale løsninger, og det kan med fordel vurderes andre lokaliseringer. For en del andre eksisterende barnehager kan det være aktuelt å vurdere utvidelse eller omdisponering av tilstøtende areal for å sikre større utearealer til barnehagene. Dette må gjøres i egne prosesser med reguleringsplan, grensejustering eller delesak.

#### **Etablering av omsorgssentre**

I 2026 etableres nye heldøgns omsorgsplasser knyttet til Randesund omsorgssenter og Strømmehaven. Det er muligheter for utvidelse av Songdalstunet, Vågsbygdtonet, Elvegata i Kvadraturen og Kleplandstunet. På lang sikt er også arealer på Hellemyr og Hånes tilgjengelige, og det kan vurderes arealer ved Malmveien, Benestad og Lauvåsen. Se figur 13 for en oversikt over lokalisering av omsorgssentre i kommunen.

#### **Bemannede boliger**

Bemannede boliger er tjenestetilbud med heldøgns omsorg knyttet til boligene. Slike boliger kan bygges både sentralt og usentralt, avhengig av målgruppe. Etablering av bemannede boliger håndteres gjennom arealkjøp, der kommunen ikke selv eier tomten, eller gjennom regulering der tomten er uregulert eller regulert til annet arealformål. Tilgang til offentlig transport, beliggenhet i forhold til senterområder, nærhet til ulike funksjoner som service og sosiale møteplasser og annen bebyggelse er viktige forhold å vurdere ved lokalisering av nye bemannede boliger.

#### **Brannstasjon**

Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) har skissert behov for etablering av en ny brannstasjon, på ca. 10–12 dekar, vest for Kristiansand sentrum i løpet av kommende tiårsperiode. Areal til brannstasjon, beredskap- og redningstjeneste skal avsettes i næringsområdet på Mjåvann. Lokalisering avklares i reguleringsplan.

#### **Mineralressurser og råstoffutvinning**

Det er viktig å sikre tilgang til mineralressurser for fremtidig bruk. Arealdelen legger ikke opp til utbygging i områder med kjente mineralressurser.

Pukkverkene på Knibe, i Finsland og i Studedalen er avsatt til råstoffutvinning. Arealdelen viser ikke nye områder for uttak av råstoffutvinning. Det pågår og er under planlegging flere større utbygginger som har masseoverskudd. Det største er ny E18 Ytre ringvei. Det er derfor god tilgang på byggeråstoff i kommunen.

#### **Fritids- og turistformål**

Utenfor Kvadraturen er overnattingsanlegg i hovedsak avsatt som fritids- og turistformål. Hotellene i Kvadraturen med randsone inngår i sentrumsformålet, hotell i Sørlands-parken er avsatt som næringsformål og Roligheten camping er avsatt som blå/grønnstruktur i tråd med reguleringsplanene. For utleieenheter skal det sikres at disse tilbys til utleie i minst ni måneder i året. Minst to av disse månedene skal være i juni, juli eller august.

Hele området til Kristiansand Dyrepark er avsatt som fritids- og turistformål. Det legges opp til en utvidelse av Dyreparken for å legge til rette for større innhegninger for dyrene i tråd med skjerpede krav for dyrevelferd. Det nye området skal brukes til å legge til rette for etablering av større innhegninger for dyr, ikke til fornøyelsespark. Avstand, for å sikre areal til for eksempel brannkorridor, mellom boligområdet Hamrevann og Dyreparken må avklares i reguleringsplan for utvidelsen av Dyreparken.

#### **Kirker og grav- og urnelund**

Gravplasser forvaltes etter egen lov og forskrift. Ved Søgne hovedkirke er grav- og urnelunden utvidet med et areal på ca. 4 dekar, for å sikre utvidelsesmuligheter. Øvrige fremtidige arealer er videreført. Enkelte kirker, inkludert de automatisk fredede kirkene Oddernes kirke, Tveit kirke og Søgne gamle kirke, inngår i dette arealformålet. Disse kirkene vises også med hensynssone eller båndleggingssone. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved planlegging av tiltak i kirkens omgivelser, skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

#### **Fritidsbebyggelse**

Eksisterende fritidsbebyggelse inngår i arealformålet bebyggelse og anlegg, LNF- spredt bebyggelse og LNF-områder. For eksisterende fritidsboliger med arealformålet bebyggelse og anlegg er det gitt bestemmelser om utbyggingsvolum. I 100-metersbeltet gjelder plan- og bygningsloven § 1-8, unntatt de områder hvor det er satt avvikende byggegrense. Det er ikke avsatt nye områder for fritidsbebyggelse.

Det er ikke ønskelig å gjøre om fritidsboliger til helårsboliger. Dette fordi det blant annet kan føre til økt privatisering. Dersom eierne på eget initiativ, ønsker en omgjøring til helårsbolig, må en konvertering ikke være i strid med de overordnede arealstrategiene. I tillegg må krav til teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal kunne oppfylles.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Overordnet veistruktur med tilhørende anlegg er vist med arealformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og linjesymbol samferdsel. Lokalveier vises ikke i plankartet. Fremtidige veiføringer for overordnet veistruktur er vist med fremtidig linjesymbol samferdsel. Dette gjelder E18 Ytre ringvei, E39 fra Kolsdalen til Fidjane og ny vei til Kjevik. Byggegrense langs vei er fastsatt i veiloven, men annen byggegrense og byggelinje vil bli vurdert i plansaker i urbane/sentrale strøk. Byggegrense mot kommunale veier og gater følger gjeldende kommunale veinormaler.

Jernbanen gjennom kommunen og sidespor er vist som linjesymbol samferdsel, jernbane. I dagsonene vises bredden på jernbanens eiendom i kartet. Stasjonsområdene i Kristiansand sentrum og på Nodeland er vist som del av sentrumsformålet. Byggegrenser med mer over og langs jernbanen reguleres etter jernbaneloven.

Gang- og sykkelveier inngår i hovedformålet samferdsel eller øvrige utbyggingsformål. De delene av kommunedelplan for sykkелеkspressveien som gjelder er vist i plankartet. Det er flere bestemmelser og retningslinjer om prioritering, parkering med mer for gang- og sykkel, og større byggeprosjekter skal tilknyttes hovedrutenettet for sykkel.

Hensynssoner og båndleggingssoner for eksisterende og fremtidige høyspenningsanlegg og temakartene for restriksjonsområdet for lufthavnen, sykkelvei og kollektivtransport er beskrevet i kapittel 4.3.

### **Grønnstruktur**

Viktig grønnstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) nær boligområder og korridorer ut i marka er vist med hovedformålet blå/grønnstruktur. Slike områder skal være offentlige og utendørs anlegg skal utvikles i samsvar med landskapsnormen.

Den lokale grønnstrukturen i bebyggelsen inngår i hovedformålet bebyggelse og anlegg. Intern grønnstruktur i eksisterende tettbebyggelse skal ikke omdisponeres til andre formål. Slike områder er viktige grønne lunger og rekreasjonsområder for befolkningen. De er også viktige leveområder for planter og dyr når eventuelle nærområder fortettes og transformeres.

### **Forsvaret**

Arealformålet omfatter områder der Forsvarets virksomhet er hovedformål. Militær virksomhet på Sørlandet er knyttet opp mot Kjevik. Her ligger hovedkvarteret til Luftforsvarets skole-

senter, som Stortinget har vedtatt at skal flyttes til Værnes i Trøndelag innen utgangen av 2025. På Kjevik flystasjon er det også enheter fra flere av forsvarrets øvrige avdelinger. Forsvarets eiendom på Kjevik er avsatt til kombinerte militærformål og skytefelt/øvingsområde. Forsvarets interesser er også sikret med hensynsone for militær virksomhet.

### **Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)**

Områdene med arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) utgjør den største delen av kommunens areal og omfatter mange ulike former for bruk.

#### **LNF-områder**

Nødvendige tiltak for landbruk og øvrig næringsvirksomhet basert på gårders ressursgrunnlag er tillatt i disse områdene. Bestemmelsene gir imidlertid føringer om at landbruksbebyggelse ikke skal plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter. Landbruksbebyggelsen skal også være tilpasset kulturlandskapet og ikke være i konflikt med prioriterte naturtyper. I 100-metersbeltet er det unntak fra byggeforbudet for nødvendige driftsbygninger der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen.

Utøvelse av stedbunden næring (jord- og skogbruk) og tilrettelegging for friluftsliv håndteres etter eget lovverk, som jordloven, skogbruksloven, naturmangfoldloven, friluftsløven og kulturminneloven.

#### **LNF-spredd bebyggelse**

I områder med nåværende spredd bebyggelse kan det gjøres mindre tiltak. For eksempel kan det bygges garasje, tilbygg terrasse/veranda og boder på eksisterende bolig- og fritids-eiendommer. Områder hvor dette tillates er vist på plankartet som nåværende LNF-areal for spredd bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Det er gitt tilhørende bestemmelser om hva som tillates, størrelser på tiltak og utnyttelsesgrad. Nye boenheter tillates ikke.

I fremtidige områder for spredd boligbebyggelse tillates ny boligbebyggelse, i tråd med antallsbegrensningene i bestemmelsene. Ny spredd boligbebyggelse legger til rette for vekst og utvikling i hele kommunen.

Målsettingen er at områdene avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse skal være med å styrke dagens bygder og bygge opp om eksisterende tilbud som dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Bestemmelsene presiserer antall boenheter, tomtestørrelse, utnyttelsesgrad og lokaliseringkriterier som ivaretar





hensynet til dyrka mark, myr, kulturlandskap, biologiske mangfold, automatisk fredede kulturminner og friluftsinnteresser. I tillegg gjelder lokaliseringkriterier og krav som følger av øvrige bestemmelser.

Mikrohus tillates oppført innenfor disse områdene. Et mikrohus er små frittstående hus som telles som vanlig bolig og må oppfylle de samme kravene. Det tillates ikke spredt utbygging av fritidsboliger.

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner**

Kommunens sjøarealer, elver, innsjøer og tjern har i hovedsak hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Dette er flerbruksområder der hensynene til ferdsel, farleder, fiske og natur- og friluftsinnteresser skal ivaretas. Der det er enkelte hensyn som skal veie tyngst er disse vist som egne arealformål i plankartet og eventuelt gitt tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

### **Småbåthavn**

Kommunen har samlet sett god tilgang på offentlige og private båtplasser, og det er ikke dokumentert behov for nye småbåthavner utover det som lå i de tidligere gjeldende kommunedelplanene. Småbåthavner har arealformål småbåthavn eller inngår i arealformål bebyggelse og anlegg der det er små private anlegg. Ved regulering av nye eller utvidelse av eksisterende småbåthavner, skal tilgang til infrastruktur, parkering og miljøhensyn ivaretas. Det skal legges til rette for lading av elbåter.

### **Akvakultur**

To eksisterende områder for akvakultur (skjell) er vist i plankartet som akvakultur. Disse kan ikke tas i bruk til andre former for akvakultur som for eksempel lakse- eller ørretoppdrett dersom eksisterende aktivitet opphører. Hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy er vist med bestemmelsesområde #4. Område har midlertidig tillatelse til 2024 og er et flerbruksområde.

### 4.3. Hensynssoner og temakart

Bruken av hensynssoner er begrenset til føringer som kan gi direkte grunnlag for vedtak, områder som det er knyttet en dokumentert fare til og områder som er båndlagt etter eget lovverk. Temakartene er ikke juridisk bindende og er ikke uttømmende for kunnskapsgrunnlaget, men de gir likevel viktig informasjon for plan- og byggesaksbehandling. Temakartene finnes både som trykte vedlegg og som digitale kart i kartløsningen. Enkelte av de digitale temakartene inneholder mer informasjon om enkeltobjekter. Dersom det foreligger nye data fra det offentlige kartgrunnlaget, eller kommunen har mer oppdatert kunnskap, vil de nyeste dataene legges til grunn. Retningslinjene sikrer dette. Der ulike interesser og hensyn er vist både som hensynssoner og temakart, er disse omtalt samlet. Se tabell 1 for en oversikt. I tillegg til disse hensynssonene og temakartene er det utarbeidet et eget temakart med storulykkebedrifter som skal benyttes i intern plan- og byggesaksbehandling og beredskapsarbeid.

Hensyn og interesse	Hensynssone i plankartet	Temakart
Ras og skred	Faresone – Ras- og skredfare (Kvikkleireskred)	Skred - aktsomhetskart Kvikkleire - aktsomhetskart
Flom	Faresone - Flomfare	Flom - aktsomhetskart
Naturvern og naturmangfold	Båndleggingssone - Naturvernområde	Naturmangfold
Friluftsliv og grønnstruktur		Grønnstruktur
Landbruk	Bestemmelsesområde - Jordloven	Dyrket mark
Fiskeri		Fiskeri
Kulturmiljø	Båndleggingssone – kulturminner/ bestemmelsesområder	Kulturmiljø
Drikkevann	Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann	
Vassdrag		Vernet og fiskeførende vassdrag
Samferdsel og infrastruktur		Samferdsel - sykkel og kollektivtransport Flysikkerhet - restriksjonsplan Flysikkerhet - byggerestriksjonskart
Faresoner	Faresone - Høyspenningsanlegg Faresone - Sone for militær virksomhet Faresone - Brann og eksplosjonsfare	
Støy		Støy
Luftkvalitet		Luftkvalitet

Tabell 1: Oversikt over viktige hensyn og interesser i planarbeidet og hvor disse er synliggjort.

## Ras og skred

I plan- og bygningsloven er det et generelt krav om at det skal dokumenteres at byggegrunnen er trygg, uansett hvor det skal gjennomføres tiltak. Byggteknisk forskrift har grenseverdier for en rekke naturfarer slik som ras og flom. I plankartet vises faresone for ras- og skred i områder der det er påvist kvikkleire. Innenfor disse områdene tillates ikke nye tiltak før det er dokumentert at tiltaket kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Temakartene for kvikkleire og skredfare viser områder en skal være spesielt oppmerksom på og vurdere faren for snøskred, steinsprang, andre løsmasseskred (jord- og flomskred) og grunnforhold med tanke på mulig forekomst av kvikkleire. Temakart kvikkleire viser marin grense og områder der det er mulighet for marin leire. Temakart skredfare viser områder for utløps- og utløsningsområder for snøskred og steinsprang og andre løsmasseskred. I aktsomhetsområder må fare utredes i plan- og byggesaker, og det må dokumenteres at kravene i byggteknisk forskrift og plan og bygningsloven § 28-1, om krav til sikker byggegrunn, er oppfylt. Temakartene i kombinasjon med kravene i lovverket sikrer at naturfare blir utredet og avklart i den enkelte plan- eller byggesak.

## Flom

Som for ras og skred, skal tiltak i flomutsatte områder følge krav i byggteknisk forskrift. Norges vassdrags- og energidirektorat har utarbeidet flomsonekart for de store vassdragene i kommunen. Faresonene er de arealene det er beregnet at kan bli oversvømt. Disse vises med hensynssone i plankartet. Det legges til grunn at faren for flom vil øke som en konsekvens av klimaendringene, derfor er høyeste beregnede gjentaksintervall for de ulike vassdragene lagt inn som faresone i kartet. For Lundeelva og Tovdalselva viser flomsone 200-årsflom med klimapåslag, for Otra vises 200-årsflom og for Sygna vises 500-årsflom. Innenfor disse områdene tillates ikke nye tiltak før det er dokumentert at tiltaket kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet.

Temakartet for flomfare angir aktsomhetsområder for flom i mindre vassdrag sammen med beregnet havnivå ved stormflo beregnet fra havnivå i 2017 fremskrevet med 1000 år. I tillegg vises kote +3 for å ivareta hensynet til forventet havnivåstigning i Kristiansand frem mot 2100. Bygg under kote +3 må prosjekteres for å tåle flom, mens det for bygg under kote +5 skal dokumenteres hvordan flom er ivaretatt. Temakartene i kombinasjon med kravene i lovverket sikrer at naturfare blir utredet og avklart i den enkelte plan- eller byggesak.

Som følge av klimaendringene er det økt fare for at overvann og avrenning, i forbindelse med styrtregn. Dette kan gi lokale flomutfordringer utenfor områdene som omfattes av hensynssonene og temakartene (aktsomhetsområdene) for flom. Håndtering av overvann skal vurderes i alle plan- og byggesaker, se omtale i kapittel 4.1.

## Naturvern og naturmangfold

Naturreservater og landskapsvernområder som er vernet etter naturmangfoldloven er vist med båndleggingssone i plankartet. For disse områdene gjelder egne verneforskrifter som går foran plan- og bygningsloven. I 2023 er til sammen 12 % av arealene vernet etter naturmangfoldloven. Dette er 7 % av landarealet og 24 % av sjøarealet.

Temakart for naturmangfold gir en oversikt og samlet verdikart over registrerte naturmangfoldverdier i vann, sjø og på land. Naturtypene er kartlagt etter DN-håndbok 13 og 19. Områdene er verdsatt i tre kategorier: svært viktig, viktig og lokalt viktig. Det digitale temakartet for naturmangfold inneholder mer informasjon om de enkelte naturtypene. I plan- og byggesaker gir temakartet en pekepinn på naturmangfoldverdiene i områdene. Store deler av kommunen er imidlertid mangelfullt kartlagt, og mange av registreringene i temakartet er av eldre dato.

Mer utfyllende kunnskap om arts- og naturregistreringer finnes i Artsdatabanken, Naturbase (Miljødirektoratets kartdatabase) og kommunens kartverktøy. I Naturbase finnes også kartlegging av flere enkeltområder etter Miljødirektoratets instruks (NiN-kartlegging). Nødvendig supplerende kartlegging skal gjennomføres som del av arbeidet med plan- og byggesaker, slik det følger av prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12, jf, nml § 7.

## Friluftsliv og grønstruktur

Temakartene for friluftsliv og grønstruktur supplerer plankartet med informasjon om viktige områder for friluftsliv, lokal grønstruktur og traseer for stier.

Langsiktig grense for utbygging mot utmark vises som en illustrasjonslinje på plankartet og på temakart for grønstruktur. Linjen definerer langsiktig grense for videre utbygging i kommunen. Arealene utenfor linjen skal sikres for stedbunden næring, naturmangfold og friluftsliv.

Innenfor områdene vist som bebyggelse og anlegg på plankartet er viktig lokal grønstruktur forutsatt videreført. Slik grønstruktur vises i temakartet for blå- og grønstruktur og skal vurderes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Eksisterende og manglende kyststi og overordnet turløype-nett vises i temakartet. Der temakartet viser en manglende forbindelse for kyststien, skal dette forstås som en intensjon om kyststi gjennom området ikke konkret plassering. Endelig trasé fastsettes gjennom detaljregulering eller planlegging i kommunal regi og etter avtale med grunneier.

### Landbruk

Dyrka mark har et eget vern gjennom jordloven. I områder som er gitt et annet arealformål enn LNF, men der jordloven skal gjelde, er dette vist med bestemmelsesområde #5. Temakart for dyrka mark viser arealene i kommunen med fulldyrka- og overflatedyrka jord samt innmarksbeite. Temakartet viser nå-situasjonen og er basert på datasettet AR5 (beskrevet i kap 5.2). Informasjonen i temakartet, sammen med bestemmelsene, blant annet om byggegrense til dyrka mark, er et viktig grunnlag for å hindre nedbygging av landbruksjord. Der områder med dyrka mark allerede er regulert for utbygging gjelder reguleringsplanen. I slike områder gjelder bestemmelsene om å ivareta matjorda til bruk andre steder (krav om matjordplan).

Dyrka mark som er tatt i bruk til blant annet andre landbruksvirksomheter, inngår ikke i temakartet, men må vurderes tilbakeført som dyrka mark dersom eksisterende virksomheter opphører.

### Fiskeri

Temakart for fiskeri viser de viktigste fiskeplassene der det drives eller har vært drevet yrkes-, fritids- eller turistfiske og som kan regnes med at vil bli brukt i fremtiden, samt områder med rekefiske og verneområde for hummer. Gytefelt for torsk vises også på temakartet. Gytefeltene er verdifulle for reproduksjonen. Innenfor disse områdene må både midlertidige og permanente effekter av ulike tiltak vurderes. Feltene bør ikke forstyrres i gytetiden. Et fungerende gytefelt vil også være avhengig av gode oppvekstområder i nærheten. Det vil derfor ofte være nødvendig å vurdere effekten av tiltak for et større område enn kun innenfor gytefeltet. Strandnotstasjoner i Topdalsfjorden og Torvefjorden vises på temakartet fordi det fra disse lokalitetene foretas årlig innsamling av fisk og andre dyr i gruntvannsområdene. Det er viktig at disse lokalitetene sikres, da undersøkelser brukes i studier som følger utviklingen over lang tid. Låsettingsplass er vist for et mindre areal i Kvåsefjorden. Dette er et område for levendelagring av fangst i en begrenset tidsperiode.

To eksisterende permanente akvakulturlokaliteter på Kalholmen og Herøya er vist både på plankartet og i temakartet. I tillegg viser temakartet to punkter for oppdrett av

taskekrabbe og hummer på Hattesteinen på Flekkerøy og et areal for hummerhavbeite utenfor Flekkerøy.

### Kulturmiljø

I plankartet er arealer som er båndlagt etter lov om kulturminnevern vist med hensynssoner. For disse områdene gjelder egne verneforskrifter.

Det er utarbeidet et temakart og et fagnotat for kulturmiljøer. Dette er basert på Miljødirektoratets kriterier, som blant annet prioriterer helhetlige historiske miljøer, miljøer med viktig byggeskikk, arkitektur og kunst og sammenheng mellom natur og kultur. I kartleggingen inngår nye kulturmiljøer, og kulturmiljøer som tidligere er registrert i kulturminneplanen i Søgne og kommuneplanen for Kristiansand fra 2011. Samt områder bygget ut mellom 1930 og 1985, som er tidstypiske områder hvor hensikten er å bevare de tidstypiske kvalitetene. Verdifulle områder er kategorisert i kulturmiljøer med svært høy (rosa), høy (rød) og middels (gul) verdi i temakartet kulturmiljø. Kulturmiljøer av svært høy og høy verdi er gitt bestemmelser. Kulturmiljøer av middels verdi er gitt retningslinjer. Beskrivelser av de enkelte områdene i temakartet finnes i vedlegg 3.

Enkelte av kulturmiljøene er allerede sikret i reguleringsplaner, og kommuneplanbestemmelsene er derfor ikke gjort gjeldende for disse områdene. I slike områder skal reguleringsplanen legges til grunn for arealutviklingen. Dersom det fremmes nye planinitiativer innenfor slike områder, vil kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøer og bestemmelsene § 5 nr. 2 legges til grunn. Der kulturmiljøer omfattes av reguleringsplaner som ikke ivaretar kulturmiljøverdiene, eller gjeldende bestemmelser er mangelfulle, er det bestemmelser som supplerer reguleringsplanen. Dette gjelder blant annet de tidstypiske boligområdene.

Enkeltkulturminner kommer ikke inn under arbeidet med kommuneplanens arealdel, men tas opp i kommunedelplan for kulturminner, som er under utarbeidelse. Enkeltminner som allerede er registrert i kulturminneplanen for Kristiansand (1990) og Søgne (1990) er sikret med egen bestemmelse.

Oddernes og Tveit middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Søgne gamle kirke er fredet ved erklæring. Disse er vist med hensynssone i plankartet og det er egne bestemmelser knyttet til disse tre kirkene og kirkegårdene. Andre automatisk fredete kulturminner vises ikke i temakartet. Informasjon om disse finnes blant annet i Riksantikvarens kartløsning.





© Kjell Inge Sørside

## Drikkevann

Kristiansand får drikkevann fra Rossevann og Tronstadvann. Det er kommunale vannverk på Lauvlandsmoen og Vatneli i Finsland. Lonane, Spegedalen, Vesvann og Røyrvann er krisevannkilder.

Drikkevannskildene skal tas hensyn til og beskyttes. Dette for å sikre drikkevann av god og trygg kvalitet og at behovet for rensing ved produksjon av drikkevann reduseres. Forbudet mot å forurense drikkevann, gitt i drikkevannsforskriften, omfatter alle aktiviteter fra vanntilsigsområdet til tappepunktene. Det er derfor gitt hensynssoner rundt drikkevannskildene med tilhørende bestemmelser for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder.

Hensynssonene for drikkevann markerer i hovedsak nedbørsfeltet eller vanntilsigsområdet for drikkevannet. For enkelte reservevann/krisevann vil hensynssonen være mindre enn nedbørsfeltet. Innenfor hensynssonene må kommunen derfor være ekstra påpasselig med å tillate aktiviteter som kan medføre fare for økt forurensning av drikkevannet. Kommunen er vannverkseier og skal høres i alle plan- eller byggesaker som er innenfor hensynssonene.

Klausuleringsbestemmelser for drikkevannet er som regel vedtatt i forbindelse med at drikkevannet ble etablert som vannkilde. Tronstadvann og Rossevann har egne klausuleringsbestemmelser, som inneholder en rekke detaljerte bestemmelser på hva som er tillatt eller ikke innenfor nedbørsfeltet.







## Vassdrag

Temakart for vassdrag viser verna vassdrag og vassdrag som er laks- og sjøørretførende. Tovdalsvassdraget, Ånavassdraget (med utløp innerst i Kvåsefjorden), Sygna og Lonavassdraget (hovedsakelig i Lindesnes kommune) inngår i verneplan for vassdrag. Hensikten med vernet er å sikre helhetlige nedbørsfelt. Vernet gjelder først og fremst mot vannkraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep. For disse vassdragene gjelder rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og kommuneplanens bestemmelser om byggegrense langs vassdrag. Det er en forutsetning at eventuelle utbygginger ikke skal svekke verneverdiene i vassdragene. Kjente og mulige laks- og sjøørretførende elver, bekker, kulverter og vann er vist sammen med bekkeutløp og vandringshindre for fisken. Sammen med planbestemmelsene om byggegrenser mot vassdrag skal hensynet til bekkemunningen utløp i sjø ivaretas.

## Samferdsel og infrastruktur

Temakart samferdsel handler om sykkel og kollektivtransport. Temakartet viser hovedsykkelnettet og sykkel-ekspresveien. Det skilles mellom eksisterende og fremtidig trasé. Temakartet synliggjør der det er mangel på sammenhengende trasé. For kollektivtransport vises det hovedtrasé for bussen og fremtidig ringrute mellom Universitet i Agder og Eg med ny bro over Otra og fremtidig trasé gjennom Kvadraturen.

Det er to temakart om flysikkerhet (restriksjonsplan og byggerestriksjonskart). Temakartene om flysikkerhet skal bidra til å sikre hinderfritt luftrom for inn- og utflyging, god signalkvalitet for navigasjonsutstyr, og at sikkerhet ivaretas for eksempel i forbindelse med lyssetting og nye tiltak. Retningslinjene beskriver hvilke tiltak innenfor restriksjonsområdene som må oversendes og godkjennes av Avinor.

## Faresoner

Eksisterende høyspenningsanlegg i kommunen er vist i plankartet med faresone for høyspenningsanlegg, mens mulig ny fremtidig trasé for kystlinje vises som båndleggingssone – høyspentlinje. Bygging innenfor faresonene og båndleggingssonen er ikke tillatt.

Faresone for militær virksomhet i sjø viser område som samsvarer med forbudsområdet, som var på høring i forslag til ny forskrift om skyte- og øvingsfelt i sjø.

I faresone for brann- og eksplosjonsfare rundt Kvevika tillates kun Forsvarets aktivitet.

## Støy

Temakart for støy viser beregnet rød og gul støysone fra vei, jernbane, industri, havn, flyplass og skytebaner. Temakartet er basert på den kunnskapen som er gjort tilgjengelig for kommunen.

For å legge til rette for fortetting og transformasjon i og nær senterområdene, er det gitt bestemmelser om at det i sentrumsområdene med randsoner er tillatt med nye støyfølsomme bruksformål i gul og rød støysone. Dersom dette skal tillates, skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen. Totalbelastningen mellom støy og luftforurensning og avbøtende tiltak skal beskrives. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn i videre plan- og byggesaker. Krav i bygg-teknisk forskrift må innfris i byggesakene.

## Luftkvalitet

Temakart for luftkvalitet viser gul og rød sone for beregnet luftkvalitet. Det finnes i dag ingen standard modell for beregning og det betyr at det er brukt ulike modeller i beregningene for ulike deler av kommunen. Temakartet viser områder som kan ha redusert luftkvalitet.

Som for støy, er det for å legge til rette for fortetting og transformasjon i og nær senterområdene, gitt bestemmelser om at det i sentrumsområdene med randsoner er tillatt med bruksformål som er følsomt for luftforurensning innenfor gul sone for luftforurensning. I rød sone for luftforurensning, i sentrumsområdene med randsoner, tillates det bruksformål som er følsom for luftforurensning kun når tunge samfunns-hensyn tilsier dette.

Dersom bruksformål som er følsom for luftforurensning skal tillates, skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak, som gir tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet på uteoppholdsareal. Totalbelastningen mellom støy og luftforurensning og nødvendige avbøtende tiltak skal beskrives. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i videre plan- og byggesaker.

# 5. Areal- og klimaregnskap, samlet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

## 5.1. Oversikt over arealendringer

Det er endret arealformål for rundt 75 områder i kommuneplanen. Dette er både områder som er lagt inn som utbyggingsformål og utbyggingsformål som tas ut av planen. Se vedlegg 4 for en oversikt over områdene.

### Nye utbyggingsområder i arealdelen

Det kom inn rundt 150 arealinnspill ved varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel. 39 av arealinnspillene ble silt bort gjennom vedtak i formannskapetets møte 10. november 2021 (sak 154/21).

Over 100 eksterne og kommunale innspill er konsekvensutredet. Innspill som var i tråd med de tidligere gjeldende kommunedelplanene er ikke konsekvensutredet.

Det er endret arealformål på 2149 dekar, se vedlegg 5 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035». Disse endringene er gjort da det blant annet er behov for arealer til energiforedlende industri, det er ønske om å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomheter kan utvides og at enkelte næringsområder kan transformeres. Enkelte av innspillene er i tråd med dagens bruk av arealene eller de er i tråd med vedtatte eller pågående reguleringsplaner.

Det er lagt inn utvidelse av fire industribedrifter (Glencore Nikkelverk, Hennig-Olsen Is, Røyrås Treindustri AS og Strai Kjøkken), to næringsområder (Mjåvann og Langemyr) og ett nytt større areal på Støleheia sør til energiforedlende industri. Det åpnes også for en utvidelse av Kristiansand Dyrepark og det er avsatt areal til en eventuell energistasjon på Grauthelleren nær E39. I tillegg til nye næringsarealer legger arealdelen til rette for transformasjon av fire eksisterende næringsområder (Bosmyrkollen, Stålveien 1–17, Rosseland park og på Knarrevik) og en utvidelse av utbyggingsområdet på Mosby. Det gjøres også mindre utvidelser av grav- og urnelund ved Søgne hovedkirke på Lunde, Sukkevann idrettsanlegg og utvidelse til parkering ved Auglandstjønn barnehage.

Det er satt av flere nye områder for fremtidig LNF-spredd boligbebyggelse eller lagt inn flere boenheter i eksisterende områder for LNF-spredd boligbebyggelse. Alle områder for LNF-spredd boligbebyggelse er avgrenset slik at de ikke ligger innenfor fare- og aktsomhetsområder for flom, skred og ras.

Fire enkeltområder, på tilsammen 11 boenheter, er tatt ut av planen sammenliknet med tidligere gjeldende kommunedelplaner da disse var i konflikt med fare- og eller aktsomhetsområder for ras, skred og flom.

Arealformål i plankartet er også justert og endret slik at det samsvarer med dagens arealbruk og vedtatte og pågående reguleringsplaner. I tillegg er det i større grad brukt hovedformål i plankartet enn i de tidligere gjeldende kommunedelplanene.

### Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen

30 eksisterende utbyggingsområder i tidligere gjeldende kommunedelplaner, områderegulering og detaljreguleringer er endret fra ulike utbyggingsformål til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-formål), nåværende LNF spredt boligbebyggelse eller grønnstruktur i arealdelen. Områdene har hatt arealformålene byggeområde, næring, bolig, spredt boligbebyggelse som tillater nye boenheter, tjenesteyting, massedeponi og grønnstruktur. Totalt er det endret arealformål på 2676 dekar. Årsaken til at områdene er tatt ut, er at de er i strid med vedtatt arealstrategi. Flere områder er omdisponert for å hindre nedbygging av dyrka mark. Områder er også omdisponert for å redusere klimagassutslipp, da områdene har begrenset kollektivdekning og lang avstand til skole, barnehage og senterfunksjoner. Bevaring av naturområder og spesielt myrområder er viktig for å begrense klimagassutslipp. Områder for LNF-spredd bebyggelse skal ikke bygges ut det er flom-, skred- og rasfare. Noen av områdene er uegnet til boligformål da det er bratt terreng, trafikkstøy og dårlige solforhold.

Det tas ut flere boligområder. Av disse ligger rundt 1200 boenheter i vedtatt utbyggingsprogram, se tabell 3. Boligområder som ikke ligger i utbyggingsprogrammet er beregnet å tilsvare rundt 440 boenheter. Det tas ut områder som både er i kommunalt og privat eie. Det tas ut fire områder som i de tidligere gjeldende kommunedelplanene har hatt arealformål tjenesteyting, ett område med kombinerte grønnstrukturformål og ett massedeponi.





9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR

1 UTRYDDE FATTIGDOM

10 MINDRE ULIKHET

14 LIV UNDER VANN

13 STOPPE KLIMAENDRINGENE

11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN



## 5.2. Areal- og klimaregnskap

Areal- og klimaregnskapet i tabell 2 viser samlet endring av planlagt omdisponering av områder i arealdelen, sammenliknet med de tre tidligere gjeldende kommunedelplanene. Denne tabellen viser antall dekar av ulike arealressurser (AR5) som får endret arealformål og klimagassutslippene av disse arealbruksendringene. AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart der alt landareal er delt inn etter arealtype med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Datasettet er dekkende for hele kommunen og angir om arealene består av dyrka mark, skog, myr, åpen fastmark, vann eller bebygd areal. Hvordan planen påvirker boligreserven i kommunen vises i tabell 3.

### Arealtyper i kommunen

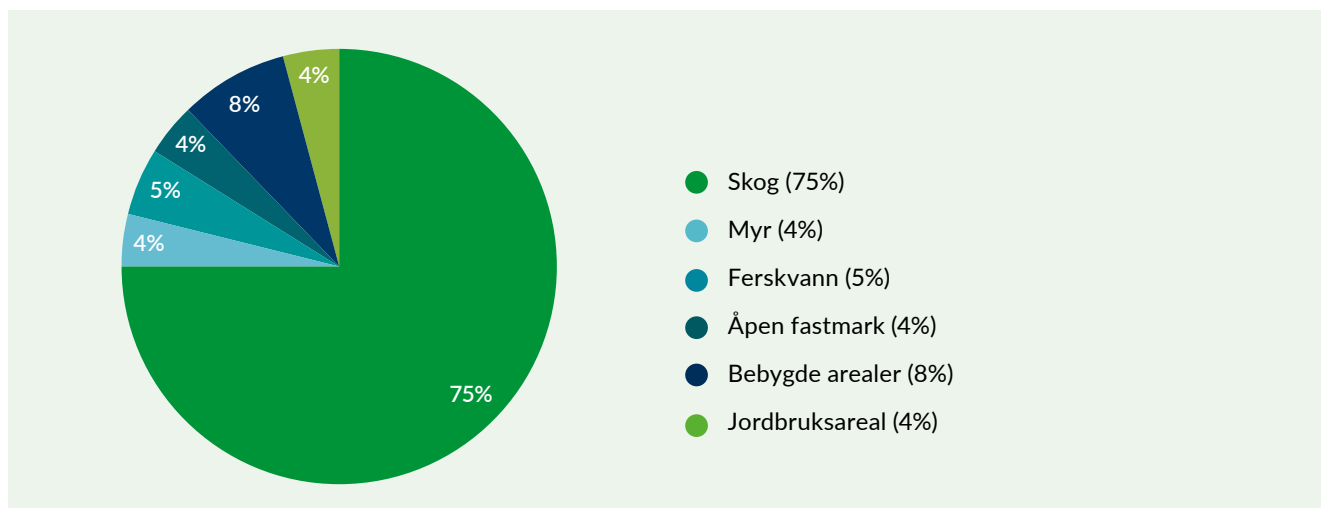
Figur 14 viser dagens inndeling av kommunens samlede areal, klassifisert etter arealtypene i AR5. Det er noe forsinkelse i oppdateringen av AR5, slik at i realiteten er andelen bebygd areal noe høyere enn det figuren viser. Ved utbygging i tråd med kommuneplanen er det skogsarealene som vil bli mest redusert. Endringen av de øvrige arealressursene vil være begrenset i arealdelen, med unntak av bebygd areal, som vil øke, hovedsakelig på grunn av utbygging av næringsområder.

### Klima- og arealregnskap for arealendringer

Tabell 2 viser at det er 1600 dekar som endres fra grønne arealformål, som LNF og grønnstruktur, til utbyggingsformål i plankartet. I tillegg endres arealformålet for 549 dekar, uten at det påvirker hvor store arealer som kan bebygges. Dette er områder hvor utbyggingsformål endres, for eksempel fra næring til bebyggelse og anlegg, områder hvor det er

bebygde arealer og nytt arealformål samsvarer med dagens bruk, og områder som i svært liten grad skal bygges ned, som utvidelse av dyreparken. Det tilbakeføres 2676 dekar fra utbyggingsformål til LNF eller grønnstruktur. Totalt legger arealdelen opp til at utbyggingsarealet reduseres med 1076 dekar sammenliknet med hva de tre tidligere gjeldende kommunedelplanene la opp til.

For å beregne utslipp av CO<sub>2</sub>-ekvivalenter fra omdisponering av areal er det brukt en beregningsmetode utarbeidet av Miljødirektoratet. Utslippstallene er basert på arealressurskartet (AR5). Det pågår arbeid med å utarbeide en nasjonal metodikk for bruk av utslippstall i arealplanleggingen. Beregningene viser nettoeffekt av CO<sub>2</sub>-ekvivalenter for arealbruksendringen over 20 år. I sum legger arealdelen opp til at CO<sub>2</sub>-utslipp fra arealbruksendringer reduseres med rundt 33 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter sammenliknet med hva de tre tidligere gjeldende kommunedelplanene la opp til.



Figur 14: Figuren viser fordelingen av dagens samlede arealer etter arealtyper i AR5.

Arealformål	Antall dekar klassifiserte arealressurser (AR5)							Klimagassutslipp (tonn CO <sub>2</sub> - ekvivalenter)
	Totalt areal	Dyrka mark	Skog	Myr	Hav og ferskvann	Åpen fastmark	Bebygd areal	
Bebyggelse og anlegg (inkl. idrettsanlegg, grav- og urnelund og tjenesteyting)	32	8	23	0	0	1	0	788
Næringsområder	1 494	10	1 358	82	12	30	1	54 228
LNF-areal spredt boligbebyggelse	74		74					2 890
Sum nye utbyggingsområder	<b>1 600</b>	<b>18</b>	<b>1 455</b>	<b>82</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>57 906</b>
Tilbakeføring av utbyggingsområder til LNF/grønnstruktur	<b>2 676</b>	<b>101</b>	<b>2 248</b>	<b>127</b>	<b>81</b>	<b>26</b>	<b>91</b>	<b>90 974</b>
Transformasjonsområder, bebygde arealer og områder som i liten grad skal bygges ned	549							
<b>Nye utbyggingsområder minus tilbakeføring av utbyggingsområder</b>	<b>-1 076</b>	<b>-83</b>	<b>-793</b>	<b>-45</b>	<b>-69</b>	<b>5</b>	<b>-89</b>	<b>-33 068</b>

Tabell 2. Areal- og klimaregnskapet viser det totale arealet som omdisponeres, fordeling (antall dekar) på arealtype kategorisert etter AR5 og klimagassutslippene ved omdisponering av arealene. For LNF-spredt utbygging er det ikke oppgitt arealtype, da det er usikkert hvilke arealressurser som vil bli berørt. For transformasjonsområder er det ikke beregnet klimagassutslipp, da disse i stor grad er bebygde. Se «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035», for oversikt over alle enkeltområdene.

## Boligreserven

Kommunen skal tilrettelegge for at det skal kunne bygges ca. 750 boliger pr. år. Med vedtatt utbyggingsprogram for 2023–2025 holder boligreserven i ca. 25–30 år, se tabell 3. Med utbyggingsområdene som er tatt ut av arealdelen og nye transformasjonsområder som tas inn i arealdelen,

har kommunen fremdeles en stor boligreserve som vil dekke utbyggingsbehovet for de neste 25 årene. I tillegg til boligreserven i utbyggingsprogrammet kommer fremtidige uregulerte utbyggings- og fortetningsprosjekter.

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggingsprogram 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggingspotensiale i ny kommuneplan
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	6 000	650	5 500
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelandsheia, Finsland og Mosby)	1 500	550	1 450
Sentrum (Grim, Kvadraturen – Eg og Lund)	4 300	0	4 300
Øst (Gimlekollen, Kongsgård, Hånes, Randesund, Justvik, Ålefjær og Tveit)	7 700	0	7 850
<b>Total sum</b>	<b>19 500</b>	<b>1 200</b>	<b>19 100</b>

Tabell 3 viser hvordan arealdelen påvirker boligreserven i kommunen, tallene er avrundet. Kolonne 1 summerer opp utbyggingspotensialet slik det er med tidligere gjeldende kommunedelplaner. Kolonne 2 viser hvor mange boenheter som er tatt ut av tidligere gjeldende kommunedelplaner. Dette tallet inkluderer bare utbyggingsområdene som ligger inne i utbyggingsprogrammet. Anslagene på utbyggingsområder som ikke er detaljregulert er svært usikre estimater, og tallene er trolig urealistisk høye. Ca. 30 % av boenhetene som er tatt ut i arealdelen og som ligger i utbyggingsprogrammet er ikke regulert. Kolonne 3 viser utbyggingspotensialet i arealdelen. Dette inkluderer både gjenværende boenheter i utbyggingsprogrammet og nye boenheter som følge av endret arealbruk. Utbyggingspotensialet ved fortetting og transformasjon i og rundt senterområdene er ikke beregnet.



### 5.3. Samlede konsekvenser av arealbruksendringer

Ifølge forskrift om konsekvensutredning § 18 skal de samlede virkningene av arealbruksendringene vurderes slik at alle endringer sees i sammenheng. De samlede vurderingene skal vise hva summen av arealbruksendringene vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn.

Den samlede konsekvensutredningen for ny arealbruk viser at det samlet sett er et begrenset konfliktnivå for de fleste temaene. Konsekvensene som følge av de nye næringsarealene gir de største negative konsekvensene for miljø og samfunn. I arealdelen er det i tillegg videreført flere store utbyggingsområder fra de tre tidligere kommunedelplanene, som innebærer nedbygging av store naturområder. For konsekvensutredninger av alle de enkelte arealendringene, se vedlegg 5 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035».

#### Miljø

##### Naturmangfold

Det er utvidelse av eksisterende industribedrifter, næringsområder og nytt areal til energiforedlende industri som gir de største negative konsekvensene for naturmangfold. Rundt Mjåvann næringsområde er det to delområder som er båndlagt i påvente av avklaringer om arealbruken i ny E18 Ytre ringvei. En eventuell utvidelse av Mjåvann næringsområde innebærer en igjenfylling av Øygardsvatnet og ødeleggelse av flere kartlagte naturtyper. Øygardsvatnet er fiskeførende, og det er dette inngrepet som eventuelt gir de største negative konsekvensene for naturmangfoldet. Utvidelsen av næringsområdet i nordøst berører også en lokalitet med gammel fattig edellauvskog med høy kvalitet. Endringen av arealformål for deler av næringsområdet på Lumber hjemler nå ikke lenger utfylling i sjø. Dette er positivt for gyteområdet for torsk.

Utbygging av næringsområdet for utvidelse av Strai Kjøkken vil berøre Straisbekken som er sjørrettførende. Arealdelen har bestemmelser om å unngå bekkelukking og ta vare på kantsonene langs bekkene, slik at de negative konsekvensene kan begrenses.

På Langemyr er det, i utformingen av nytt næringsareal, tatt hensyn til vilttrekket som går fra skogsområdet i øst til andre siden av rv. 9. Vilttrekk ved Grauthelleren er også hensyntatt i utformingen av området dersom energistasjon bygges ut her. Utbygging på Støleheia innebærer nedbygging av enkelte områder med rikere skogstyper og rødlistearter, myrer og to små vassdrag.

Innenfor flere av områdene avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse er det registrert truede og sårbare arter. Lokaliseringskriteriene sikrer at disse skal bli ivaretatt. Dersom plassering av ny bebyggelse ikke er mulig uten at viktig biologisk mangfold blir berørt, skal det ikke tillates ny bebyggelse.

Flere av de nye utbyggingsområdene er NiN-kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Noen arealendringer grenser mot kartlagte naturtyper eller det er registrert naturtyper/arter i eller rundt områdene. For eksempel er det observert fugler som er rødlistede. I disse områdene er det vurdert at arealendringene ikke vil påvirke verdiene i større grad eller at de kan ivaretas i en reguleringsplan. For verdier innenfor Dyreparkens areal er det forutsatt at disse verdiene skal ivaretas, selv om arealformålet endres. Det er enkelte registreringer av fremmede arter langs veiene og i noen av områdene.

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet (se § 7). Det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget er i stor grad vurdert som dekkende på dette plannivået (se § 8). For enkelte av de nye områdene er det behov for å forbedre kunnskapsgrunnlaget i senere planfaser (i tråd med føre-var-prinsippet i § 9). Arealdelen har bestemmelser om at nødvendige miljø- og forurensingskonsekvenser skal avklares og belyses i reguleringsplan. Arealdelen innebærer å ta ut flere arealer enn det som tas inn, som er positivt for de samlede belastningene på økosystemene (se § 10). Kostnadene ved eventuell miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (slik det er beskrevet i §§ 11 og 12).

##### Vannmiljø

Vannforskriften § 12 tillater i utgangspunktet ikke nye inngrep eller ny aktivitet som forringer tilstanden i vannforekomster, eller fører til at miljømålene ikke blir oppnådd. For de fleste vannforekomstene er det vurdert at bestemmelser i arealdelen og fastsettelse av avbøtende tiltak i reguleringsplaner vil bidra til at tilstanden i vassdragene ikke forringes på grunn av ny arealbruk. For eksempel at nye bygg i området til utvidelse av Strai Kjøkken plasseres slik at bekkelukking unngås og at noe av kantsonen langs Straisbekken ivaretas.

Hvis arealbruken kan forringe miljøtilstanden i vannforekomsten eller gjøre det vanskelig å nå miljømålet, skal planen vurderes etter vannforskriftens § 12. En eventuell utvidelse

av Mjåvann næringsområde er derfor vurdert etter denne paragrafen. På dette plannivået gjøres det en overordnet vurdering, det må også gjennomføres i senere planfaser. En eventuell utvidelse av Mjåvann næringsområde innebærer at Øygardsvatnet vil kunne bli fylt igjen. Vannet renner fra Øygardsvatnet gjennom Fossevang til Mjåvann, deretter gjennom kanal til Bukksteinsvann og til slutt i Fiskåvann og deretter i bekk ut i sjøen. Igjenfylling av Øygardsvatnet vil kunne redusere vann- og natursystemet samtidig som vassdrag nedstrøms kan forurenses av partikler både i og etter anleggsfasen.

Vannforskriftens § 12 annet ledd har tre tilleggsvilkår som den nye virksomheten må oppfylle for at forringelsen kan tillates. Det første er at alle praktisk gjennomførbare tiltak må settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand.

Avbøtende tiltak må utredes i reguleringsplan for å sikre vann-tilstrømningen nedstrøms, håndteringen av overvann fra næringsområdet og unngå partikkelforurensning nedstrøms. Dette for å unngå at miljøtilstanden i vassdraget nedstrøms forringes eller bidra til at miljømålet ikke nås. Vannforekomstene i området har dårlig økologisk og kjemisk tilstand, og risiko for å ikke nå ønskede miljømål.

Det andre er at samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet. Samfunnsnyttene ved de nye inngrepene vurderes å være større enn tapet av miljøkvalitet da igjenfyllingen henger sammen med de store infrastrukturtiltakene i kommunen og arealene i etterkant kan benyttes til utvidelse av næringsområdet. Innenfor det nye næringsområdet skal det også lokaliseres brannstasjon, beredskap- og redningstjeneste.

Det tredje vilkåret sier at ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres dersom hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene, på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet kan oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre. De store infrastrukturtiltakene i området har behov for deponering av massene, og dette arealet er vurdert som aktuelt i pågående arbeid med reguleringsplan for E18 Ytre ringvei. Det er også vurdert at utvidelsen av næringsområdet på Mjåvann er bedre samlet sett enn at det utvikles nye næringsområder. Vilkårene i § 12 andre ledd vurderes derfor for å være oppfylt for Øygardsvatnet, mens det for vannene nedstrøms er mål om at tiltaket ikke skal forringe miljøtilstanden i vannforekomstene.

Det er gitt rekkefølgebestemmelse til utvidelsen av Kristiansand Dyrepark om avvikling av Vesvann som krisevannkilde. I reguleringsplaner skal det avklares og belyses hvilke konsekvenser tiltaket har for miljø, og eventuelt fastsettes avbøtende tiltak.

### **Luftkvalitet**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal følges. Unntak fra denne er at det tillates bruksformål som er følsomme for luftforurensning i gul sone, og i rød sone i sentrumsområdene med randsoner når tunge samfunnshensyn tilsier dette. Det skal legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet på uteoppholdsarealer. Det legges inn areal til boliger og sentrumsformål på Rosseland innenfor områder med kartlagte soner med luftforurensning. På Lumber og innerst i Korsvikfjorden legges det tilrette for flere boliger i nærheten av sjørettede næringsområder. Arealdelen har bestemmelser om avbøtende tiltak for å begrense de negative følgene for ny bebyggelse, og krav til vurdering av totalbelastning fra flere kilder og samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

I nye områder og ved utvidelser av næringsområder kan det ikke utelukkes at ny aktivitet kan påvirke luftkvaliteten for områder rundt. Det er imidlertid begrenset hvor mye sensitiv bebyggelse som vil bli påvirket og det er bestemmelser om plassering av slike virksomheter. På Lumber tillates det et begrenset omfang av boliger. Disse skal plasseres lengst bort fra industriområdene, og skal ikke være til hinder for utviklingen av industriområdet på Fiskå. Ved eventuell ny regulering av næringsområdet på Stødden må det tas hensyn til bebyggelse i nærheten, og ikke tillates virksomheter som kan komme i konflikt med omkringliggende bebyggelse når det gjelder støy, støv og lysforurensning.

### **Støy**

Det tillates støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone i sentrumsområdene med randsoner. I slike tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen. Det legges inn areal til boliger og sentrumsformål på Rosseland innenfor områder med kartlagte soner med støyforurensning. Enkelte av de nye områdene har også kartlagte støysoner langs veier. På Lumber og innerst i Korsvikfjorden legges det tilrette for flere boliger i nærheten av sjørettede næringsområder. Arealdelen har bestemmelser om avbøtende tiltak for å begrense de negative følgene for ny bebyggelse, og krav til vurdering

av totalbelastning fra flere kilder og samspillseffekten mellom støv og luftforurensning.

I nye områder og ved utvidelser av næringsområder kan det ikke utelukkes at ny aktivitet kan påvirke støvsonene for områder rundt. Det er imidlertid begrenset hvor mye sensitiv bebyggelse som vil bli påvirket og det er bestemmelser om plassering av slike virksomheter. På Lumber tillates det et begrenset omfang av boliger. Disse skal plasseres lengst bort fra industriområdene, og skal ikke være til hinder for utviklingen av industriområdet på Fiskå. Ved eventuell ny regulering av næringsområdet på Stødden må det tas hensyn til støvfølsom bebyggelse i nærheten, og ikke tillates virksomheter som kan komme i konflikt med omkringliggende bebyggelse når det gjelder støv, støv og lysforurensning.

#### **Klimagassutslipp av arealbruksendring**

Det vil bli bygget ned arealer som samlet vil gi et klimagassutslipp på rundt 58 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter ved omdisponering av naturområdene. Hoveddelen av dette er næringsarealer. Områdene rundt Mjåvann næringsområde, som er båndlagt i påvente av avklaringer om E18 Ytre ringvei, er ikke inkludert i dette tallet. Det er tatt ut flere utbyggingsområder, som vil redusere utslippene med 91 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Det totale klimagassregnskapet blir at det fra arealbruksendringer slippes ut rundt 33 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter mindre enn det som lå i de tidligere gjeldende kommunedelplaner. Dette tilsvarer utslippene ved å kjøre rundt jorda over 4000 ganger med bensinbil. Arealdelen har retningslinje om at det skal gjøres en klimagassberegning som en del av vurderingen av klimakonsekvensene av reguleringsplanforslag. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer, i tillegg til anleggsfasen og framtidig drift.

#### **Forurenset grunn og sjøbunn**

Det er tre områder hvor det er registrert eller det er sannsynlig at det kan være sulfidholdig berggrunn (Kristiansand Dyrepark, næringsområde på Langemyr og området for mulig utvidelse av Sukkevann idrettspark). Det er krav om forundersøkelser og utarbeidelse av en tiltaksplan for å forhindre forurenset avrenning. Det pågår kartlegging av sulfidholdig berggrunn vest for Topdalsfjorden.

Det er registrert forurenset grunn i de fleste områdene der det er eller har vært næringsvirksomhet (for eksempel bensinstasjon). Det er gitt bestemmelser om at eksisterende forurensning i grunnen skal undersøkes og belyses, og eventuelt fastsettes avbøtende tiltak. Opprydding i grunn ved transformasjon eller ny utbygging ivaretas gjennom disse bestemmelsene.

#### **Friluftsliv og grønstruktur**

Områdene rundt Mjåvann næringsområde, som er båndlagt i påvente av avklaringer om E18 Ytre ringvei, har konflikter med friluftslivsområder. Deler av områdene er regulert til friluftslivsformål og det er stier gjennom området som leder til Vågsbygdmarka. Et eventuelt nytt areal til energistasjon ved Grauthelleren ligger i et område regulert til friluftslivsformål. Reguleringsplaner for områdene må ivareta løsninger for å sikre muligheter for friluftsliv, slik det er i gjeldende løsninger og reguleringsplaner for området. Utvidelsen av næringsområdet på Langemyr er en del av Bymarka, og verdsatt som svært viktig friluftslivsområde. Noen av områdene avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse er innenfor områder som er kartlagt og verdsatt som friluftslivsområder eller ved turstier. Lokaliseringskriteriene sikrer at nye boliger ikke skal komme i konflikt med friluftslivsinteresser. Eventuell ny bebyggelse i Auglandsbukta må ikke forringe kvalitetene i friområdet langs sjøen. Arealdelen innebærer ellers ingen større konflikter med friluftslivsområder eller viktig grønstruktur. Det er et mål i planen å sikre en sammenhengende kyststi i hele kommunen.

#### **Landskap**

Utvidelsene av næringsområdene, nytt areal til energistasjon, nytt næringsområde på Støleheia og delvis også transformasjon på Knarrevik ved Korsvikfjorden vil kreve større terrenginngrep. Det vurderes imidlertid at arealdelens samlede virkninger på landskapet er begrenset. Landskapstilpasning, og fjern- og nærvirkninger av ny bebyggelse må være tema i reguleringsplaner, og det er bestemmelser og retningslinjer om estetikk i plan- og byggesaker.

#### **Jordressurser (jordvern)**

Utvidelsen av Røyrås Treindustri AS, nytt areal til gravplass ved Søgne hovedkirke på Lunde og nytt utbyggingsområde på Mosby innebærer omdisponering av ca. 18 dekar dyrka mark. Det er tatt ut flere områder med dyrka mark, på totalt 101 dekar, som i tidligere gjeldende kommunedelplaner hadde utbyggingsformål. Selv om ny kommuneplan omdisponerer noe dyrka mark, sikrer ny kommuneplan totalt mer areal som dyrka mark. Det er bestemmelser om utarbeidelse av matjordplan der dyrka mark skal bygges ned.

#### **Skogressurser**

Noen av næringsområdene innebærer nedbygging eller beslaglegger skogsområder. Arealdelen vil imidlertid ha få konsekvenser for skogbruket som næring.



### **Grus, pukk og mineralressurser**

Det er pukkressurs av lokal betydning i en liten del av området på Støleheia. Denne kan tas ut i forbindelse med utvikling av næringsområdet. Det er grus- og pukkforekomster av lokal betydning i deltefeltene på Mjåvann som er båndlagt i påvente av avklaringer i reguleringsplan for E18 Ytre ringvei. Det har tidligere vært pukkverksdrift i området, men denne er avsluttet. Ut over dette er det ingen områder som har kartlagte ressurser eller steder hvor det er vurdert å være interessant med uttak.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Utbygging på Støleheia kommer i konflikt med registrerte kulturminner, men det er ingen store verdier knyttet til disse. Store deler av utvidelsen av gravlund ved Lunde kirke er kartlagt som kulturmiljø av middels høy verdi. Dette området har også registrerte fornminner som ikke er gravd ut. Flere av de nye områdene for LNF-spredd boligbebyggelse er i områder med kartlagte kulturmiljøer. Enkelte andre områder grenser til områder med kartlagte kulturmiljøer. De nye utbyggingsområdene innebærer ingen større konflikter med kulturminner eller kulturmiljø, og det er vurdert at bestemmelsene og temakart ivaretar hensyn til kartlagte kulturmiljøer.

### **Samfunn**

#### **Barn og unges oppvekstvilkår**

Det er ikke avdekket at nye utbyggingsområder er i bruk av barn og unge i dag. Områdene er heller ikke vurdert å være aktuelle for økt bruk av barn og unge, da områdene i hovedsak ligger langt fra eksisterende boligområder.

Det er ingen områder for ny feltutbygging av boliger, men en strategi om fortetting og transformasjon. Næringsområder som er endret til bebyggelse og anlegg ligger i hovedsak nær skole, barnehage- og aktivitetsområder. Dersom det også legges til rette for boliger her, vil videre plan- og byggesaker ivareta barn og unges interesser i utformingen av områdene. Landskapsnormen gir føringer for plassering og utforming av møteplasser, lokalparker og bydelsparker som vil bidra til å øke kvalitetene på anleggene og i nærområdene.

#### **Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen**

Tinnheia, Mosby og Rosseland er blant lokalområdene som skårer dårligere enn kommunegjennomsnittet på samlede levekår. I disse områdene er det transformasjon av eksisterende næringsområder, avsatt areal til sentrumsformål eller lagt inn en utvidelse av utbyggingsområde. Utvikling av disse områdene, sammen med eventuelle nye boliger,



kan bidra til å bedre skåren for levekår. Det er også andre lokalområder som også skårer dårligere på samlede levekår, der det i arealdelen ikke er lagt inn spesifikke utviklingsprosjekter.

Relevante påvirkningsfaktorer i arealdelen for befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen er også vurdert under andre tema, da det er mange faktorer som påvirker folkehelsen. Dette er for eksempel bomiljø og nærmiljøkvaliteter, ulike tjenester, forurensning, tilgang til uteområder, møteplasser, gang- og sykkelveinett, kollektivtilbud, avstand til skole, fritidsaktiviteter og arbeidsplasser og forutsetninger for produksjon av mat.

Det er vurdert at arealdelen ikke innebærer at enkelte grupper blir mer eksponert for negative faktorer. Det legges opp til transformasjon og fortetting i og nær senterområder, der det er mål om å utvikle senterområdene til inkluderende steder og utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen. Landskapsnormen gir føringer for plassering og utforming av møteplasser, lokalparker og bydelsparker som vil bidra til å øke kvalitetene på anleggene og i nærområdene.

#### **Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett**

Ny arealbruk endrer ikke forhold av vesentlig betydning. Nye transformasjonsområder har tilgang til både uteområder og gang- og sykkelveier. Løsningene for utforming av intern grønnstruktur og tilgang til overordnet gang- og sykkelveinett må ivaretas i reguleringsplaner.

#### **Trafikksikkerhet**

Trafikksikkerhet er vurdert til å være viktigere enn kapasitet på veinettet. Utvidelse av næringsområdene som ligger

nært bebyggelse vil kunne gi noe økt trafikk. De fleste områdene har god tilgang på trafiksikker adkomst. Det er viktig at undergangen under jernbanen på Strai, som nå får næringsformål, ivaretas i reguleringsplanarbeidet. Tiltak er også nødvendig for kryssing av E39 på Rosseland/Brennåsen, fordi undergangen oversvømmes ved mye regn. Trafikksikkerheten i området er ikke ivaretatt når undergangen er stengt. Trafikksikkerhetstiltak internt og mot overordnet veinett for de enkelte områdene må løses i reguleringsplaner. Regulert kryssløsning på Kjelland må vurderes på nytt når kommunens utbyggingsområde i Kjellandsheia nord tas ut.

#### **Transportbehov**

Utvidet areal til næringsvirksomheter vil kunne øke transportbehovet til disse områdene. Flere av næringsområdene har gang- og sykkelvei og kollektivtilbud i nærheten, men arbeidet med å tilrettelegge ytterligere for miljøvennlig transport skal fortsette. Næringsvirksomhet med mange ansatte eller besøkende skal plasseres tett på kollektivtilbud slik at dette blir et godt alternativ til personbiltransport. De mer perifere næringsområdene tett på overordnet veinett, forbeholdes næringsvirksomheter med få ansatte, men med stort behov for godstransport og lignende.

For de større transformasjonsområdene som kan få flere boliger får områdene på Tinnheia, Rosseland, Bosmyrkollen og Lumber 11 eller 10 poeng i Kristiansandsmodellen. Kristiansandsmodellen er omtalt i vedlegg 5. Maksimal poengsum er 14 poeng. Høy poengsum indikerer at områdene ligger nær kollektivknutepunkt med god frekvens og har kort gåavstand til lokalsenter, sykkelavstand til bydelssenter og gode muligheter for å komme seg til kommunesenter uten bruk av privatbil. Transformasjonsområdet på Knarrevik får kun 4 av 14 poeng på grunn av lav frekvens på buss, og noe lenger avstand til lokal- og bydelssenter. Dette området ligger imidlertid nær øvrig bebyggelse på Søm/Korsvik. Arealdelen legger opp til at store deler av transportbehovet kan tas med å gå, sykle eller reise med kollektivtransport. Det er ikke tatt inn nye større bilbaserte boligområder.

I planen er det lagt til rette for bygging av 37 nye boliger i områder avsatt til fremtidig LNF-spredd boligbebyggelse. De fleste av disse områdene ligger langt fra sentrumsområder og har ingen eller svært begrenset kollektivtilbud. Plasseringen gjør at transport vil skje med privatbil. Det er i strid med overordnede målsetninger, men omfanget av nye spredte boliger er så begrenset at det likevel ikke vil ha vesentlig innvirkning på måloppnåelsen knyttet til redusert personbiltrafikk og reduserte klimagassutslipp.

Regional transportmodell (RTM) og arealdataverktøy (ADV) er brukt for å beregne hvordan ulike arealstrategier for fremtidig boligbygging og befolkningsvekst vil kunne påvirke transportbehovet, transportmuligheter og klimagassutslipp fra transporten. Det er sett på ulike scenarier med ulik grad av fortetting, der arealdelen ligger nært referansebanen (som tilsvarer en videreføring av dagens utvikling), men likevel inneholder tydeligere ambisjoner for fortetting og transformasjon.

Arealdelens strategi om fortetting og transformasjon vil på sikt kunne ha store gevinster i form av kortere reisetid og flere reiser til fots og til sykkel. Beregningene viser også reisetid spart for kollektivreiser. Boligutbygging i og nær senterområdene fører til kortere reisetid til flere arbeidsplasser og mellom innbyggerne i kommunen. Større boligfelt og spredt boligbygging utfordrer dette.

Reduksjon i utslipp fra transport er begrenset siden utbyggingsstrukturen er i stor grad satt, og flere større utbyggingsområder allerede er vedtatt og under utvikling.

#### **Energiforbruk og energiløsninger**

Transformasjonsområdene på Tinnheia (Stålveien) og Bosmyrkollen ligger innenfor deknings- og konsesjonsområdet for fjernvarme. Det gjør også Oddernes gartneri og delvis næringsområdet på Langemyr. Lumber ligger innenfor konsesjonsområdet, men utenfor dekningsområdet for fjernvarme.

Næringsområdene Mjåvann og Langemyr kan få behov for god tilgang på kraft. Glitre Nett AS har søkt konsesjon om fornying og oppgradering av regionalt nett fra Kulia og vestover. De har anbefalt det sørlige trasealternativet som vil gi økt tilgang på kraft i Mjåvannområdet. Dette vil kunne gi mulighet for næringer med behov for god tilgang på kraft. Det sees på muligheter for kabel i tunellen opp til Dalane/Langemyr, som vil gi sikker tilgang på kraft, også når Returkraft er nede. På plankartet er mulig ny fremtidig trasé for kystlinje vist som båndleggingssone hvor bygging ikke er tillatt. På Støleheia tilrettelegges det for næringsetableringer som har behov for å ligge tett på kraftleveranser.

#### **Sosial infrastruktur**

Arealdelen legger ikke opp til nye større utbyggingsområder som vil påvirke kapasitet for barnehage og skole eller skolestruktur i stor grad. Videreføring av planlagt utbygging er det som påvirker skolestrukturen mest i enkelte områder. De nye transformasjonsområdene må inkluderes når skole- og barnehagebehovsplaner revideres. Reguleringsplaner

for områdene må utrede i hvilken grad utbygging påvirker barnehage- og skolekapasitet.

#### **Vann og avløp**

Transformasjonsområdene har anlegg for vann og avløp i området i dag eller ligger nært kommunale VA-anlegg. Områdene forutsetter ulik grad av oppgraderinger og utbygging. Enkelte av områdene for ny spredt LNF-bebyggelse har kommunal vannforsyning i nærheten med tilstrekkelig kapasitet. Øvrige områder må ha privat vannforsyning. Utbygging av alle områdene for ny LNF-spredt bebyggelse krever privat avløpsløsning. Kommunen vil prioritere og i større grad finansiere oppgradering av hovedinfrastruktur som støtter opp om utvikling i og rundt sentrumsformål. For de nye næringsområdene er kapasiteten beskrevet som god, det er planer for utbedring eller de er under utredning. En eventuell energistasjon på Grauthelleren krever utbygging av vann og avløp.

#### **Overordnede føringer**

##### **Samsvar med overordnet arealstrategi**

Kommuneplanens arealdel er vurdert å i stor grad samsvare med overordnede strategier og bygge opp under de mål som er gitt i samfunnsdelen. For noen områder kan det være delvis motstrid mellom to eller flere arealstrategier.

Med en prioritering av transformasjon og fortetting i og rundt senterområdene og færre usentrale utbyggingsområder legger arealdelen opp til å redusere transportbehovet og utvikle senterområder og boområder til inkluderende steder. Samlet sikrer ny arealdel mer areal til dyrka mark enn det de tre tidligere gjeldende kommunedelplanene gjorde. Med unntak av to nye boliger på Amfeneset, legges det ikke opp til ny bebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Det er gitt bestemmelser som bidrar til å tilpasse infrastruktur og bebyggelse til klimaendringer. Det sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter. Det skal tas hensyn til eksisterende industri- og næringsområder i byutviklingsprosjekter. Det legges også til rette for å utvikle tilstrekkelig næringsareal, som er basert på bruk av kraft fra regionen, til nye bærekraftige arbeidsplasser. Store ubebygde næringsarealer på Lohnelier og utvidelser av Mjåvann næringsområde, sikrer tilstrekkelig næringsareal i tilknytning til ny E39 vestover. Enkelte nye områder for spredt boligbygging bidrar til å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter.

## **5.4. Oppsummering og oppfølging av risiko- og sårbarhetsanalysen**

I teksten under er risiko- og sårbarhetsvurderinger for alle arealendringer oppsummert. De er fordelt på naturhendelser og andre uønskede hendelser, slik det er gjort i vurderingen av hvert enkelt område. Det er for hvert tema en innledende tekst om hva temaet omhandler, situasjonen i kommunen og beskrevet der høy risiko er identifisert i risiko- og sårbarhetsanalysene (ROS-analyse) av de enkelte nye områdene.

Det er også beskrevet hvordan arealdelen i sin helhet påvirker risikovurderingene i «Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Kristiansand 2020». For beskrivelse av metode og oversikt over nummeringen, se vedlegg 5 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035». Nummereringen bak stedsnavn viser til nummeret på arealinnspillet.

#### **Naturhendelser**

Naturhendelser er delt opp i tre undertema i vurderingen av risiko- og sårbarhet. Dette er ras og skred, flom og overvann og havnivåstigning og stormflo.

#### **Ras og skred**

Temaet omfatter jord- og flomskred, snøskred, steinsprang og kvikkleire og mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Kristiansand har mange større og mindre fjellsider som kan utgjøre en risiko for ett eller flere typer skred. Hyppigere ekstremløse og styrtregn kan bety økt skred- og steinsprangfare. Det har vært flere mindre skred de siste årene med moderate konsekvenser. Sårbarheten er primært knyttet til fremkommelighet. Går det skred på steder som kun har en adkomstvei kan det skape store utfordringer for nødetater og kommunens hjemmetjeneste.

Kvikkleire er betegnelsen på en spesiell type leire som finnes under marin grense, som ved overbelastning kan kollapse og bli tyntflytende. Det er mye kvikkleire i kommunen, også på steder som har tett bebyggelse og samfunnskritiske funksjoner. Områdene Lund, Nodeland, Lunde og Sødal har mye kvikkleire. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI) har gjort flere kvikkleirekartlegginger for Søgne, Songdalen og Kristiansand, blant annet langs Lundeelven, på Mosby og på Eg.

Faresonene er hensynssoner på plankartet og viser områder der det er påvist kvikkleire. Aktsomhetskartene (temakart) viser områder der det er mulighet for kvikkleire.

Krav i byggt teknisk forskrift og plan- og bygningslovens § 28-1 om krav til sikker byggegrunn ivaretar sikkerheten innenfor fareområdene og aktsomhetsområdene.

#### **Fareområder**

Det legges inn tre nye utbyggingsområder som ligger innenfor kjente fareområder. Dette er Oddernes Gartneri (120), deler av nytt areal på Mosby (KK-11) og deler av området til spredt bebyggelse på Ve (KK-3). Oddernes Gartneri ligger i dag på et bebygd område. Arealformålet endres for at det i arealdelen skal være i tråd med faktisk bruk av området. De to andre arealene er i dag ubebygde. På Mosby pågår det reguleringsplanarbeid. For området for spredt boligbebyggelse på Ve, er det her gjort terrengvurderinger av areal med aktsomhet for mulig marin leire, jf. NVE veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Aktuelle område er flatt, og har en helning som ikke gir risiko for kvikkleireskred. Rundt området med mulig marin leire er det fjell i dagen.

#### **Aktsomhetsområder**

Det er flere av de nye utbyggingsområdene som ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for sammenhengende forekomster av marin leire, snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Unntaket fra plankravet om enkeltboliger gjelder ikke innenfor fare- og aktsomhetsområder. Områder for fremtidig spredt boligbebyggelse ligger utenfor fare- og aktsomhetsområdene.

#### **Flom og overvann**

Temaet omfatter flom i elver og vassdrag, erosjon langs vassdrag og overvannshåndtering. Det er flere steder i kommunen som er utsatt for flom, særlig langs Sygna, Tovdalsvassdraget, Otra og området Grimsmyra. I tillegg kan mange andre steder være utsatt for flom ved kraftig nedbør. NVE har laget flomsonekart som er vist som hensynssone på plankartet for flere elver i kommunen (Lundeelva, Sygna, Otra (Mosbyområdet) og Tovdalsvassdraget). Aktsomhetskart for flom (temakart) er ikke helt nøyaktige, men viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Krav i byggt teknisk forskrift og plan- og bygningslovens § 28-1 om krav til sikker byggegrunn ivaretar sikkerheten innenfor fareområdene og aktsomhetsområdene.

#### **Fareområder**

Det legges inn tre nye utbyggingsområder som ligger innenfor kjente fareområder. Dette er et eksisterende næringsområde hvor arealformål aggregeres på Hortemo (157) og to transformasjons/senterområder på Rosseland (183,184). De tre områdene ligger innenfor faresone for 200-årsflom langs Sygna.

#### **Aktsomhetsområder**

Flere av de nye utbyggingsområdene ligger helt eller delvis i aktsomhetsområder for flom. I hovedsak er det aktsomhetsområder langs bekkene, slik at bebyggelse kan plasseres utenfor aktsomhetsområdene. Unntaket fra plankravet om enkeltboliger gjelder ikke innenfor fare- og aktsomhetsområder. Områder for fremtidig spredt boligbebyggelse ligger utenfor fare- og aktsomhetsområdene.

Temaet flom og overvann inkluderer også erosjon (utgraving) langs bekker og håndteringen av overvann. Med økt fortetting og transformasjon som kan gi flere harde flater, er håndtering av overvann og kunnskap om hvor vannet går viktig i plan- og byggesaker. Overvann er spesielt viktig å vurdere i transformasjonsområdet Bosmyrkollen (60) som ligger i en grop i terrenget.

#### **Havnivåstigning og stormflo**

Temaet omfatter havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Det er forventet en havnivåstigning, som også vil øke sannsynligheten for stormflo. Havnivåstigning og stormflo er vist som aktsomhetskart (temakart).

#### **Aktsomhetsområder**

Noen av de nye utbyggingsområdene langs sjøen vil bli berørt av aktsomhetsområdene for havnivåstigning og stormflo. Krav i byggt teknisk forskrift og plan- og bygningslovens § 28-1 om krav til sikker byggegrunn ivaretar sikkerheten innenfor disse områdene. I tillegg er det kommuneplanbestemmelser om byggehøyder over havet.

#### **Andre uønskede hendelser**

##### **Ekstremvær**

Vi kan forvente mer ekstremvær i tiden som kommer. Ekstremvær dreier seg i hovedsak om kraftig nedbør og kraftig vind, men kan også være lengre tørkeperioder. Det er ingen arealinnspill eller grep i arealdelen som er vurdert som spesielt utsatt for ekstremvær.

Det tas imidlertid ut enkelte mindre sentrale områder som kunne vært mer sårbare ved episoder med ekstremvær. Samtidig legger arealdelen tilrette for flere nye spredte boliger. Økt fortetting og transformasjon kan gi flere harde flater og problemer med overvann dersom det ikke tas hensyn til. Det er bestemmelser om at det i reguleringsplaner skal vises prinsipppløsning for vann, avløp og overvann i området. Det er også retningslinjer om at det stilles krav til overvannsanalyse som inkluderer kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området, og til resipient.



### **Skogbrann**

Hvis det skjer en antennelse på et ugunstig tidspunkt og under ugunstige værforhold, kan det bli skogbrann, som kan true bebyggelse og/eller kritisk infrastruktur. Arealdelen innebærer ingen nye boligfelt i skog, og i hovedsak er nye næringsområder en utvidelse av eksisterende arealer. Arealdelen som helhet endrer ikke risiko for skogbrann. Buffersone for å hindre spredning av brann mellom nye areal til Kristiansand Dyrepark og bebyggelse på Hamrevann del 2 og 3 avklares i reguleringsplan for Dyreparken. Kommunedelplan for Hamrevann, har bestemmelse om at det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken før bygging øst for kraftlinjene.

### **Bygningsbrann**

Bygningsbrann som har stor fare for spredning, er i hovedsak knyttet til leilighetskomplekser og trehusbebyggelse. Byggeteknisk forskrift har bestemmelser om brannsikkerhet, og er noe kommuneplanens arealdel i begrenset grad påvirker.

Kapasiteten for brannvann er gjennomgående meget god i Kristiansand kommune. Lokalt finnes det variasjoner hvor det enkelte steder ikke er tilstrekkelig kapasitet for brannvann. Brannvann for ny næringsvirksomhet må beregnes i hvert enkelt tilfelle når det er kjent hva som skal etableres. Som regel er kravet til brannvann 50 l/s. For nye utbyggingsområder, transformasjonsområder og øvrig ny bebyggelse skal det vurderes om kravene til slokkevann er oppfylt jfr. plan og bygningsloven § 27-1, enten via kommunal vannforsyning eller gjennom avbøtende tiltak lokalt, som tilfredsstiller slokkevannskrav til ulike typer bebyggelse.

### **Dambrudd i de store dammene i Setesdal**

Et dambrudd i noen av de største dammene i Bykle kan gi katastrofale konsekvenser nedover Otravassdraget, og vil sette Kristiansand sentrum under vann. Dammene er svært godt overvåket og av de tryggeste i verden, så sannsynligheten for dambrudd er svært lav. Statsforvalteren og kommunene arbeider med varslingsplaner om noe sånt skulle skje. Kommuneplanens arealdel har ikke påvirkning på slike hendelser.

### **Industriulykke**

Med industriulykke menes i hovedsak større ulykker påbedrifter som er omfattet av storulykkeforskriften. Sannsynligheten for slike ulykker er vesentlig redusert de senere tiår på grunn av strengere lovverk. Det er utarbeidet et temakart med storulykkebedrifter som skal brukes i intern plan- og byggesaksbehandling og beredskapsarbeid. Det er satt bestemmelsesområde (#6) innenfor et område der det ikke tillates inngrep i grunnen som kan påvirke fjellhallene til Glencore Nikkelverk. Det er begrenset kunnskap om hvilke bedrifter som vil bli etablert i de nye næringsområdene, og ulykkesrisiko vil være avhengig av hva som etableres der.

Ved nye byutviklingsprosjekter nært industri- og næringsområder må risikovurderinger være en del av planarbeidet.

Det er mulig med ny energistasjon ved Grauthelleren. Ulykkesrisiko må vurderes ved regulering.

### **Akutt forurensing av farlige stoffer eller oljesøl**

Akutt forurensing av farlige stoffer eller oljesøl kan skje ved større ulykker på vei eller til sjøs. Konsekvensene kan bli store, særlig for naturmiljø, men sannsynligheten er lav. Arealdelen endrer ikke sannsynligheten for flere slike hendelser.

### **Samferdselsulykke**

Det er ikke lagt inn nye større areal for samferdselstiltak. Det er risiko for samferdselsulykke (vei, jernbane, skip og fly) også i etablerte områder og der det kan komme mer bebyggelse og økt transport.

Økte arealer til næringsområder kan bidra til å øke transporten til disse, men aktuelle områder er i stor grad lagt tett på overordnet veinett. Det er ikke lagt inn nye større usentrale boligområder som vil kunne påvirke trafikkmengden på veinettet mer sentralt. I planarbeidet har det vært større oppmerksomhet om trafikksikkerheten for nye tiltak enn kapasiteten på veinettet.

ROS-analysene for de enkelte områdene peker på at det er stor risiko for samferdselsulykker når undergangen under E39 ved Rosseland oversvømmes. Risiko for ulykke vil øke ettersom det tilrettelegges for etablering av både sentrumsfunksjoner og boliger, samt at dette er en skolevei. ROS-analysene viser også at utvidelse av næringsarealer på Langemyr og Strai må ivareta sikkerhetskrav for jernbanetunnel, jernbane og byggegrenser mot vei. Ny adkomst fra rv. 9 og mulig økt trafikk kan øke risikoen for samferdselsulykker ved etablering av Støleheia.

### **Brannvesenets innsatstid**

I forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen (dimensjoneringsforskriften) er krav til brannvesenets innsatstid beskrevet. Fortetting og transformasjon skal i stor grad skje i sentrumsområdene og det legges ikke inn nye spesifikke arealer til sykehus, sykehjem med videre. Det er begrenset kunnskap om hva som vil komme i de nye næringsområdene, og om utviklingen i de eksisterende næringsområdene. Krav til brannvesenets innsatstid må ivaretas på reguleringsplan-nivå. Lokalisering av ny brannstasjon i Mjåvannområdet vil påvirke brannvesenets innsatstid.

### **Høyspentlinjer**

Arealdelen har flere byggeområder med gjennomgående høyspentlinjer. Dette er Bosmyrkollen (60), Stålveien (125), Lauvslandsmoen (KK-2) og Ve (KK-3). Disse er

vist med hensynssone i plankartet, og må tas hensyn til ved utviklingen av områdene.

#### **Utfall av kritisk infrastruktur**

Kritisk infrastruktur er definert som anlegg og systemer som er helt nødvendig for å opprettholde samfunnskritiske funksjoner. Det kan dermed gi store konsekvenser når kritisk infrastruktur (spesielt kraft og elektronisk infrastruktur) slutter å virke. Denne typen hendelser kommer som regel som følge av ekstremvær i form av kraftige snøfall, storm eller liknende der deler av nettet settes ut av spill.

Tilgang til gode og sikre bredbåndstjenester er en grunnleggende forutsetning for digitalisering i alle deler av samfunnet. Satsningen på digitale tjenester krever utbygging av høyhastighetsnett for å sikre like muligheter til digital deltakelse for alle. Kristiansand kommune har god bredbånddekning, og ca. 95 % av husstandene har tilgang til 100 Mbit/s nedlastingshastighet. Kommunen arbeider for å følge opp nasjonal målsetting om at alle husstander og virksomheter skal ha tilbud om minst 100 Mbit/s nedlastingshastighet innen utgangen av 2025, og søker årlig om midler gjennom bredbåndstøtteordningen for å få bygget ut bredbånd i områder med lav dekning.

Det er generelt god forsyningssikkerhet på kraft i Kristiansand, men det er noen områder som er mer sårbare enn andre. Utfall av strøm kan føre til svikt i flere systemer og tjenester, blant annet brannalarmanlegg, tele- og nødnett, vannforsyning og velferdsteknologi.

Mer konsentrert bygging vil kunne legge til rette for mer robuste løsninger der det bor mye folk. Dette er hovedgrepet i arealdelen. Det åpnes for noe spredt boligbygging, men dette er marginalt, og vil ikke endre vesentlig på dagens situasjon. For å redusere sårbarheten i elektronisk kommunikasjon og kraftinfrastrukturen er det planbestemmelse som skal sikre robuste løsninger uavhengig av hvor man bor i kommunen. Ikke-sentrumsnære områder er mer sårbare. Planbestemmelsen vil også være aktuell i forbindelse med konsesjonsbehandling. Redundante løsninger innebærer en duplisering av kritiske komponenter eller funksjoner i et system, for å øke stabiliteten, påliteligheten og driftssikkerheten. Dersom den ene komponenten eller funksjonen slutter å fungere, er det andre komponenter og funksjoner som kan fungere som back-up.

Glitre Nett AS har også startet med fornying og oppgradering av eksisterende 110 kV-kraftledning mellom Kulia og Vallemoen i Lindesnes. Den nye linjen planlegges som 132 kV-kraftledning.

#### **Kritisk veiinfrastruktur**

Veiinfrastrukturen gjennom Kristiansand er svært sårbar. Trafikken på E18 fra Oddernes til Gartnerløkka er så stor at omkjøringsruten gjennom sentrum ikke håndterer trafikken på en akseptabel måte. Gartnerløkka-prosjektet, E18 Ytre ringvei og ny bro over Otra ved sykehuset på Eg er viktige samferdselsprosjekter for å redusere sårbarheten i infrastrukturen. Arealdelen gjør ikke endringer i planlagt veistruktur.

Mellom Timeneskrysset og Rosseland er E18/E39 sårbar for hendelser som stenger trafikken. Mest utsatt er strekningen mellom Bjørndalsletta og Kolsdalen. Større hendelser som innebærer at all trafikk må stanses i begge retninger, inntreffer sjelden. Sabotasje eller terrorhendelse i Baneheituellen, Oddernesbroa eller Oddernestunellen vil kutte forbindelsen mellom øst og vest i Kristiansand og påvirke forbindelsen mellom Rogaland og Østlandet. Avhengig av hvor veien er blokkert, og årsaken til blokkeringen, er det flere muligheter for omdirigering av trafikken. På strekningen mellom Timeneskrysset og meieriet er det 4-felts vei, og det er ved behov mulig å flytte trafikken over til ett av kjørefeltene i motsatt kjøretretning. Alternativt er det flere omkjøringsmuligheter, men alle alternativene har vesentlig dårligere kapasitet enn E18 og E39.

Når Gartnerløkka-prosjektet er gjennomført vil kapasiteten på en kritisk del av strekningen bedres og risikoen for trafikale uhell reduseres. Mulighetene for omdirigering og omkjøring vil være uendret. Bygging av E18 Ytre ringvei vil redusere presset på dagens E18/E39, samt gi nye muligheter for omkjøring. Bygging av bro over Otra ved sykehuset på Eg, i henhold til vedtatt reguleringsplan, vil kunne fungere som omkjøringsvei. Det viktigste er at Egsbroa vil gi en ny adkomst til sykehuset som vil redusere sårbarheten ved hendelser.

#### **Påvirkning av kommuneplanens arealdel på helhetlig ROS-analyse**

Samlet sett viser ROS-analysen av nye utbyggingsområder, og kommuneplanens arealdel i sin helhet, at ny arealdel ikke påvirker risikovurderingene gjort i «Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Kristiansand 2020».

Den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Kristiansand omtaler derimot ikke risiko som følge av hydrogenproduksjon, CO<sub>2</sub>-lagring eller transport av dette, som arealdelen legger opp til at kan etableres. Den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen må oppdateres på disse temaene, se sivilbeskyttelsesloven § 14.

# 6. Fra kommuneplan til gjennomføring

## 6.1. Konsekvenser for plan- og byggesaksbehandling

Kommuneplanens arealdel gir overordnede juridiske føringer for disponering av arealene i kommunen. Detaljene rundt arealbruken er enten avklart direkte i arealdelen, i vedtatte reguleringsplaner eller skal avklares gjennom en reguleringsprosess. Reguleringsplaner som hjemler nye utbyggingsområder i områder som er avsatt til LNF-formål eller grønnstruktur vil bli opphevet eller endret. Dette gjøres i en egen reguleringsprosess. Ved mottak av planinitiativ skal det gjøres en vurdering av om foreslått utnyttelse er i henhold til kommuneplanen. Planinitiativ som ikke er i samsvar med kommuneplanens overordnede føringer, eller hvor det mangler teknisk eller sosial infrastruktur som medfører urealiserbare rekkefølgekrav, skal avvises.

Planinitiativ vurderes etter om de er i tråd med vedtatte målsetninger i samfunnsdelen med arealstrategi, og føringer, bestemmelser og retningslinjer i arealdelen. Ved omregulering skal eksempelvis eksisterende nærings- og tjenesteyttingsformål, særlig i Kvadraturen og bydelssentrene prioriteres, med mindre det er lagt inn føringer om fremtidig bruk i plankartet med tilhørende bestemmelser. Ved plan- og byggesaksbehandling må også temakartene brukes for å sikre at disse hensynene blir ivarettatt. Konsekvensutredninger av enkeltområdene inneholder beskrivelse av forhold som må vurderes i videre planarbeid. Denne beskrivelsen er ikke uttømmende.

For senterområdene hvor det er satt krav om områderegulering skal kommunen følge opp med utarbeiding av områdereguleringer. Områderegulering av andre lokalsentre kan vurderes ved behov.

## 6.2. Føringer for grunneier og rettighetshavere

Kommuneplanens arealdel legger føringer for hvordan arealene i kommunen skal utvikles. Ved utvikling av et område skal grunneier eller utbygger selv gjennomføre planlegging, grunnerv og utbygging med tilhørende infrastruktur. Kommunen er planmyndighet (behandler planforslagene og utarbeider egne planer) og skal bidra til at utbygging skjer i henhold til vedtatte reguleringsplaner. Kommunen vil prioritere infrastrukturprosjekter som støtter opp om utvikling i og rundt bydelssentrene, lokalsentrene og deretter resterende utbygging (blant annet feltutbygging).

Kommunen har forventning om at utbygger skal opparbeide eller bidra økonomisk til offentlige anlegg, der disse betjener utbyggingsområdet. Bruk av områdemodeller for opparbeidelse av offentlig teknisk og grønn infrastruktur kan være aktuelt, spesielt for tilrettelegging for utvikling av senterområdene. Områdemodeller legger til rette for å kunne finansiere og gjennomføre utbygging av felles offentlig infrastruktur innenfor et større område med flere grunneiere, som har et felles behov for utbygging av infrastruktur. Bruk av områdemodeller kan gi forutsigbarhet for kommunen og utbyggere knyttet til kostnader til offentlig infrastruktur og framdrift for bygging av infrastrukturen.

## 6.3. Føringer for utbyggingsprogram og bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen skal utarbeide et utbyggingsprogram som følger opp målsetningene i arealdelen, og som legger til rette for at utbyggingen skjer i tråd med vedtatt arealstrategi. I utbyggingsprogrammet skal kapasitet på teknisk, grønn og sosial infrastruktur i bydelene synliggjøres. For utbyggingsområdene skal det vises hvor stor boligarealreserven og næringsarealreserven er, hva som er forventet utbyggingstakt, om det er inngått utbyggingsavtale og om områdene er i tråd med målet om fortetting og transformasjon.

Ved den årlige rulleringen av utbyggingsprogrammet fattes det et forutsetningsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i tråd med plan- og bygningsloven § 17-2. Forutsetningsvedtaket skal si noe om; antall boliger det skal tilrettelegges for per år, hvilke typer områder det skal tilbys utbyggingsavtale for og hva utbyggingsavtalen kan omhandle, som bruk av forkjøpsrett, bruk av justeringsavtaler, krav om garanti-stillelse og vederlagsfri overføring av arealer regulert til offentlige formål.

En utbyggingsavtale vil avklare de økonomiske forholdene mellom partene i forbindelse med gjennomføring av vedtatt arealplan. Inngått avtale gir føringer for kommunens økonomiplan.

## 6.4. Økonomiske virkemidler og kommunen som grunneier

Arealdelen legger føringer for at utvikling av senterområdene, særlig i bydelssentrene, skal prioriteres. Som grunneier og leverandør av tjenester må kommunen følge opp målsetningen ved å selv bidra i å utvikle senterområdene. Dette gjelder både med tanke på kommunal planlegging, oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur og ved lokalisering og utvikling av sosial infrastruktur og arbeidsplasser. Kommunen må ha en aktiv rolle gjennom kjøp, salg og utvikling av eiendommer, i samarbeid med både private og andre offentlige aktører. Oppgradering av vann og avløp skal prioriteres i senterområdene hvor kommunen ønsker utvikling.

Kristiansand har over tid hatt god tilgang på boliger og en prisutvikling som gjør at tilgjengeligheten til boligmarkedet er god. Det skal lages en eiendomsstrategi med oppfølgende tema- og handlingsplaner. Disse skal til sammen bidra til å konkretisere hvordan kommunen skal legge til rette for en boligsammensetning og utbygging som bidrar til større utjevning av sosiale forskjeller, og som bidrar til at kommunen når målsetningen om boliger for alle. Eiendomsstrategien skal definere sentrale satsningsområder og avklare hvordan kommunen bruker sine eiendommer strategisk for å sørge for ønsket utvikling i henhold til kommuneplanen.

Eiendomsstrategien skal vurdere og legge føringer for:

- målgruppe(r) som skal prioriteres i det boligstrategiske arbeidet
- langsiktig eiendomsbehov
- behov og muligheter for pilotprosjekter
- samspill mellom kommunens ansvarsområder

For å legge til rette for fortetting og transformasjon og for gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak, fortau og gang- og sykkelveier, kan kommunen fatte vedtak om ekspropriasjon.

## 6.5. Oppfølging i andre kommunale planer

For å nå målene i arealdelen må kommunen følge opp satsingsområdene i kommunens øvrige styringsdokumenter. Ved utarbeidelse av kommunens planstrategi skal det gjøres en vurdering av kommunens planbehov. Målene i kommuneplanen må være førende for hvilke planer kommunen skal utarbeide og revidere og målene må følges opp i revisjonen av planene.

Økonomiplan, trafiksikkerhetsplan, hovedplan for vann og avløp, strategisk næringsplan, boligsosial handlingsplan, eiendomsstrategi og kommunens øvrige planer for ulike tema og tjenester skal følge opp intensjonene i kommuneplanens arealdel.

## 6.6. Delvis revisjon av kommuneplanens arealdel

Utviklingen av samfunnet skjer raskt og ny kunnskap om enkelte tema kan medføre at det er aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering. Det legges opp til revisjon av kommuneplanens arealdel på utvalgte tema ved behov. For eksempel kan det være aktuelt å vurdere endringer av kommuneplanens arealdel dersom det kommer ny kunnskap eller føringer om klimagassreduksjon eller klimatilpasning, eller når veinormalen blir oppdatert.



## Vedlegg 1 - Statlige og regionale føringer

### Statlige føringer

For å fremme en bærekraftig utvikling legger regjeringen hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Disse skal legges til grunn og være retningsgivende for arbeidet med kommunale planer. Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

#### I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 legger regjeringen vekt på fem satsingsområder:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

Regjeringen forventer at kommunene skal bidra til at bærekraftsmålene nås. Det vektlegges blant annet at byer og tettsteder skal utvikles med et mangfoldig tilbud innen arbeidsplasser, service, tjenester og boliger, samtidig som det er viktig at særpreg og fellesarealer blir ivare tatt ved fortetting av områdene. Plasseringen av funksjoner skal bidra til å styrke stedenes attraktivitet. Planleggingen skal legge til rette for at arealene i hele kommunen kan utvikles ut fra lokale forutsetninger og behov, med vekt på arkitektonisk kvalitet. Det er viktig at natur og kulturmiljø ivaretas for å bevare naturmangfold og økosystemer, som igjen har betydning for opptak av karbon, overvannshåndtering, lokalklima, friluftsliv og helse mm. Kommunene skal bruke planleggingen til å sikre likestilt tilgang til kultur- og fritidstilbud, grøntområder og gode transportforbindelser. Sykling, gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder. Det skal legges til rette for grønn næringsutvikling og tilpasset infrastruktur.

De nasjonale forventningene er fulgt opp i planen. Arealdelen skal bidra til å gjøre Kristiansand til et sosialt rettferdig lavutslippssamfunn og legge til rette for en høy arealutnyttelse i og nær senterområdene. Arealdelen skal også bidra til å begrense utslipp fra arealbruksendringer og transport, bevare natur og dyrka mark og tilrettelegge for energiforedlende industri til det grønne skiftet.

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)** har som mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet

og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforlikene i Stortinget er det et mål at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med å gå, sykle og reise med kollektivtransport.

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Dette kan gjerne skje ved en arealutnyttelse utover det som er typisk samtidig som det tas hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, og nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur. Planleggingen skal også ta hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter, universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Arealdelen legger opp til at fortetting og transformasjon i og nær senterområdene skal prioriteres. Transportbehovet reduseres gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med vekt på at folk går, sykler eller tar kollektivtransport. I planarbeidet er det lagt vekt på at senterområdene skal utvikles til inkluderende steder og at boområdene utvikles slik at de tar vare på mangfoldet i kommunen.

**Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)** har som formål at kommunen, gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse, skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Arealdelen skal bidra til å redusere klimagassutslipp ved å begrense nedbygging av karbonrike arealer, stimulere til energieffektive løsninger, redusere transportbehovet og legge til rette for transport til fots, med sykkel og kollektivtransport. Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarme der det er tilgjengelig. Nye næringsområder skal plasseres med god tilgjengelighet til kraft. Plankart med hensynsoner, temakart og bestemmelser bidrar til at ny bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og bygges ut slik at de er tilpasset klimaendringene.

**Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)** har som formål å sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FN's bærekraftsmål. Retningslinjene skal også bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås.

For å hindre videre utbygging av strandsonen legger ikke arealdelen opp til nye utbyggingsområder i 100-metersbeltet. Forslag til kyststi med tilhørende retningslinje er tegnet inn i temakart. Det er lagt inn avvikende byggegrense for deler av strandsonen der det er klart skille og ikke konflikter mellom natur- og friluftslivshensyn og byggesonen.

**Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)** har som formål å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene skal også gi kommunene bedre innsikt i å innpasse og ivareta barn og unges interesser og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn og interesser.

I arbeidet med arealdelen er forhold knyttet til barn og unges oppvekstmiljø vurdert. Det er gjennomført medvirkningsaktiviteter som involverer elevråd, fritidsklubber og utvalgte skoler. Arealdelen inneholder bestemmelser og retningslinjer knyttet til plassering av barnehager, skoler og arealer for lek og opphold. Arealdelen gir også føringer for hvor det skal være kultur-, fritids- og idrettstilbud. Arealdelen legger til rette for god tilgang på grøntområder, kvaliteter i nærmiljøet og trygg ferdsel i en kortreist hverdag. Landskapsnormen har krav til funksjoner og fysisk utforming av utearealer til lek, rekreasjon og idrett. Til sammen skal dette bidra til gode oppvekstvilkår for barn og unge i Kristiansand.

**Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)** gjelder for vassdragsbeltet og andre deler av nedbørsfeltet som har betydning for de vernede vassdragenes egenverdi. Vernet er i hovedsak begrenset til vern mot kraftutbygging, men det er også et mål om å unngå tiltak i vassdragene som reduserer deres verneverdi.

Retningslinjene er innarbeidet i bestemmelsene og gir føringer for forvaltningen av vassdragene. Tovdalsvassdraget, Ånavassdraget (med utløp innerst i Kvåsefjorden), Sygna og Lonavassdraget (hovedsakelig i Lindesnes kommune) er omfattet av verneplaner.

## Regionale planer

**Regionplan Agder 2030** er et overordnet strategisk styringsdokument for hele Agder. Det beskriver de viktigste utfordringene og mulighetene for landsdelen, et ønsket fremtidsbilde for 2030 og hva som skal til for å nå konkrete mål. Hovedsatsningsområdene til planen er attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, verdiskaping og bærekraft, utdanning og kompetanse, transport og kommunikasjon og kultur. Ett av målene om attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter er at byer, tettsteder

og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet og at stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser.

Arealdelen er i samsvar med satsningsområdene i regionplanen. Arealdelen legger opp til en bærekraftig, aldersvennlig og inkluderende samfunnsutvikling som fremmer gode levekår, god livskvalitet og god helse for alle.

**Regional plan for Kristiansandsregionen 2023–2050**, vedtatt 23.06.2023, har som mål å fremme en bærekraftig by- og stedsutvikling. FNs 17 bærekraftsmål ligger til grunn for planen. Verdiskapingen skal styrkes, samtidig som arealforbruket og transportarbeidet effektiviseres og klimagassutslippene reduseres. Natur, matjord og kulturmiljøer skal sikres. Til sammen vil dette fremme folkehelse og gode levekår. Et hovedgrep i planen er å satse på at hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser skal komme i prioriterte by-, kommune- og lokalsentre, gjennom transformasjon og fortetting. Planen legger vekt på å avveie de miljømessige, sosiale og økonomiske dimensjonene i bærekraftsmålene, i tråd med utfordringsbildet i regionen. Den regionale planen tar utgangspunkt i Regionplan Agder 2030, og hovedmålet: «Utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.» Planen inneholder flere planretningslinjer for utvikling, som skal følges opp i kommunens overordnede planlegging.

Arealdelen er i stor grad i samsvar med målsetninger, strategier og planretningslinjer i den nye regionale planen. Kommunens senterstruktur som er vedtatt i samfunnsdelen videreføres i arealdelen, og inneholder flere lokalsenter enn det som er beskrevet i den nye regionale planen. Rosseland/Brennåsen, Trekanten, Lund torv, Søm og Kilen er lokalsenter som ikke er nevnt i den regionale planen. Arealdelen inneholder ingen langsiktig grense mot dyrka mark, da det ikke er ønskelig med en differensiering av verdi på dyrka mark. Temakart og bestemmelser sikrer jordvernet.

**Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022–2027** inneholder regionale retningslinjer hvor hensikten er å oppnå helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften.

Retningslinjene er innarbeidet i bestemmelsene og gir føringer for forvaltningen av vannforekomster. I konsekvensutredningen av nye arealer er vannmiljø og fastsatte miljømål vurdert.

**Regional plan for idrett og friluftsliv** har målsetning om at Agder skal være en ledende folkehelse-region som satser på idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. Det er gitt noen arealbruksprinsipper for å vise hva som er viktigst for disse hensynene. Planen inneholder et temakart med viktige og svært viktige regionale friluftsområder. Agder fylkeskommune vil starte arbeidet med en ny regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet i 2023.

Målsetninger i arealdelen er i tråd med målsetningene i regional plan, og arealbruksprinsippene er innarbeidet i bestemmelser og retningslinjer. I landskapsnormen finnes krav til funksjoner og fysisk utforming av utearealer til lek, rekreasjon og idrett. Temakart for grønnstruktur og friluftsliv viser viktige og svært viktige regionale friluftslivsområder.

Videre følger en oversikt over øvrige statlige og regionale føringer som er benyttet i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

---

## Øvrige statlige føringer

- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Meld. St. 21 (2011–2012) Norsk klimapolitikk, og Klimaforliket 2020
- Meld. St. 14 (2015–2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Meld. St. 18 (2016–2017) Bærekraftige byar og sterke distrikt
- Meld. St. 19 (2016–2017) Opplev Norge – unikt og eventyrlig.
- Meld. St. 33 (2016–2017) Nasjonal transportplan 2018–2029, herunder nullvekstmål for trafikk i byregionene (Byvekstavtaler)
- Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre
- Meld. St. 19 (2018–2019) Folkehelsemeldinga – Gode liv i eit trygt samfunn
- Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold
- Meld. St. 10 (2020–2021) Grønnere og smartere – morgendagens maritime næring.
- Meld. St. 13 (2020–2021) Klimaplan for 2021–2030.
- Meld. St. 36 (2020–2021) Energi til arbeid – langsiktig verdiskaping fra norske energiresurser.
- Meld. St. 40 (2020–2021) Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030.
- Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader.
- Flere år – flere muligheter, Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn (2016)
- Alle trenger et trygt hjem, Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 - 2024)
- Et hav av muligheter – regjeringens havbruksstrategi (2021)
- Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi (2021)
- Verda som marknad – Regjeringa sin strategi for eksport og internasjonalisering (2017)
- Norske datasenter – bærekraftige, digitale kraftsenter (2021)
- Matnasjonen Norge (2021)
- Nasjonal reiselivsstrategi – Sterke inntrykk med små avtrykk (Innovasjon Norge på oppdrag fra nærings- og fiskeridepartementet 2021)
- Strategi for kultur og reiseliv – Noreg som attraktiv kulturdestinasjon (2019)
- Regjeringens jordvernstrategi (Prop. 200S (2020–2021))

## Øvrige regionale føringer

- Klimaveikart Agder
- Risiko- og sårbarhetsanalysen for Agder – ROS Agder fra 2017 (utarbeidet av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder)
- Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030
- Electric Region Agder
- Bærekraftig blå vekst i kystsonen
- Fremtidens Havvind
- Agder Battery
- Regional plan for handel og senterstruktur i Agder (pågåar)
- Regional plan for mobilitet Agder 2030

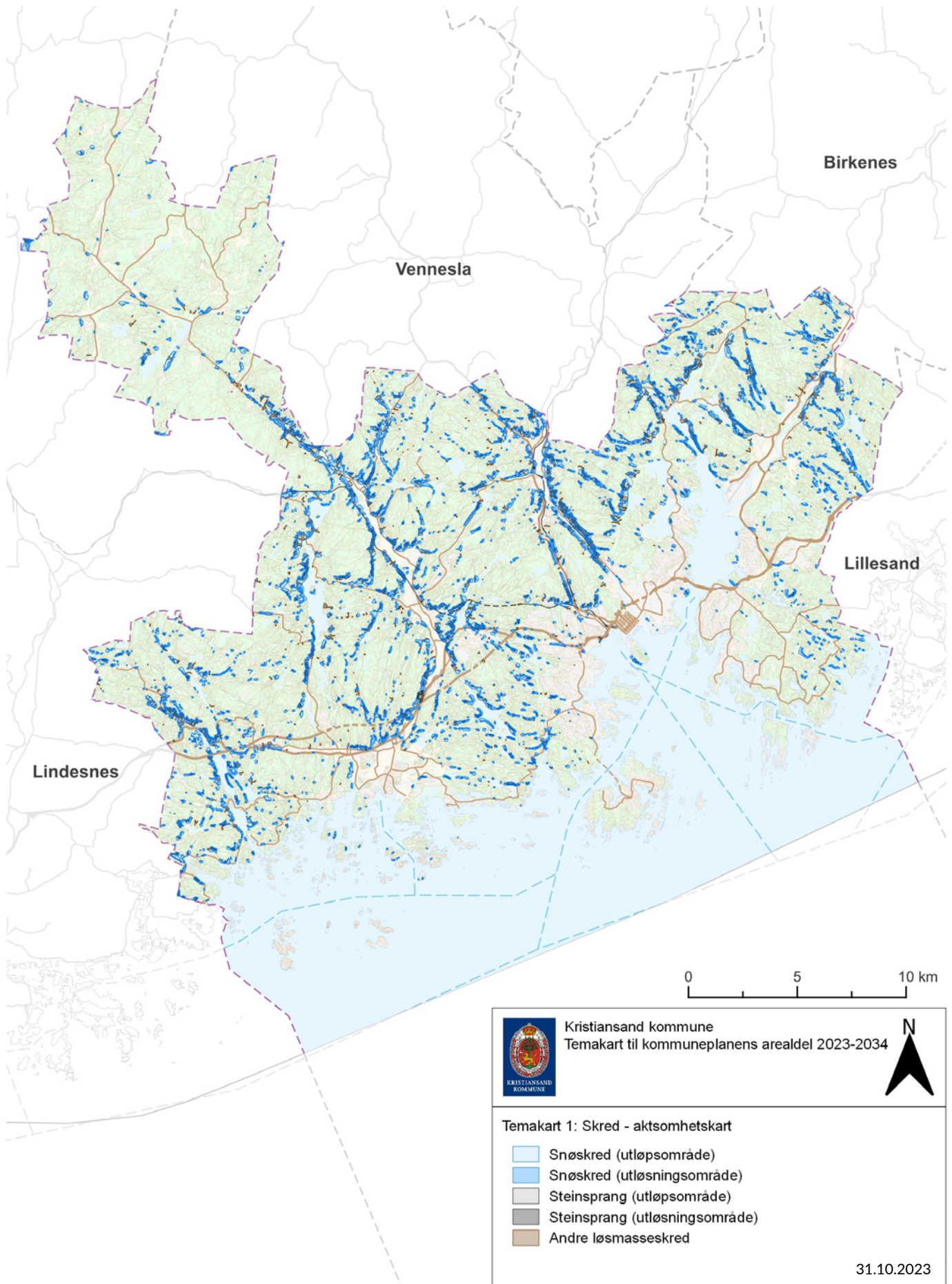
## Vedlegg 2 – Temakart

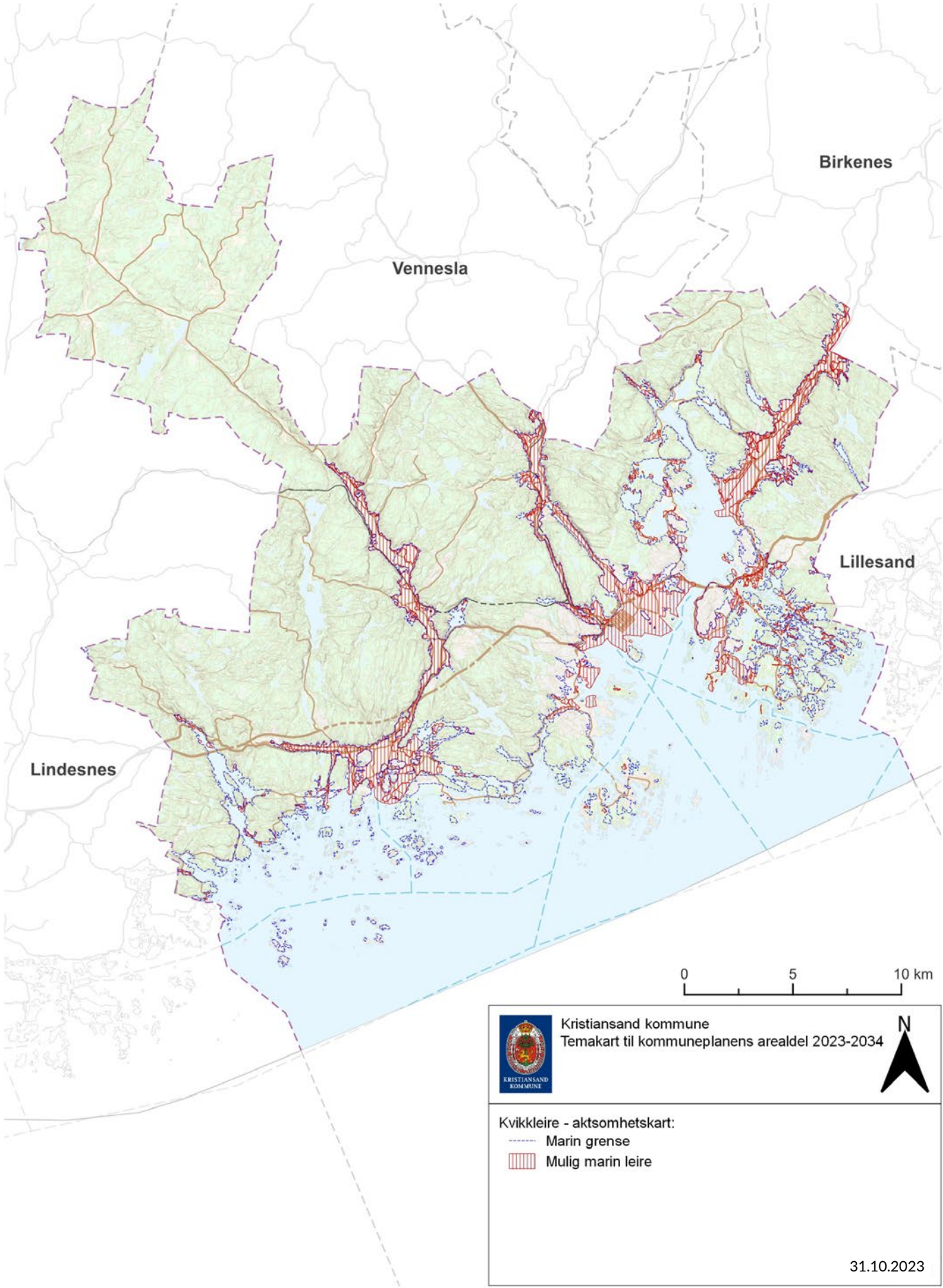
Temakart for nedlasting i størrelse A3 kan lastes ned her, [www.kristiansand.kommune.no/kpa](http://www.kristiansand.kommune.no/kpa)

- Temakart 1: Skred - aktsomhetskart
- Temakart 2: Kvikkleire – aktsomhetskart
- Temakart 3: Flom – aktsomhetskart
- Temakart 4: Naturmangfold
- Temakart 5: Grønnstruktur
- Temakart 6: Dyrket mark
- Temakart 7: Fiskeri
- Temakart 8: Kulturmiljø
- Temakart 9: Vernet og fiskeførende vassdrag
- Temakart 10: Samferdsel – sykkelvei og kollektivtransport
- Temakart 11a: Flysikkerhet - restriksjonsplan
- Temakart 11b: Flysikkerhet - byggerestriksjonskart
- Temakart 12: Støy
- Temakart 13: Luftkvalitet




# Temakart 1: Skred - aktsomhetskart





Kristiansand kommune  
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034

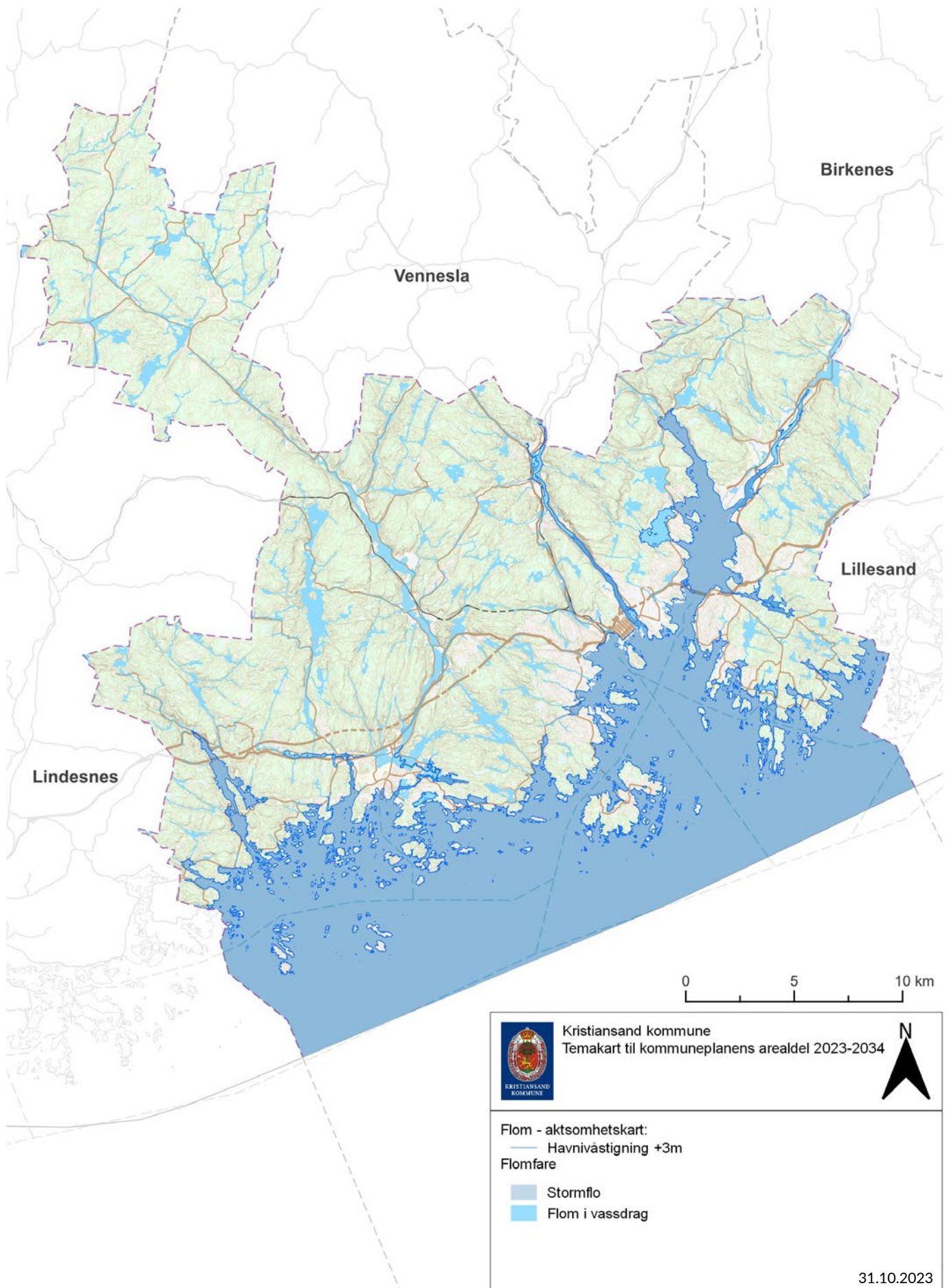


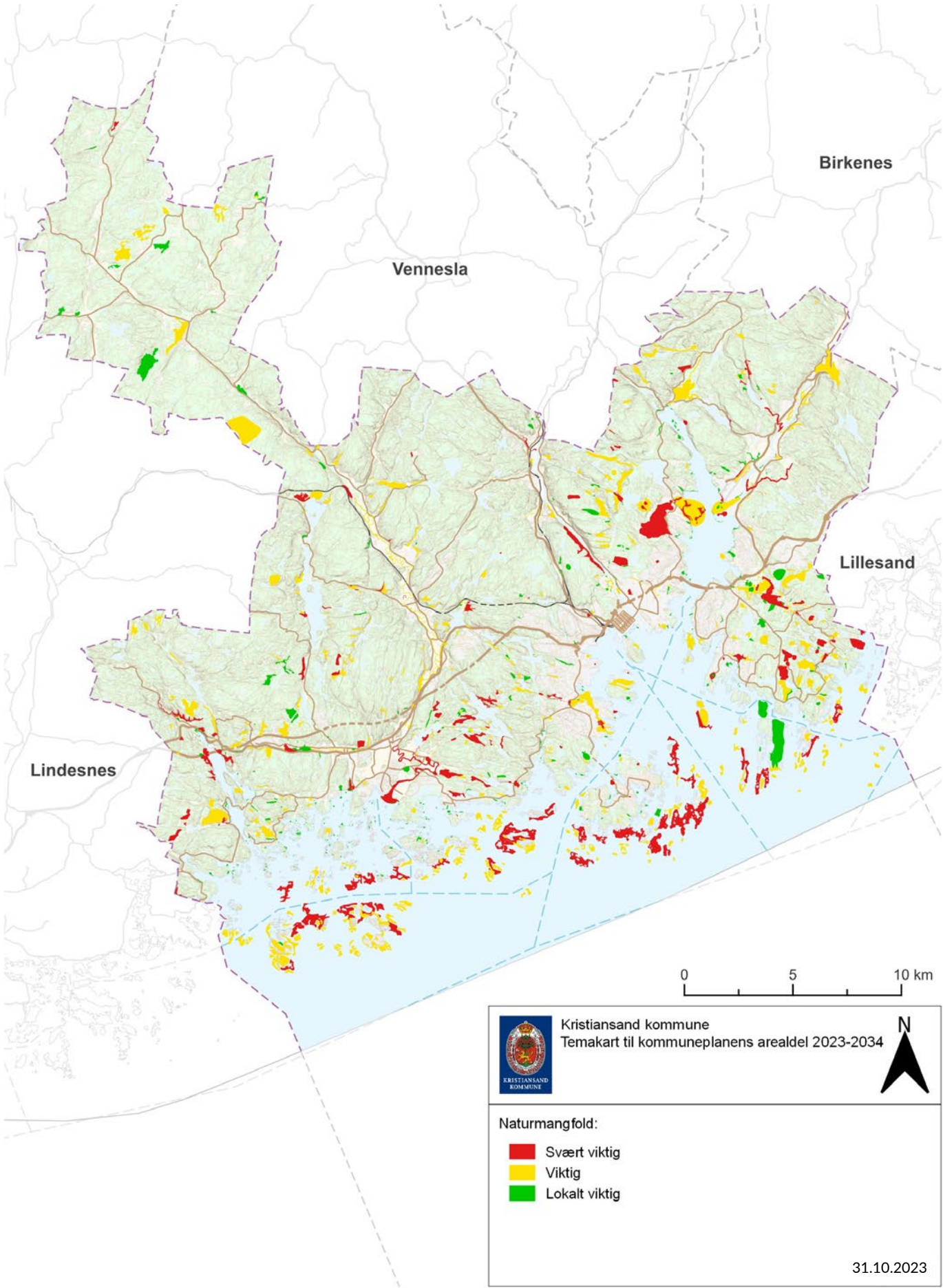
Kvikkleire - aktsomhetskart:  
- - - - - Marin grense  
▨▨▨▨▨ Mulig marin leire

31.10.2023



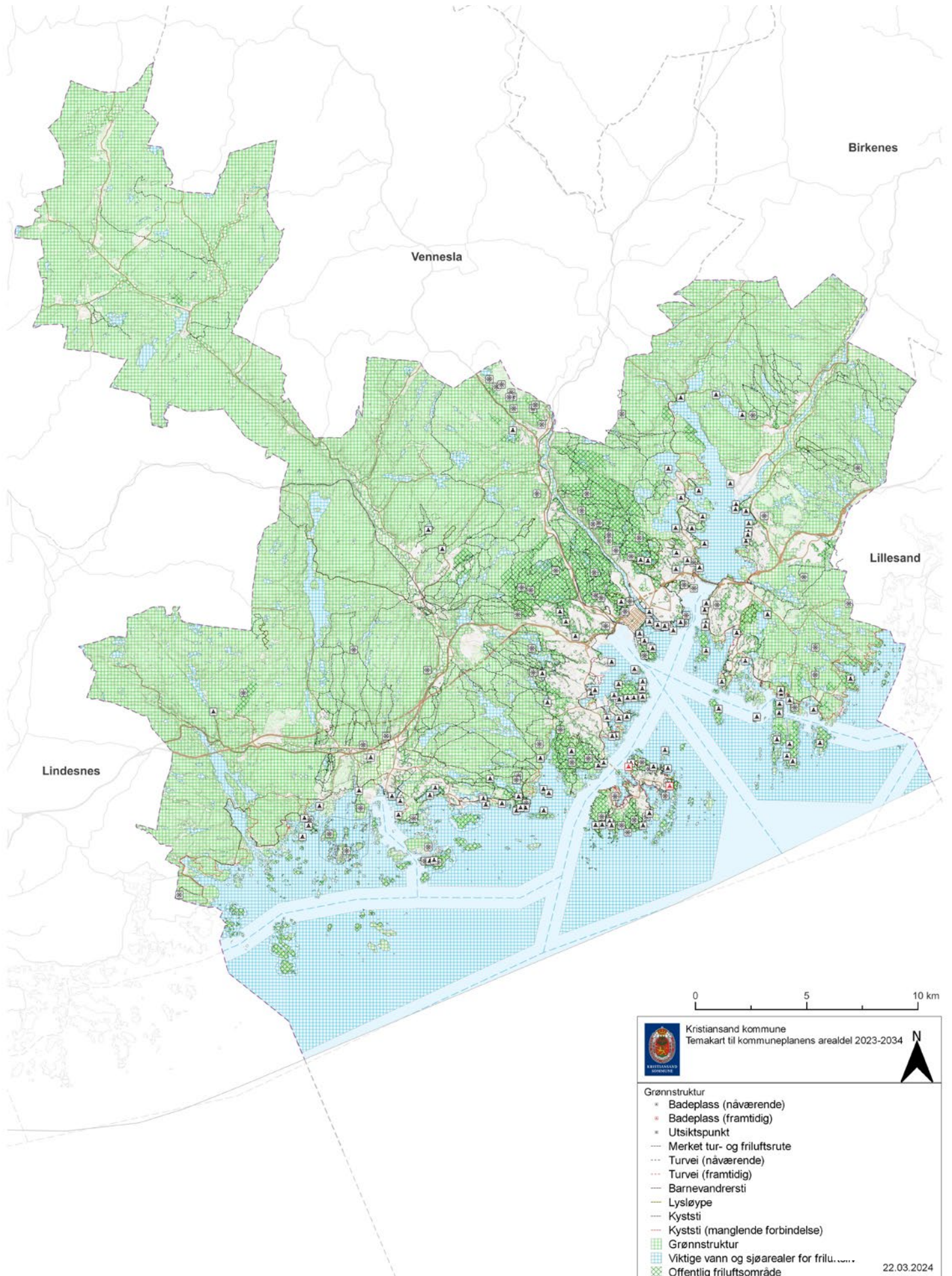
### Temakart 3: Flom – aktsomhetskart







## Temakart 5: Grønnstruktur



0 5 10 km

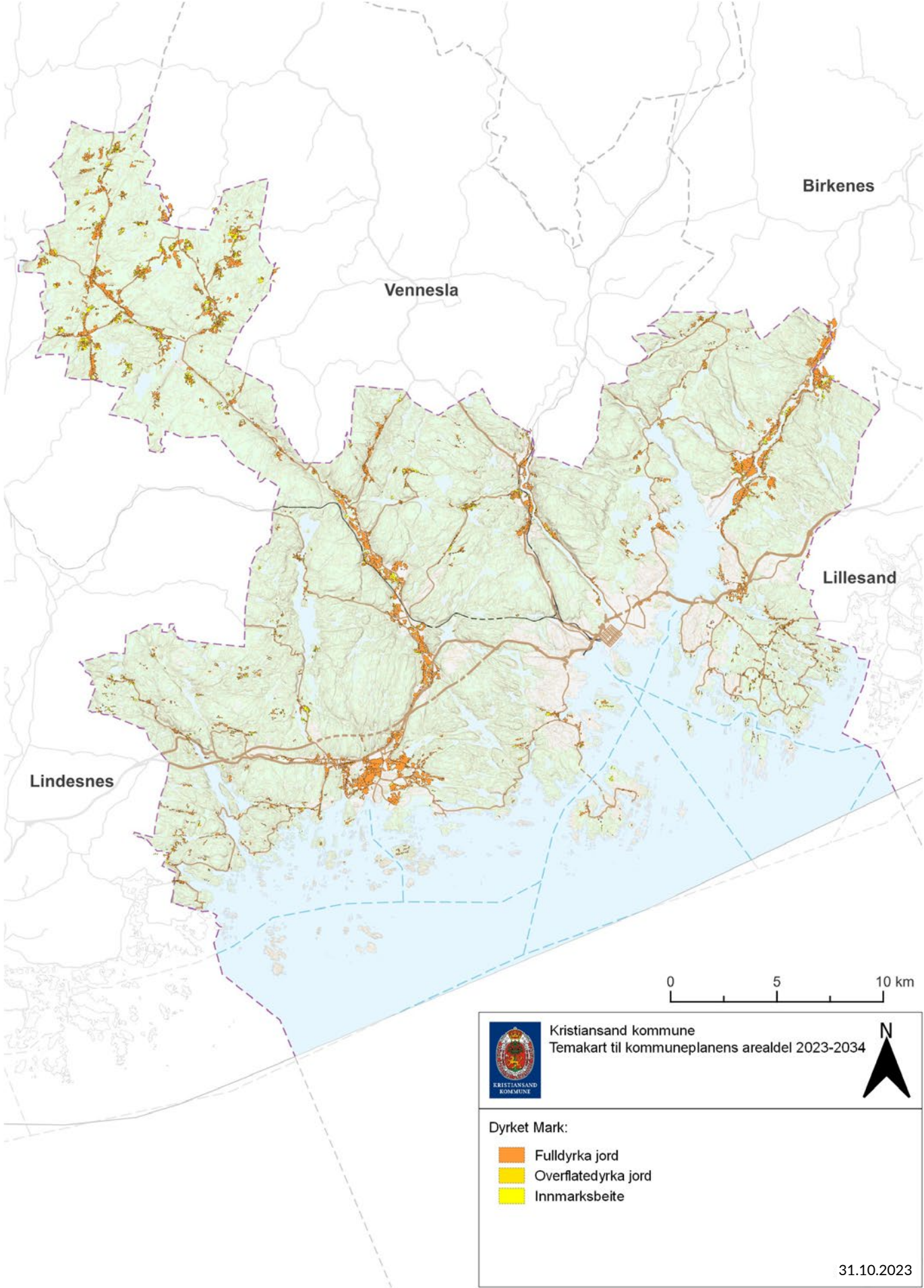
Kristiansand kommune  
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034

**Grønnstruktur**

- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluft...
- Offentlig friluftsområde

22.03.2024





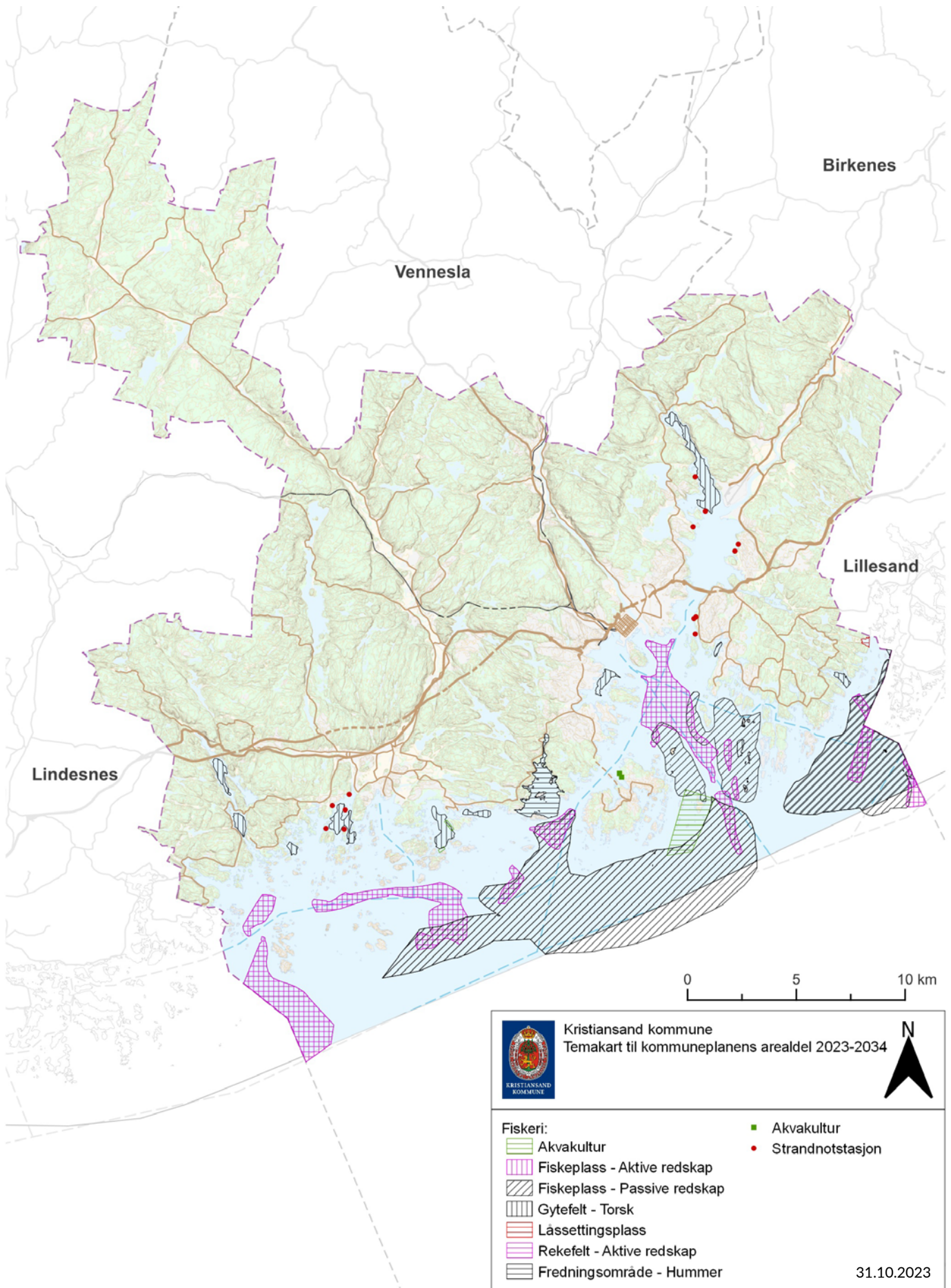
Kristiansand kommune  
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034

**Dyrket Mark:**

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

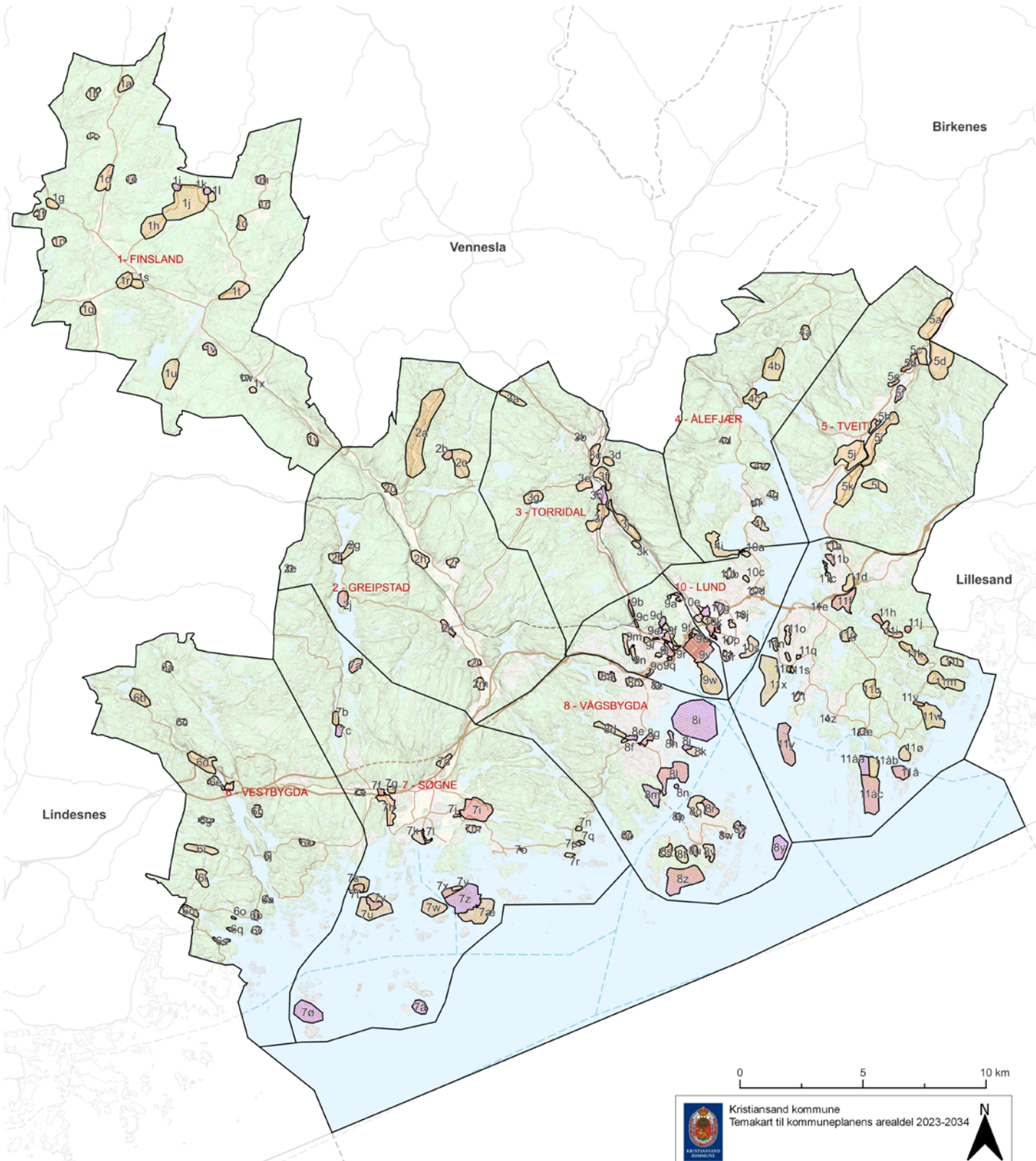
31.10.2023

Temakart 7: Fiskeri





Temakart 8: Kulturmiljø



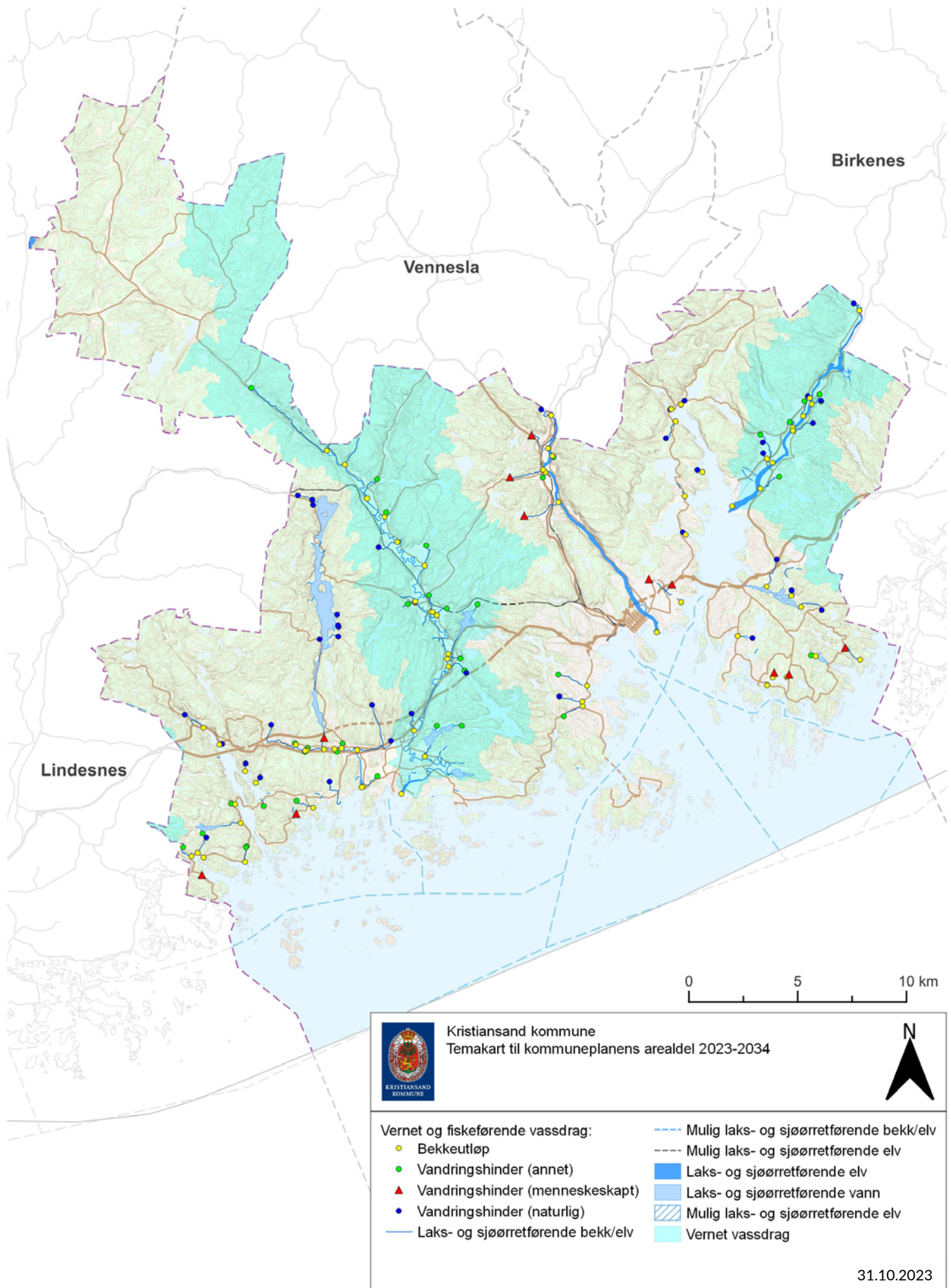
Kristiansand kommune  
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034

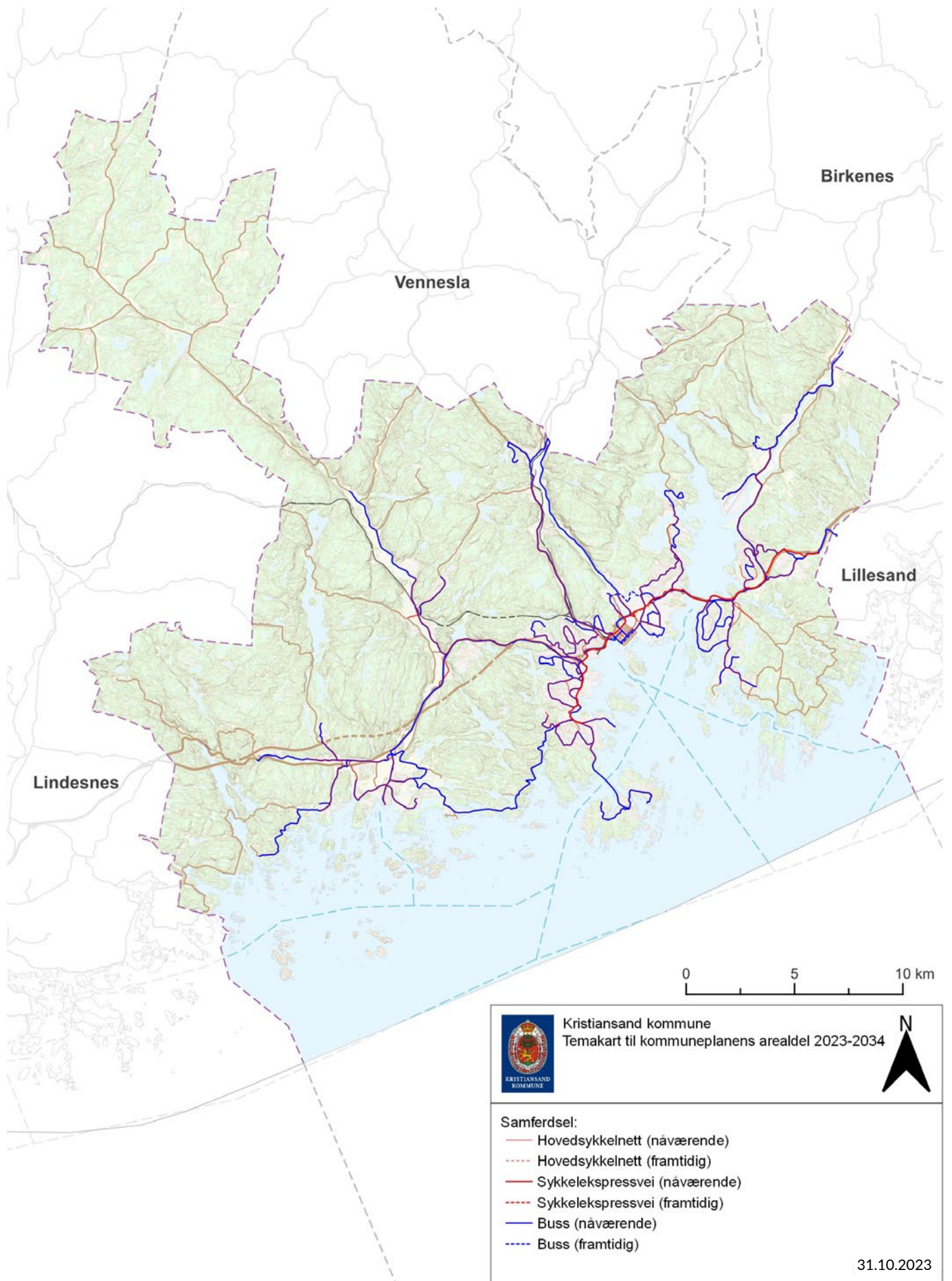
Kulturmiljø:  
 Svært høy verdi  
 Høy verdi  
 Middels verdi

22.03.2024



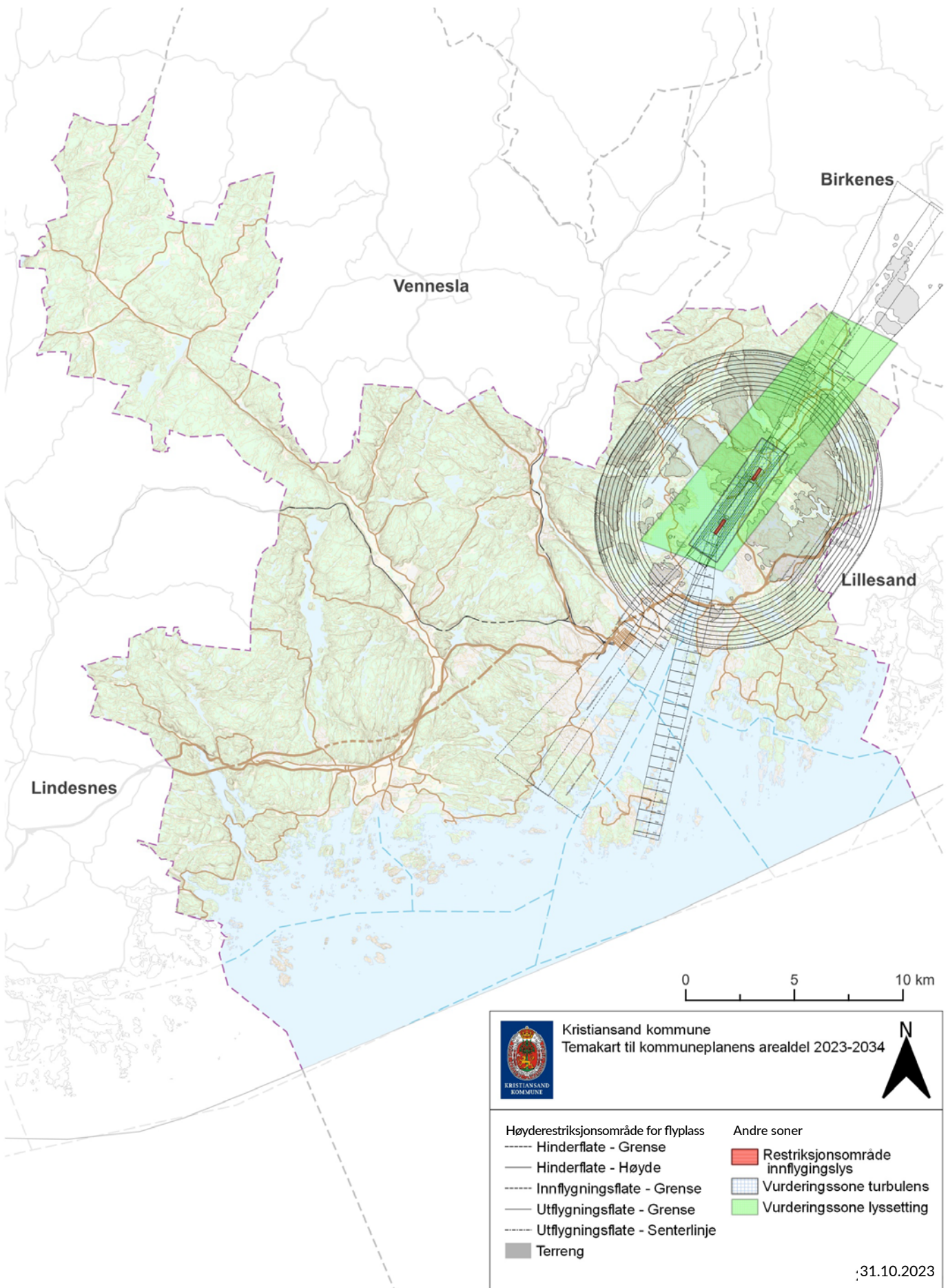
Temakart 9: Vernet og fiskeførende vassdrag



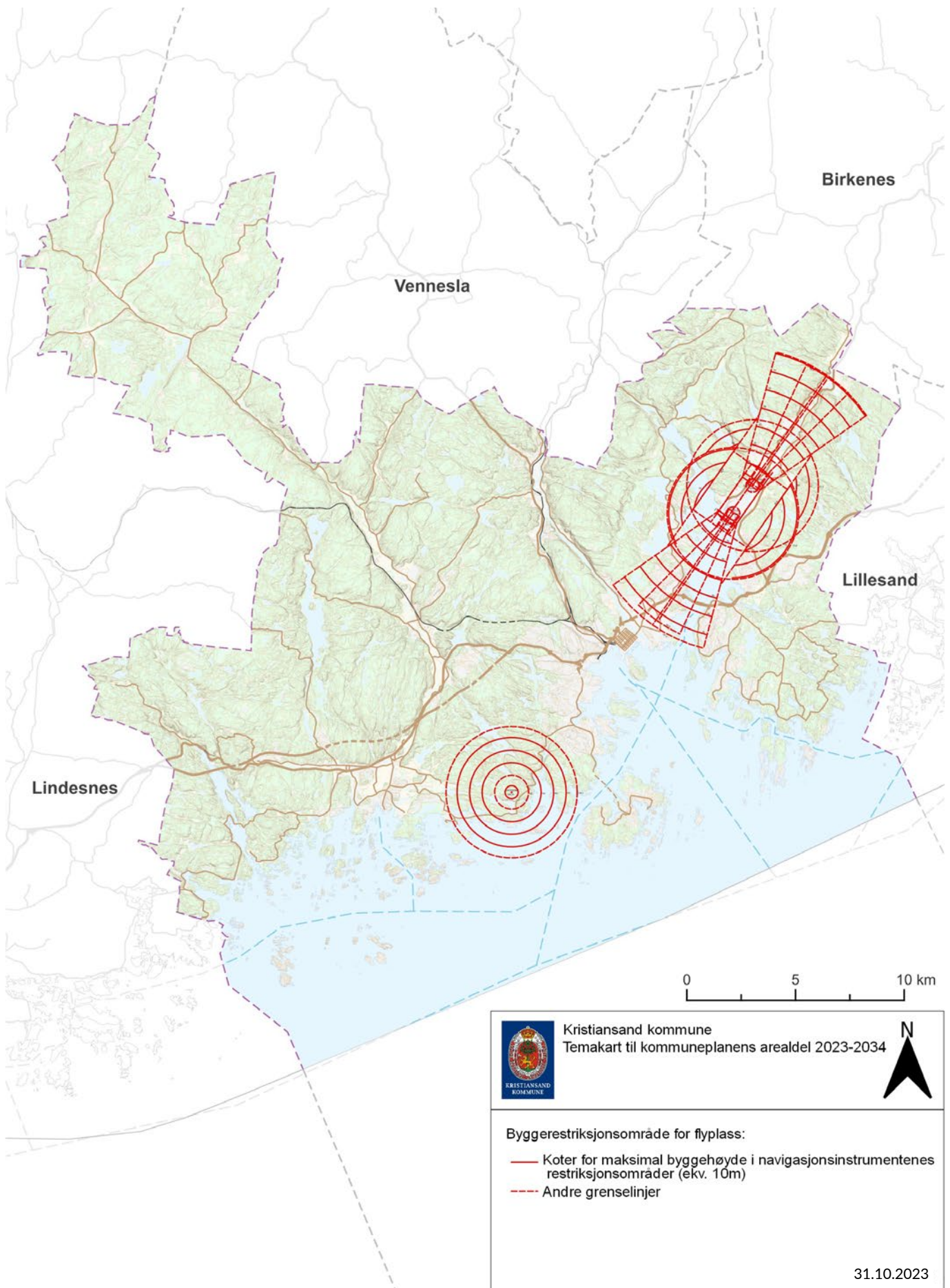




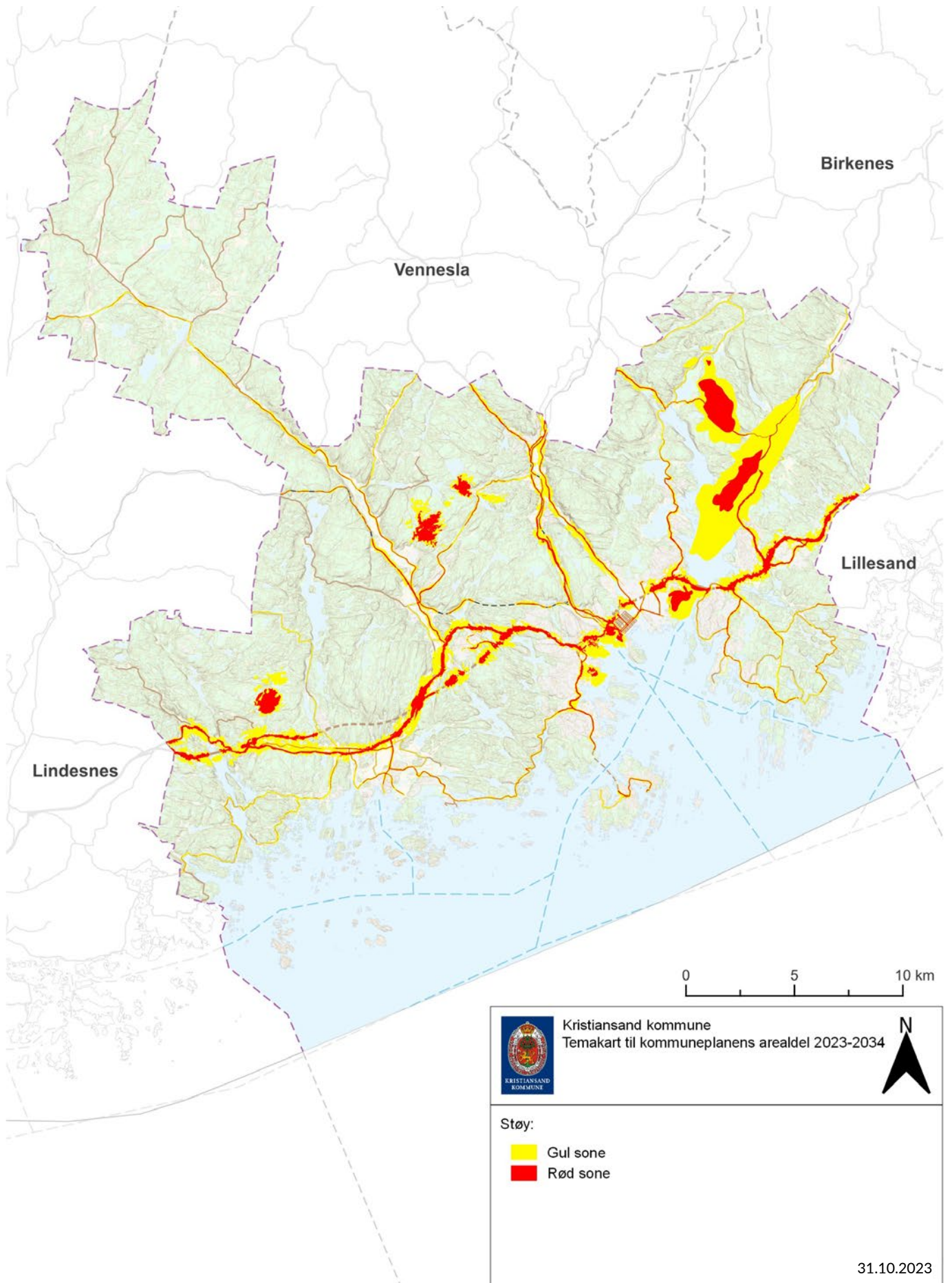
Temakart 11a: Flysikkerhet - restriksjonsplan



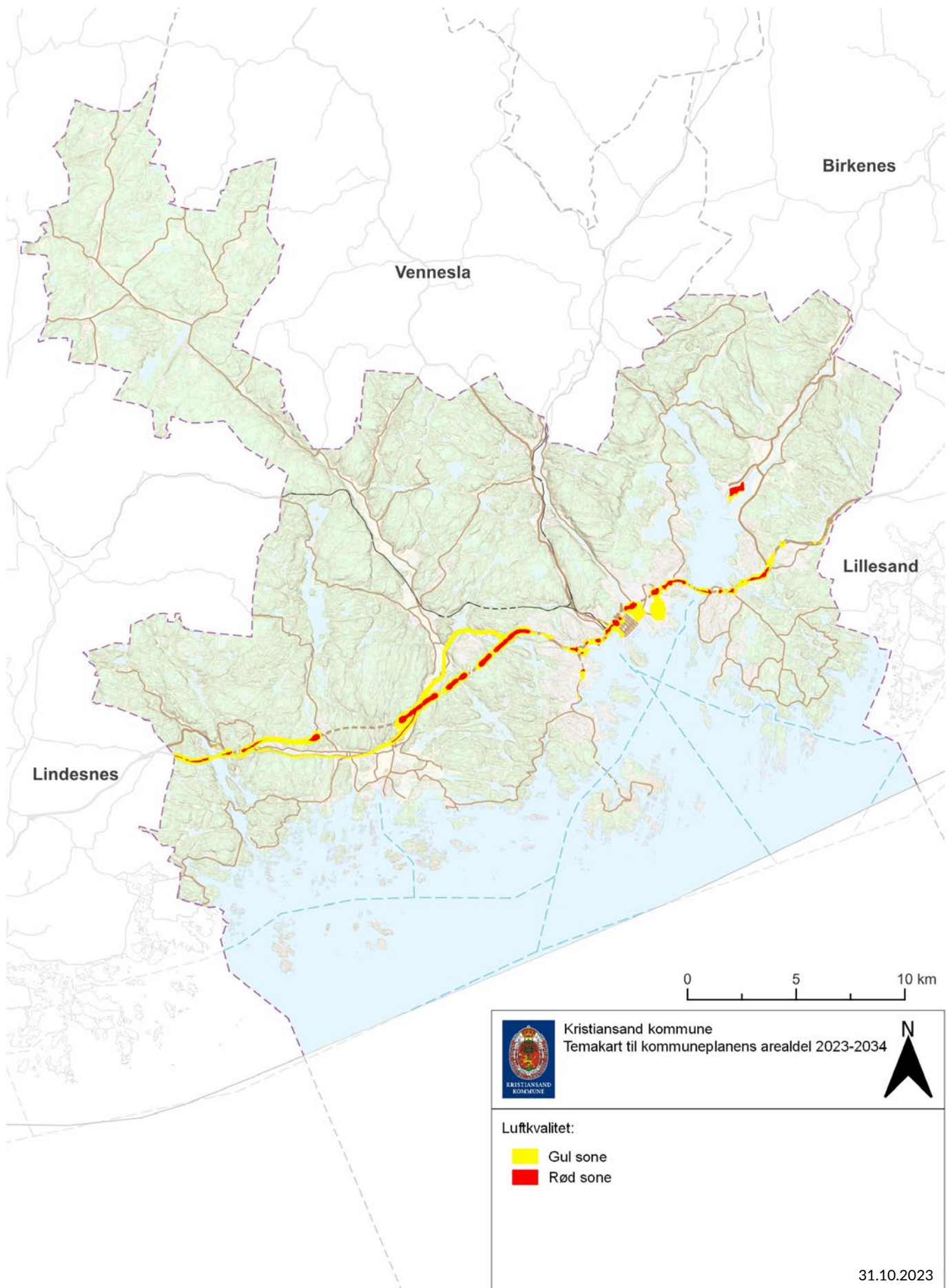




Temakart 12: Støy









## Vedlegg 3 - Beskrivelse av kulturmiljøer

Kommunens areal er delt opp i områder som vist i temakartet for kulturmiljø. Hvert områdenavn er tilknyttet et tall, for eksempel Finsland: 1, og hvert kulturmiljø i dette området er identifisert med en bokstav, for eksempel 1a = Follerås, Finsland. Tall og bokstaver følger leseretning.

Kvalitetene som ifølge bestemmelser og/eller retningslinjer bør bevares i eksisterende bygninger og miljøer, samt videreføres og styrkes i nye tiltak vil fremgå av en helhetlig tolkning av beskrivelsen av både hovedkategori og enkeltmiljø.

### Finsland (1)

Finsland er en innlandsbygd som ble selvstendig kommune allerede i 1837. Det er mye myr i bygda, og halvparten av arealet på 118 km<sup>2</sup> er dekket av skog. De eldste gårdene ble ryddet i folkevandringstiden, og ligger gjerne på høyder i terrenget.

I 1666 bodde det ca. 500 personer i bygda, et tall som hadde økt til 847 i 1964, da kommunen ble slått sammen med Greipstad. Man livnærte seg av jordbruk, men også skogen og spesielt produksjon av tønnestav var en viktig næring i forrige århundre.

Gårdene ligger spredt, eller i små bygder i dalførene og i heiene. Heiegård er et begrep som brukes flere steder i landet, men heiegårdene på Sørlandet skiller seg ut fordi heiene er lave og har så god jord at det er mulig å dyrke korn på heiene, og fordi det har vært minst like mange heiegårder som dalgårder før folk begynte å forlate heiene i begynnelsen av forrige århundre. Heiegårdene lå ofte langt fra folk, de var veiløse og de kunne bare fø på en familie. Byggeskikken er som i dalene, men mange heiegårder har flotte våningshus fra 1600- og 1700-tall som vitner om større velstand enn en kunne forvente på så avsidesliggende steder. Finsland har også flere bureisingsbruk, spesielt på Hønemyr der fem slike bruk ligger ikke langt fra Hønemyr arbeidsleir, opprettet av Den Norske Arbeidstjenesten under andre verdenskrig. De norske ungdommene som oppholdt seg i leiren om sommeren har satt spor i terrenget: De ryddet unna skog og stubber, gravde dreneringsgrøfter og hjalp bøndene på andre måter. Arbeidsleiren er godt bevart.

I Norges bebyggelse skriver Djupesland at de er jevne økonomiske kår i bygda. Her er ikke storgårder, men barna i bygda har aldri måttet gi seg ut på vandring for å gjete lengre øst i fylket.

Viktige kulturminner er sager og barkebuer, stavbuer, gårder og spor etter II verdenskrig.

**1a Hærås:** En bygd med heiegårder. Eldre tradisjonell bebyggelse (låver og våningshus fra 1800- og 1900-tall som ligger høyt i terrenget, i spredte små tun. Fint samspill mellom natur og kultur.

**1b Helland:** En bygd med heiegårder. Eldre tradisjonell bebyggelse (låver og våningshus fra 1800- og 1900-tall som ligger høyt i terrenget, i spredte små tun. Fint samspill mellom natur og kultur. Redusert verdi på grunn av nye tiltak på gården lengst øst samt forfall. Viktig å unngå flere uheldige tiltak. Dersom forfalt hus ikke står til å reddes bør det stilles krav til kopi. Låven er i bedre stand enn huset.

**1c Hagen:** Liten gård med våningshus og låve, sannsynligvis tidlig 1900 tall, kan være bureisingsbruk. Ikke SEFRAK-registrert. Verdien ligger i plassering i kulturmiljøet og samspill mellom natur og kultur. Nyere nabogård.

**1d Finsland:** Kirken som er fredet ligger midt i kulturlandskapet. Gårdsbebyggelsen er sannsynligvis fra tidlig 1900-tall, tradisjonelle våningshus og låver. Beliggenheten av gårdene, i skogkanten og utenfor matjord der kirken står isolert utgjør et typisk kulturlandskap.

**1e Stomnås:** Heiegård som har fått veiforbindelse. Gården ligger høyt i terrenget, uten andre gårder i nærområdet, og dominerer skogen. Tradisjonelt våningshus fra før 1850, SEFRAK registrert. Låven er ikke SEFRAK registrert, men i tradisjonell byggeskikk. Tunets form, dets beliggenhet og samspillet mellom natur og kultur gjør dette til en svært verdifull heiegård.

**1f Follerås:** Spredt bygd med heiegårder. Gården lengst vest (537/2) er datert til før 1900, men er den som er mest autentisk mht opprinnelig byggeskikk og samspill natur/kultur. Den største gården (537/5) har et eldre våningshus, men er mer ombygd (driftsbygninger). Det er registrert funn fra jernalder ved dette bruket. Bygninger i god stand, typisk beliggenhet høyt i terrenget.

**1g Fløystøl:** Et gårdstun med våningshus fra før 1900 på et jorde, i dalen nedenfor Follerås. Karakteristisk tunform og byggeskikk. I tillegg et lite skolehus fra før 1900 og et lite sagbruk/verksted. Dette kulturmiljøet har derfor viktige minner forbundet med industrihistorie, samfunns historie

og en typisk dalgård. Sagbruket/verkstedet bør dokumenteres nærmere og vurderes til å være spesielt verdifullt.

**1h Djubesland:** Bygd med mye eldre bebyggelse som ligger i typiske tun. Steingarder. Tun, byggeskikk og sammenheng mellom natur og kultur er typisk for området, men behov for oppgradering av utemiljøer og noen bygninger.

**1i Hønemyrleiren:** En av landets få gjenværende leire fra annen verdenskrig som har fått stå relativt uberørt siden annen verdenskrig. Dette var en arbeidsleir opprettet av den norske arbeidstjenesten, for norske ungdommer som arbeidet med ryddig av skog, drenering av myr osv. Leiren og sammenhengen med kulturlandskapet (bureisingsgårdene) gjør området til et verdifullt vitne om samfunn og økonomi i første del av 1900-tallet.

**1j Hønemyr:** Fem bureisingsbruk fra 1930-tallet og eldre gårder. Bureisingsbruk med typisk småbruksbebyggelse bygget etter tegninger utarbeidet for bureisingen (Ny Jord-bevegelsen). Noen av brukene er noe ombygget, men sammenheng mellom bruk, myr som ble drenert og dyrket i første halvdel av 1900-tallet og andre naturinngrep gir området verdi. De to eldre Hønemyrgårdene (510/13 og 510/12) er i god stand og typiske for området. Bruk 13 Hønemyr «der nord» har et karakteristisk sammenbygd tun, Bruk 10 Hønemyr «der ude» et karakteristisk gårdstun med fire godt bevarte bygninger.

**1k Eftestad (også kalt Eftestøl, 509/12):** Bygninger fra før 1900, beliggende høyt i terrenget. En av bygningene er i laft uten bordkledning. Svært godt bevart, med viktige steingjerder/buveger, karakteristisk tunform og fint samspill natur/kultur. Tildelt Agder fylkeskommunes vernepris.

**1l Øvre Eftestad, 509/7:** Bygninger fra før 1900. Bruket er i drift og er noe ombygget, men har verdi pga beliggenhet om sammenheng natur/kultur.

**1m Grindland:** Eksempel på velstående heiegård med veiforbindelse som er godt vedlikeholdt. Flere fornminner på eiendommen som er datert til jernalder. Stor låve og stort våningshus, en liten laftet bygning (eldhus?) som kan være svært gammel (ikke SEFRAX registrert). Viktig sammenheng natur/kultur og autentisk bebyggelse. Nabobruket er også i god stand og av eldre dato.

**1n Heggland:** Gårdstun og bruk. Begge eldre og godt bevart. Viktig sammenheng natur/kultur. Heiegård. Sammenbygd tun.

**1o Leipsland og Heivollen:** Eksempel på bygd av heiegårder som har fått veiforbindelse og som er i god stand. Tradisjonell bebyggelse med våningshus og låver fra før 1840 og før 1900. Sammenheng natur og kultur. Våningshus på Leipsland

kraftig ombygget med flatt tak, i kontrast med kulturmiljøet, men samtidig et tidsvitne av interesse.

**1p Skogen:** Isolert heiegård med veiforbindelse. Våningshus og låve fra før 1900. Nyere låve/verksted øst for tunet er tilpasset den tradisjonelle bebyggelse. Automatisk fredet bautastein mellom den eldre bebyggelsen og den nyere. Gården ligger i nærmest uberørt skoglandskap (noe hogst) og er i akseptabel stand.

**1q Lauvland:** Bygd med flere gårdstun på en liten høyde rett ved Lauvlandsmoen. Ca 7 av bygningene er fra før 1900, men også låver og annen bebyggelse er tilpasset kulturmiljøet. Noen av de eldre bygningene er godt bevart og kan være eldre enn antatt. Bygningene er tilpasset terrenget og ligger på små høyder og skråninger, noen med høye grunnmurer som kompenserer for høydeforskjeller. Samspill natur og kultur.

**1r Solås:** Bygd med eldre våningshus og låver og noe nyere eller ombygget bebyggelse. Bygningene ligger i karakteristiske tun og flere er i drift. Godt vedlikeholdt. Svært mange steingjerder og karakteristisk sammenheng natur/kultur.

**1s Åmdal:** Eldre våningshus og låve, heiegård med veiforbindelse. Denne er ikke befart, men flyfoto viser eldre bebyggelse og relativt uberørt natur.

**1t Spikkeland:** Heiegårder med fin sammenheng natur/kultur. Fornminner i området (gravhaug fra jernalder), og Normannsvegen.

**1u Mæsel:** Bygd med gårder fra før 1900, noe nyere bebyggelse. Godt bevarte tradisjonelle våningshus og låver. Gårdene ligger høyt i terrenget, med skog inntil. Kulturlandskapet er opprettholdt med beiting. Steingjerder og andre terrenginngrep av verdi.

**1v Røysland:** Bygd med heiegårder. Eldre, godt bevarte våningshus og låver. To svært verdifulle gårdstun (516/24 har en gammel midtgangsstue og 516/39 et sammenbygd låve/våningshus), de andre bygningene er nyere, men godt tilpasset kulturmiljøet. Viktige steingjerder og røyser.

**1w Eikeland:** Gammelt og karakteristisk gårdstun med uthus litt vest for tunet. Store røyser. Karakteristisk låvebro. Våningshus fra før 1850, låve karakteristisk. Sammenhengende og harmonisk på tross av at tunet ligger rett innenfor et område med store driftsbygninger.

**1x Eikeland ytre jorde:** Heiegård med veiforbindelse, med karakteristisk sammenbygd låve/våningshus (på linje). Godt vedlikeholdt. Ingen gårdsdrift, og terrenget fremstår som ganske uberørt. Fin sammenheng natur/kultur.

**1y Vestre Fidje:** To heiegårder med veiforbindelse som ligger på knauser i terrenget, inntil skog. Våningshus på begge gårder er fra tidlig 1800-tall. Karakteristisk beliggenhet av tunene, spesielt den øverste gården som ligger inntil skogen. Fin sammenheng natur/kultur.

## Greipstad (2)

---

Greipstad ble en egen kommune i 1913, etter å ha vært del av Søgne kommune, og ble deretter del av Songdalen kommune i 1964. Før sammenslåingen hadde kommunen et areal på 104 km<sup>2</sup>, og i 1950 bodde det 1360 personer i Greipstad. Songdalselva svinger seg gjennom frodige landbruksområder med godt bevarte gårdstun. Hortemo, Nodeland og områdene i umiddelbar nærhet er relativt tett befolket. Det er viktige kulturmiljøer i de mer landlige områdene i kommunen. Noen av kommunens fineste kulturmiljøer er å finne ved Tronstadvannet. Greipstad har godt bevarte heiegårder, flere gamle skoler, et viktig bygdetun og ikke minst mange minner etter annen verdenskrig.

---

**2a Utsogn:** Elvedal med gårdsdrift, tun med sammenbygde tun både på linje og i hestekoform og karakteristiske våningshus, flere fra før 1850. Noe nyere bebyggelse. Fin sammenheng mellom natur og kultur og spesielt flotte nesten loddrette klippevegger som rammer inn de flate jordene.

**2b Lia:** Heiegård som har fått veiforbindelse. men som er nærmest uendret siden det ble bygget tidlig på 1800-tallet. Sammenbygd tun. Har ifølge SEFRAK-registrering blitt brukt som skole. Naturen rundt heiegården er nærmest uberørt, og tunet er ikke gjengrodd. Bebodd. Lia ligger avsides, med skog på alle kanter. En av de mest verdifulle heiegårdene i kommunen.

**2c Eidså:** Bygd med heiegårder med veiforbindelse. Typiske midtgangshus med låver, enten som del av tun eller sammenbygde. Fin sammenheng natur/kultur, men også flere nyere tiltak. Typisk lite skolehus med utedo og vedskjul sør i området.

**2d Stokkeland:** Tun med flere eldre bygninger. Karakteristiske våningshus, spesielt det store våningshuset på Stokkeland Nordre er av høy verdi. Godt vedlikeholdt og med forseggjort detaljering. Flere nyere bygninger på eiendommen, men godt tilpasset de eldre i form.

**2e Eikåsen:** En av de få veiløse heiegårdene i kommunen som fortsatt står. Kulturlandskapet er nærmest uberørt med spor etter dyrking. Bygning fra 1700-tall i god stand.

**2f Birkeland:** Eldre gårdstun som ligger fint i landskapet. Flere fornminner på eiendommen. Noe nyere bebyggelse. Flere fornminner fra jernalder.

**2g Åsane og Øvre Åsane:** Åsane er et gårdstun der alle bygninger er fra før 1850, de er i god stand og ligger svært vakkert til i et nærmest uberørt kulturmiljø. Svært høy verdi. Øvre Åsane er en av få uteløer som er bevart i kommunen.

**2h Gjervoldstad:** Typiske dalgårder i fint åpent landskap. Tradisjonelle våningshus og låver fra 1700- og 1800-tallet som ligger fint i landskapet.

**2i Hortemo:** eldre gårdsbebyggelse i kulturlandskap med jorder innrammet av lave åser. Flere fornminner i området.

**2j Tronstad:** Svært godt bevart bebyggelse fra 1800-tall. Nyere bygninger er godt tilpasset. Tronstad er gammelt ferjeleie, her gikk hovedvei fra øst til vest. Fint samspill mellom natur og kultur, og svært godt bevarte bygninger. Kulturmiljø av høy verdi.

**2k Greipstad:** Kirken er av nyere dato, men kirkestedet er svært gammelt og fredet. Flere fornminner i området. Gårdstunene ved kirken og Porsmyr bygdetun har tradisjonelle våningshus og låver av eldre dato. Høy opplevelsesverdi og sammenheng mellom natur og kultur. Landskapet med åser, elv og jorder er en viktig del av kulturmiljøet.

**2l Birkenes:** Eldre, tradisjonell bebyggelse i tun fra 1800-tall, godt vedlikeholdt. Autentisk og sammenhengende kulturmiljø, sammenheng kultur/natur.

**2m Birkenesmoen:** Eldre, tradisjonell bebyggelse i tun fra 1800-tall, godt vedlikeholdt. Autentisk og sammenhengende kulturmiljø, sammenheng kultur/natur.

## Torridal (3)

---

Otra har vært en viktig kommunikasjonsåre, og det har gått dampbåter mellom Kristiansand og Kvarstein i Vennesla fra 1857 til 1896. Tømmer ble fløtet ned Otra fra 1600-tallet til 1980. Elven har også drevet kverner og sager i flere hundre år, og industrielle anlegg siden 1800-tallet. Det er gode jordbruksarealer langs elva. I bygdene som på Strai og Mosby finner vi flere eksempler på sammenbygde tun der våningshus og låve er bygget sammen med en mellombygning. Noen av de eldste tunene av denne typen ligger i dette området, derav navnet Torridalstun. Sammenbygde tun er vanlige i elvedalene, mens tradisjonelle tun med frittstående bygninger er regelen innover i heiene.

---

**3a Dalane:** To godt bevarte gårdstun, Dalene og Røyrrmyr langs den gamle Setesdalsvegen som kjøreveg. Fin sammenheng natur/kultur.

**3b Høie (senere Snøgg) fabrikk og kraftverk nedenfor:** Høie fabrikk ble etablert i 1850.



De eldste fabrikkbygningene er ødelagt av branner og ombygging, og administrasjonsbygningen som senere huset Snøgg fabrikk i Setesdalsveien 530 er derfor det viktigste kulturminnet etter tekstilfabrikken.

Bygningen ble tegnet av Keyser Frölich i 1915. Våningshuset ved siden av murbygget står «privaten», et bolighus fra 1848. Stor demning rett bak administrasjonsbygget, og industribygninger ved bekken, rett øst for administrasjonsbygningen. Kiledalen 20 har vært fabrikkbygninger tilhørende Høie, Kiledalen 18 et gammelt garveri. Alle disse bygningene, samt lageret på motsatt side av veien, utgjør et lite industrikulturmiljø av høy verdi, og er det eneste sammenhengende kulturmiljøet som gjenstår av Høie fabrikker, en av Norges første tekstilfabrikker.

**3c Mosby:** Et sammenhengende kulturmiljø med «Torrådalstun» eller sammenbygde tun i hestekoform, med dyrket mark og et lite tjern. Flere svært gamle bygninger. De mest verdifulle områdene er regulert til bevaring.

**3d Glattetre:** Sammenbygd tun, i meget god stand, som ligger høyt i terrenget, rammet inn av skog og knauser. Fint samspill natur/kultur.

**3e Augland:** Flere karakteristiske sammenbygde tun «Torrådalstun» fra 1700- og 1800-tall som ligger på høyder i terrenget. Flere fornminner og funnsteder i området fra steinalder og jernalder. Våningshus og låver registrert i kulturminnevernplan av 1990, men også kulturmiljøet og sammenheng mellom kultur og natur er viktig.

**3f Hagen:** Hovedgården Hagen (gbnr 31/1) har ifølge kulturminnevernplan av 1990 stor verdi: «Selve hovedbygningen er fredningsverdig. Virkningen av anlegget i landskapet må bli opprettholdt». Hovedgården er fra 1813 og bygget i empirestil med engelske skyvevinduer og halvvalmet tak. Tunet ligger for seg selv på en høyde. I boligområdet ved neset er bebyggelsen noe nyere med unntak av en velholdt gård fra før 1900. Det ligger steinalderboplasser mellom elven og bebyggelsen på neset, vest for gbnr 31/1.

**3g Aurebekk:** Fra kulturminnevernplanen av 1990: «På Aurebekk ligger gårdsbygningene på en forhøyning i landskapet og dominerer det åpne landskapsrommet som kulturlandskapet danner. Bygningene og områdets karakter bør bevares».

**3h Øvre Strai:** En av de mest praktfulle herregårdene i distriktet. Hele området har stor miljø- og opplevelsesverdi. Alléen, tuntreet og bygningene bør ifølge kulturminnevernplan av 1990 reguleres til bevaring. Fin sammenheng mellom natur og kultur, flotte tradisjonelle gårdsbygninger fra tidlig 1800-tall i et tradisjonelt tun på en liten forhøyning. Jernbanebroen i stein litt sør for gården er av høy verdi.

**3i Strai og Ytre Strai:** Nordlige del av Strai er fortettet, men her står fortsatt eldre bygninger igjen. Gårdene som står i sørlige del av kulturmiljøet er fra 1700- og 1800-tall. Fra kulturminnevernplanen av 1990 del 2: «Eldre bebyggelse i kulturlandskap, også verdifull som et lite sammenhengende miljø i kontrast til nyere bebyggelse i området. Regulering til spesialområde bevaring bør vurderes.

**3j Skråstad:** Fra Kulturminnevernplan av 1990: På Skråstad ligger en del gårdstun i et jordbruksområde avgrenset av høye bratte fjell og elva. I tillegg til flere bygninger fra før 1850/1900 er det registrert flere funnsted fra steinalder og jernalder på jordene på Skråstad.

**3k Prestøyna:** I tillegg til flere bygninger fra før 1850/1900 er det registrert flere gravrøyser og et bosetningsområde fra steinalder på Prestøyna. Høy opplevelsesverdi, sammenheng natur/kultur.

---

#### Ålefjær (4)

---

Ålefjær ble del av Kristiansand kommune i 1964. Det er store jordbruksarealer i søndre del av området, mens den nordlige delen er dekket av skog. Ålefjær er preget av spredt gårdsbebyggelse, jordbrukslandskap og skog. Justneshalvøya og Jærnesheia har vært gjenstand for fortetting. Det er viktige kulturmiljøer langs Gillsvannet (Øvre Gill og Greppestøl) og et fredet gårdstun på Justvik.

---

**4a Rosseland:** Kulturlandskap med gård med våningshus i jugendstil som ligger i skogkanten. Annen bebyggelse ligger diskret og spredt i landskapet. Fin sammenheng kultur/natur.

**4b Lømsland og Bjåvann:** Område med flere eldre gårder og viktig kulturmiljø. Flere automatisk fredete funn fra bronsealder og jernalder. Samtlige av gårdstunene i området er registrert i kulturminneplan del 1 av 1990 og i del 2 beskrives området: «Lømsland, partiet nord for Bjåvannet, danner et flott åpent kulturlandskap. Bekken som slynger seg nedover dalen er markert med randvegetasjon. Hovedveien følger delvis den gamle Postveien, enkelte partier med fin eikeskog».

**4c Ålefjær:** Flere eldre gårdstun. 13 tun er registrert i kulturminnevernplan av 1990 del 2 og flere av dem nevnes også i del 1 av denne planen. Flotte sveitserhus og midtgangshus, mens noen av eiendommene har behov for vedlikehold. Sammenheng natur og kultur, gårdsdrift.

**4d Kostøl:** Området nevnes i kulturminnevernplanen av 1990: «På Hjemly/Jordet finnes et meget velpleid kulturlandskap. En allé leder opp til gårdsbygningene. Området har meget stor miljø- og opplevelsesverdi.

Deler av området som foreslås i planen av 1990 er svært endret, men et mindre område er fortsatt et verdifullt kulturmiljø med fin sammenheng natur/kultur.

**4e Føreid:** På Føreid ligger tre gårdstun i et relativt tett miljø. Det er bare eldre bygninger på to av disse brukene, og bebyggelsen er noe endret. Tunet har imidlertid verdi som en bygningsgruppe i kulturlandskapet.

**4f Justvik gårdstun:** (116/4 og 7) er fredet (bygningene og tunet). Kulturmiljøet dekker et større område med jordbruk og relativt godt tilpasset bebyggelse. Formålet er å sikre tunets opplevelsesverdi.

**4g Jærnes:** Gårdstunet på Jærnes ligger for seg selv med god avstand til nyere bebyggelse. Bygningene danner en fin liten gruppe, omgitt av et småkupert terreng. Bygninger fra 1800-tallet.

**4h Justnes:** Gammel gårdsbebyggelse i et åpent og karakteristisk bølgende åkerlandskap. Gårdene ligger på små høyder. Åkre dyrkes. Kulturlandskapet har stor tidsdybde. Det er registrert funn fra steinalder på tunet. Postveien gikk fra fjorden opp gjennom tunet. Nord for gårdstunene, på knausen ovenfor jordene, ligger det flere skytestillinger og bunkere fra annen verdenskrig. Formålet med anlegget var å forsvare Kjevik mot angrep fra luft. Det bodde mange tyske soldater på gbnr 37/8 under annen verdenskrig.

**4i Øvre Gill,** Greppetøl og gårder med fine våningshus og noe ny bebyggelse som er relativt godt tilpasset den eldre bebyggelsen. Sammenheng natur/kultur, flere fornminner i området.

## Tveit (5)

---

Tveit ble del av Kristiansand kommune i 1964. Stedsnavn og antall fornminner som er funnet i områdene viser at det har bodd folk her fast siden steinalderen: Det er blant annet funnet minner fra steinalderen på Boen og på Ve, og det er registrert et stort antall gravfunn fra bronse- og jernalder i området. Områder som Hamre har vært gjenstand for fortetting, men både nær tettsteder og i områder med mer spredt bebyggelse finner vi godt bevarte kulturlandskap. Det er store flatbygder i området langs Topdalselva, og mange av gårdene i dette området fremstår som veldrevne og godt vedlikeholdt. Topdalselva har vært en viktig kommunikasjonsåre, og fra 1859 til 1940 gikk det dampbåter opp til Knarrestad ved Boen. Boen bruk og Tveit kirke er viktige kulturminner i området. Det ble fløtet mye tømmer i Topdalselva.

---

**5a Foss:** Området med matjord langs Topdalselva med karakteristiske gårdstun og fin sammenheng mellom natur og kultur. Hele området er markert i kulturminnevernplan av 1990, og mange av bygningene utpekes som svært verdifulle i denne planen. Flere funnsteder fra steinalder og middelalder. Postveien som kjørevei går gjennom området.

**5b Krågebua, nordre del:** Området har ifølge kulturminnevernplanen av 1990 et relativt enhetlig preg og flere av småhusene er godt bevart. Området og bebyggelsen har særlig verdi og interesse pga. tilknytningen til Boen Gård på den andre siden av elva og som en del av et større sosialt spekter. Området preges av små firevindushus oppført etter 1860. Mange av husene hadde et lite uthus med plass til noen få dyr. Krageboen bør ifølge planen av 1990 vurderes regulert til bevaring. Dette er fortsatt tilfelle på tross av noen ombygginger i nyligere tid.

**5c Sandnes og Lundshaugen:** Lundshaugen er en gammel husmannsplass under Boen gård der fergemannen bodde. Haugen ligger på en liten høyde over elven. Våningshuset er fra 1765 ca. og alle bygningene på tunet er fra før 1850. Kulturmiljøet er karakteristisk, med jorder langs elven og fin sammenheng mellom natur og kultur. Høy verdi ifølge kulturminneplan av 1990.

**5d Drangsholt:** Samtlige gårder har eldre bebyggelse. Noe nyere bebyggelse, hovedsakelig i skråningene ovenfor jordene. Syv gårder er registrert i kulturminnevernplanen av 1990. Området er helhetlig, med samlede tun med tradisjonelle 1700- og 1800-talls våningshus og låver. Jordene dyrkes. Fin sammenheng natur og kultur, med tun, jorder, elven og heiene. Gårdstunet på gbnr 105/17, på høyden sør i området, har spesielt stor bevaringsverdi.

**5e Krågebua, søndre del:** Området har ifølge kulturminnevernplanen av 1990 et relativt enhetlig preg og flere av småhusene er godt bevart. Området og bebyggelsen har særlig verdi og interesse pga. tilknytningen til Boen Gård på den andre siden av elva og som en del av et større sosialt spekter. Området preges av små firevindushus oppført etter 1860. Mange av husene hadde et lite uthus med plass til noen få dyr. Krageboen bør ifølge planen av 1990 vurderes regulert til bevaring. Dette er fortsatt tilfelle på tross av noen ombygginger i nyligere tid.

**5f Boen gård og Knarrestad:** Våningshuset på Boen ble fredet i 1923 og de øvrige bygningene på gården er fra 1800-tallet. Både det særpregede bygningsmiljøet og parken med vegetasjon er en viktig del av anlegget. Boen gård er ifølge kulturminnevernplanen av 1990 et av de viktigste kulturminnene i kommunen. Kulturmiljøet inkluderer også bygdemuseet Knarrestad, en tidligere husmannsplass under Boen som også var skystasjon, med bygninger

fra 1700-tallet. Dampskipene på Topdalselva la til ved Knarrestad brygge og kulturmiljøet vitner derfor om gamle ferdselsveger og datidens samfunnsstruktur.

**5g Området sør for kirken:** Stor tidsdybde, gravhaug fra jernalder, dampskipbrygge og to store kalkovner som ble brukt til å brenne kalk da byen ble gjenreist etter bybrannen i 1892. Buffersone for kirken.

**5h Tveit kirke:** Fredet middelalderkirke i stein med kirkegård og prestegårdstun. Våningshuset på prestegården er vedtaksfredet. Fin sammenheng bygninger, kulturlandskap og natur. Stort antall funn av fornminner i området.

**5i Karlsruen og Dønnestad:** Tradisjonell gårdsbebyggelse fra 1800-tall. Det ligger også en gravhaug fra bronsealder i området. Fin sammenheng mellom natur og kultur, godt bevarte bygninger.

**5j Ryen:** Området mellom tettbebyggelsen og flyplassen kjennetegnes av eldre gårdstun som ligger fint i kulturlandskapet. Her er flere sammenbygde tun og et stort antall funnsteder og fornminner, blant annet bosetningsområder fra eldre jernalder (Bøen).

**5k Ve:** På Ve ligger et stort antall eldre bygninger som små markerte frittliggende tun i det åpne jordbrukslandskapet. Området er relativt enhetlig. Ve har vært et viktig sted opp gjennom tidene, det har vært tingsted her på 1600-tallet og det kan ha vært et hov her i hedensk tid. Svært viktig kulturmiljø der mange av kvalitetene og verdiene i området langs Topdalselva er konsentrert. Meget høyt antall funn av fornminner og mye svært gammel og verdifull bebyggelse.

**5l Ormelia og Myrane:** Fine gårdstun i opprinnelig kulturlandskap, fin sammenheng natur/kultur

### Vestbygda i Søgne (6)

---

Vestbygda ligger lengst vest i Søgne, øst og vest for Trysfjorden. Terrenget er kupert i området og de dyrkbare områdene er små og langt fra hverandre. Det er mye fin gammel bebyggelse både innover i heiene og langs kysten. Langs kysten og fjorden er det funnet flere spor etter bosetning fra steinalderen. Den verneverdige bebyggelsen langs kysten består hovedsakelig av midtgangshus (sørlandshus), sjøboder og små fiskevær/handelssteder som Ålo, mens gårdene i de trange dalene og på heiene innover i landet er små, med frittliggende bebyggelse fra 1700- og 1800-tallet, mange steder i små spredte bygder. Ormestad er spesielt godt bevart, og danner et verdifullt kulturmiljø.

---

**6a Ramsland:** Bygd med avsidesliggende heiegårder. Noen nyere bygninger, men godt tilpasset. Karakteristiske tun. Små åkerlapper, bygden er innrammet av skog og høyder.

**6b Brunvatne:** Avsidesliggende gårder, Flere bygninger fra 1600- og 1700-tall, resterende bebyggelse er godt tilpasset. Godt bevarte bygninger.

**6c Solberg:** Svært godt bevart heiegård med bygninger fra 1800-tallet. Gården ligger høyt over dalen, og kulturmiljøet rundt er godt bevart.

**6d Try:** Bygd innerst i fjorden med stort antall eldre bygninger. Sammenheng natur/kultur. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**6e Ospedalen:** Sammenhengende kulturmiljø med flere eldre bygninger. Opplevelsesverdi er noe redusert pga. ny bro. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990. Tidligere brygge for trekkferge som gikk mellom Holmen og Ospedalen.

**6f Holmen:** hensynssone i kommuneplan for Søgne 2018. Her har bro over Trysfjorden ført til at området må vurderes til noe mindre verdi. Flere eldre bygninger. Tidligere brygge for trekkferge som gikk mellom Holmen og Ospedalen.

**6g Frøysland:** Svært godt bevart gårdstun med karakteristisk midtgangshus fra 1600-tallet viktig eldre bebyggelse. Deler av området er endret og har nyere bebyggelse. På grunn av den høye verdien av tunet øst for området bør nye tiltak tilpasses kulturmiljøet. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990.

**6h Nedre Knibe:** Bebyggelse fra 1800-tall, en sag ved sjøkanten. Fin sammenheng natur/kultur og området er rammet inn av uberørt natur.

**6i Stubstad:** Kulturlandskap med flere eldre utløer og uthus langs veien. Bebyggelse fra 1700- og 1800-tall som er svært godt bevart. Smal dal med dyrket mark, innrammet av uberørt natur.

**6j Skarpeid:** Kulturlandskap med jordbruksland med utsyn mot fjorden i begge retninger, dyrket mark med velholdt gårdstun og sjøbuer. Fin sammenheng natur/kultur.

**6k Ormestad:** Godt bevart eldre bebyggelse. Minst tre av bygningene fra før 1650 og dermed automatisk fredete. Våningshus, låver og stabbur i tun, godt bevarte, fin sammenheng natur/kultur.

**6l Tråne:** Området har svært godt bevarte tun med bygninger fra 1800-tallet. Fin sammenheng natur/kultur, karakteristisk landskap. Godt bevart.



**6m Tånevig:** Bebyggelse fra 1800-tallet og godt tilpasset nyere bebyggelse. Karakteristisk landskap med jorder innrammet av uberørt natur. Sammenheng natur/kultur

**6n Lastad:** Eldre bebyggelse, blant annet en gammel skole, flere fornminner i området. Noe ombygd.

**6o Vaglemyra:** Fiskebondebruk fra 1700-tallet som er godt bevart, jorder er innrammet av natur.

**6p Ålo:** Handelssenter der fisk og hummer ble eksportert og skip ble reparert. Bygninger fra 1600-, 1700- og 1800-tallet. Noen nyere bygninger som vitner om stedets industrihistorie, men som er noe ombygd. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990.

**6q Ålonset:** Eldre fiskebondebruk, godt vedlikeholdt. Hytter i nærheten reduserer verdi.

**6r Åløya:** Hummerkistelokalitet og gammel oppankringsplass og tilholdssted for reisende. Gravrøys fra jernalder på øyas høyeste punkt. Nøktern hyttebebyggelse er i noen tilfeller erstattet med nyere bebyggelse med tradisjonelle former, men med vesentlige terrengendringer.

**6s Vigebo:** Eldre våningshus i kombinasjon med nyere bygninger, flere fra tidlig 1900-tall med forseggjorte detaljer, nyere bygninger er godt tilpasset. Fin sammenheng natur/kultur og god terrengtilpasning i bratt skråning.

## Søgne øst (7)

---

Søgne ble en egen kommune i 1837, og ble slått sammen med Kristiansand kommune i 2020. Terrenget er kupert med unntak av området omkring og mellom Lundeelva og Søgneelva, som snor seg gjennom en flatbygd med gamle gårdstun før den renner ut i havet mellom Høllen og Årossanden. Mange av bøndene som holdt til i dette området hadde beite- og fiskerettigheter i skjærgården, og fortsatt tilhører mange holmer gårder på fastlandet. Fiskeværet Uvår ytterst i Søgneskjærgården tilhører for eksempel gården Stausland. Her har sjøbønder fisket i flere hundre år.

Det er gode havner i Søgneskjærgården. Ny-Hellesund var mye brukt allerede i vikingtiden, og skipsleia gikk rett gjennom sundet. Fra 1600-tallet til ca. 1900 var uthavnen et travelt sted. Ny-Hellesund er nå fredet. Ser vi bort fra flatbygdene langs elven, er terrenget kupert, og det er langt mellom jordflekken. Gårdsdrift ble kombinert med skogbruk og fiske, og fra 1800-tallet båt- og skipsbygging. Høllen skipsverft ble grunnlagt i 1891 og nedlagt i 1994. Boligområdet som erstattet det gamle verftet, er tilpasset Høllégata, som er et viktig kulturmiljø. Lunde er et fint kulturmiljø som også er tidligere kommunesenter.

**7a Nepstadmyra:** svært gammelt våningshus, skal være fra 1600-tallet. Nyere bebyggelse er godt tilpasset. Svært mange rydningsrøys og steingjerder. Godt vedlikehold, drift. Bruket ligger isolert ved Tronstadvannet.

**7b Repstad, nordre del:** Kulturmiljø med flere eldre bygninger og noen nyere som er godt tilpasset den eldre arkitekturen og byggeskikken.

**7c Repstad:** Et av de best bevarte klyngetunene i regionen. En bygning er datert til 1500-tall, noe som tilsier automatisk fredning. Samtlige bygninger langs veien er fra 1800-tall eller tidligere. Bygningene er svært godt bevart og nyere tiltak er tilpasset. Karakteristisk kulturmiljø og sammenheng mellom natur og kultur. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990.

**7d Klepland:** Flere eldre bygninger (1800-tall og før) og stort antall automatisk fredete fornminner. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990.

**7e Kjelland:** Bygd sør for Lundeelva innrammet av elven mot nord og øst og av knauser mot sør. Eldre bebyggelse er lagt på små hauger som danner øyer i jordene. Tunform og eldre bygninger er bevart. Sammenheng natur/kultur, opplevelsesverdi.

**7f Lunde:** Lunde var bygdas sentrum fra 1780-årene til 1974. Her var tingstue, gjestgiverier, sagbruk, mølledrift og posthus. Kulturmiljøet på begge sider av Lundeelva består av relativt tett eldre bebyggelse, og er godt bevart. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7g Lunde:** Søgne kirke fra 1861 og eldre bebyggelse nord for Lundeveien, mellom veien og skråningen bak. Området ligger inne i randsonen til kulturmiljøet som er registrert i kulturminnevernplanen for Søgne av 1990. Fin sammenheng natur/kultur. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7h Eikeveien og deler av Leire:** Flere fine gårdstun som ligger i et godt bevart landskap med dyrket mark og fin sammenheng natur/kultur. Viktige fornminner og fin eldre bebyggelse i området lengst nord, vest for Lundeelva.

**7i Stausland:** Søgne gamle kirke og prestegård, flere gårder og tun med våningshus og låver fra 1800-tallet og tidligere. Søgneelva slynger seg gjennom området. Gårdene er velholdte og i drift. Høy opplevelsesverdi, tidsdybde, sammenheng natur/kultur. Se også kulturminneplan for Søgne av 1990. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7j Blåsmoen:** Postmoderne boligområde fra 1990-tallet med eneboliger med hage. Eneboligene er i samme stil som kan defineres som en nytolkning av den tradisjonelle bebyggelsen, med vesentlige variasjoner i arkitektur og fargevalg. Området fremstår helhetlig.

**7k Høllen vest for Høllegata:** Eksempel på postmoderne boligområde tilpasset den historiske bebyggelsen uten å kopiere, der kvalitet i planlegging kompensere for høy tetthet.

**7l Høllegata og Høllesanden:** Et av de mest karakteristiske kulturmiljøene i Søgne, eldre, godt bevart bebyggelse. Nye tiltak er relativt godt tilpasset. Høy opplevelsese- og kunnskapsverdi.

**7m Stokkelandsskogen/Skillsmyra:** Består av Agder folkehøgskole, tilstøtende boligområde med eneboliger og rekkehus, og store grøntområder mot Kvernhusvann. Området er bygget ut iht. reguleringsplan fra 1970. Veiene og boligene følger terrenget. Noe ombygget, men karakteristisk arkitektur for perioden. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg.

**7n Svensviken:** Eldre bebyggelse, sammenheng natur/kultur.

**7o Hummerparken på Langenes:** Opprettet på tidlig 1800-tall og en av kommunens best bevarte kulturminner etter hummereksporten.

**7p Romsviga:** Fredet mindre kulturmiljø. Eldre tun med våningshus og gammelt verksted. Sammenheng natur/kultur. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7q Vognsnes:** Bebyggelsen langs kystlinjen er viktig for opplevelse av Romsvika kulturmiljø. Våningshus og stabbur (Vognsneset 50) er fra 1700-tallet. Øvrige bebyggelse er tilpasset og harmonerer med den eldre bebyggelsen. Sammenheng natur/kultur.

**7r Helleviga:** Våningshus og låve fra 1800-tallet, låven er noe ombygd. Viktig sammenheng natur/kultur

**7s Okse, ytre del:** Fritidsboliger som er relativt godt tilpasset det viktige kulturmiljøet inne på øya, buffersone for denne.

**7t Okse, indre og søndre del:** Tre fiskebondebruk i et myrlendt område inne på Okse. Våningshus, låver, en potetkjeller eller brønnhus, steingjerder. Brukene er innrammet av uberørt natur og kjennetegnes av høy opplevelsese/kunnskapsverdi og sammenheng natur/kultur. Steinialderboplass. Noen nyere fritidsboliger som er relativt godt tilpasset, og ikke synlige fra det dyrkede området inne på øya.

**7u Borøya, ytre del:** Hovedsakelig fritidsbebyggelse, mange fra sekstitallet, men også eldre bebyggelse. De nyere fritidsboligene er stort sett godt tilpasset den eldre, med samme takform og god plassering lavt i terrenget. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7v Borøya, indre del:** Bygningene er for det meste fra 1800-tallet og er i god stand. Det er mange sjøboder, og en brygge på Rauna som brukes av yrkesfiskere. Et gammelt skolehus i god stand. Den nyere bebyggelsen (hytter fra etterkrigsårene) er godt tilpasset i form og terrengplassering. Høy opplevelseseverdi. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7w Skarpøya:** Vesentlig del av bebyggelsen er fra 1800-tallet, og nyere bygninger er godt tilpasset både arkitektonisk og med tanke på terrengtilpasning. Sammenheng kultur/natur. Store deler av øya er landskapsvernområde.

**7x Ny-Hellesund, nordvestlige del av Monsøya:** Noe variert nyere bebyggelse, men området er viktig som del av kulturmiljøet i Ny-Hellesund. Nye tiltak bør bidra til å ivareta kulturmiljøets opplevelseseverdi og egenart.

**7y Ny-Hellesund, nordre del av Monsøya:** Noen eldre bygninger, men overvekt av nyere hytter. Med noen unntak er de nyere bygningene tilpasset de eldre med tanke på takvinkel, materialvalg og plassering i terrenget. Noen uheldige tiltak der dette ikke er tilfelle.

**7z Ny-Hellesund, sundet med deler av Monsøya, Helgøya og Kapelløya:** Uthavn med karakteristisk eldre bebyggelse som våningshus, sjøboder, gjestgiveri og tollbod. Relativt tett bebyggelse i sundet. Et større område er vedtaksfredet som kulturmiljø. Et større område enn det fredete kulturmiljøet er inkludert på grunn av den godt bevarte eldre bebyggelsen og sammenhengen mellom natur og kultur.

**7æ Ny-Hellesund, Kapelløya og Helgøya sør for det fredete kulturmiljøet:** Stort antall kulturminner tilknyttet viktige historiske hendelser som Olavsundet, samt forsvarsanlegg fra annen verdenskrig. Hellevardene har vært sjømerke siden vikingtiden. Sammenheng natur/kultur. Landskapsvernområde.

**7ø Uvår:** Fiskevær som har vært brukt til hummerfiske og laksefiske i flere hundre år, fra ca. 1850 for oppsitterne på gården Stausland i Søgne. Små fiskebuer i Uvårkilen, så godt som samtlige fra 1800-tallet. Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

**7å Songvår:** Fyr i funksjonalistisk stil fra 1955 og tradisjonelle trehus samt lite fyrtårn. Naturrestat, i Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde. Se også kulturminneplanen for Søgne av 1990.

## Vågsbygd og Flekkerøy (8)

---

Vågsbygd var tidligere del av Oddernes kommune, som ble innlemmet i Kristiansand kommune i 1965. Med unntak av industriområdene og forsvarsanlegg var Vågsbygd fortsatt ubebygd natur (for det meste heier) og kulturlandskap med gårder og jordbruksland til etter annen verdenskrig. I dag gjenstår noen verdifulle kulturminner fra 1800-tallet, som for eksempel lystgårdene Kjos, Andøya og Myren, Møvik med øyene Sumatra og Madeira og ikke minst Bragdøya. Møvik fort, et av kommunens viktigste minner fra annen verdenskrig, ligger i bydelen. Det ble bygget store boligområder i Vågsbygd i annen halvdel av forrige århundre, og flere slike områder er blitt utvalgt som eksempler på tidstypisk planlegging og byutvikling.

Flekkerøya var en viktig havn lenge før byen ble grunnlagt, og har spilt en viktig rolle i forsvarsøyemed fra 1500-tallet til forrige århundre. Forsvarsminner på øya og ikke minst på holmene i Vestergapet bærer vitne om dette. Flekkerøya har flere verdifulle gårdstun og kystmiljøer med typisk bebyggelse, men nybygg har i noen tilfeller hatt konsekvenser for sammenheng og opplevelsesverdi.

---

**8a Øvre Slettheia:** Tidstypisk område bygd ut under ett, helt i tråd med plan vedtatt i 1969. Blanding av høy- og lavblokker, med store felles grøntområder rundt. Planleggingsidé er gjennomført konsekvent og området er ikke endret nevneverdig i ettertid. Arkitekturen oppfattes av mange som repeterende og «kjedelig», men er typisk for tidens streben til rasjonell bygging for å holde kostnadene lave. Kristiansands tydeligste eksempel på blokkbebyggelse med store innslag av natur- og grøntområder

**8b Kartheia:** Tidstypisk område med variert type bebyggelse, eneboliger, atriumhus i kjede og rekkehus. Planlagt i perioden 1965 til -67, bygd ut i tiåret etter. Stabburhusene til Kjell Brantzeg preger deler av området, sammen med godt tilpassede kjedehus i rekke på forholdsvis små tomter. Preget av mye tilbygg og endringer som endrer bebyggelsens karakter og autentisitet.

**8c Myren gård og park:** En av lystgårdene i Kristiansand, sveitservilla og karakteristisk parkanlegg. En av få lystgårder som ikke er vedtaksfredet. Parken i engelsk landskapsstil utgjør en viktig del av kulturmiljøet.

**8d Kjosdalen:** Kulturlandskap som danner en sammenhengende helhet med Kjos lystgård. Stemmer, steingjerder og kverner i et landbrukslandskap med jorder og skog.

**8e Kjos gård:** Lystgård oppført på 1700-tallet. Hovedbygningen er fredet. Gården ligger ved inngangen til Kjosdalen, bak en velholdt allé og dalen i bakgrunnen.

**8f Rådyrveien:** Tidstypisk område vest for Kjos gård, bygd ut i hovedsak av bygmesterfirmaet Aksel og Nils Andersen i perioden 1965 til -70. Fremstår meget opprinnelig med enkle, sannsynligvis husbankfinansierte «bygmesterhus» godt tilpasset terreng. Området er i stor grad intakt. Det er kommet til noen store garasjer og tilbygg, men det er ikke gjort endringer som endrer områdets karakter vesentlig. Områdets autentisitet er av ordinær karakter.

**8g Voie:** Eldre gårdsbebyggelse i godt bevart kulturlandskap. På tross av nærhet til boligområder og industri fremstår området som autentisk.

**8h Andøen gård:** En av de fredete lystgårdene. Våningshuset er fredet, parken (sør for Andøyveien) er regulert til spesialområde bevaring. Kulturmiljøet rundt er viktig for parken og bygningen, dette gjelder også parkområdet (regulert til offentlig friområde) nord for Andøyveien for å sikre siktlinje mot sjøen og opplevelsesverdi.

**8i Bragdøya:** Kulturmiljø med krigsminner, minner etter fiskeindustri (saltebuene), Thaulows lystgård og noen eldre hytter. Kulturlandskap med viktige steingjerder. Sammenheng natur/kultur. Tidsdybden og de forskjellige temaene som er representert gjør Bragdøya til et svært verdifullt kulturmiljø.

**8j Bredalsholmen dokk:** Dokken sto ferdig i 1876 og var i kommersiell drift frem til 1988. Driftes nå som nasjonalt fartøyvernseier. Fredningsprosess er igangsatt.

**8k Bredalsholmen, delen utenfor dokkområdet:** Området er godt bevart og nyere bygninger er tilpasset kulturmiljøet.

**8l Møvik:** Kystområdet, Madeira-Sumatra og mindre holmer. Tollstasjonen på Møvik er fredet. Sammenhengende kulturmiljøer med eldre bygninger og krigsminner fra 1800- og 1900-tall. Sammenheng natur/kultur og viktig del av innseilingen til Kristiansand.

**8m Møvik fort:** Bygget av okkupasjonsmaktene for å sperre Skagerrak. Kanonen som står igjen i dag var opprinnelig en av tre, og de kunne skyte 55 kilometer. Et tilsvarende anlegg ble etablert på Hanstholm i Danmark, og bare en strekning på ca. 10 sjømil var da udekket av kanonild. Møvik ble fredet i 2012. Kanonene og de andre gjenværende anleggene i området forvaltes nå som Kristiansand Kanonmuseum.

**8n Fredriksholm:** Ruin etter festningsverk. Den første festningen ble påbegynt i 1655, og nedlagt for godt i 1874. Bare grunnmurene står igjen.



**8o Torsteinsneset:** Eldre bebyggelse i lite, godt bevart kulturmiljø. Karakteristisk landskap, flere gravrøyser fra bronsealder i området.

**8p Gammeløya:** Ruiner etter festningsverk. Den første ble bygget i 1555 av Christian III, derav datidens navn Christiansø. I 1848 ble det anlagt et nytt batteri, som ble nedlagt i 1872. Våningshus fra 1800-tallet midt på øya. Viktig landemerke og sammenheng mellom natur og kultur.

**8q Lindebømarka:** Friområde med steingjerder, sommerfjøs og andre kulturminner etter gårdsdrift.

**8r Krageviga:** Viktige forsvarsanlegg Lakseviga-Krageviga i friområde.

**8s Berge og Myrane:** Bevart tun med flere bygninger fra 1700- og 1800-tall: våningshus, låver og uthus. Fylkeskommunen har registrert et stort antall kulturminner i Myrane, vest for tunet. Området er ganske autentisk.

**8t Skylleviga og Kjære:** Mye eldre bebyggelse, midtgangshus og sjøboder. Flere nye tiltak har ført til redusert verdi.

**8u Høyfjellet:** Friområde med Krigsminne fra annen verdenskrig

**8v Mæbø og Skylleviga:** Stort antall eldre bygninger. Stort antall bygninger vurdert til klasse 2 i kulturminnevernplan av 1990 del 2. Fortsatt er en del av området bevart, og en bør unngå kontrasterende tiltak.

**8w Skålevik og Skibbusundet:** Eldre bebyggelse av gamle kystgårder med boliger og ulike mindre uthus ispedd nyere bygninger. Skibbusundet er regulert til spesialområde bevaring. Industriområdet er et av få gjenværende som ikke er blitt ombygget til fritidsboliger på Flekkerøya.

**8x Gråheia:** Friområde med krigsminner fra annen verdenskrig

**8y Oksøy fyr:** Fyrstasjonen og hele holmen er vedtaksfredet. Også naturreservat. Fyrtårn, fyrbetjentbolig og flere andre bygninger (uthus, naust).

**8z Okslehavn:** Friområde med krigsminner fra annen verdenskrig

## Sentrum (9)

---

Før 1921 var Kristiansand en egen kommune, omringet av Oddernes kommune. Området som defineres som sentrum tilsvarer den gamle bykommunen, det vil si Kvadraturen, Odderøya, bymarka samt Grim og bydelene nordvest for Vesterveien. Otra danner grense mot Lund. Kvadraturen med Posebyen og Murbyen beskrives nærmere i fagnotat kulturmiljø. Det er mange kulturmiljøer av høy verdi vest for sentrum, blant annet langs Møllevannsveien og på Grim. Enrum og Ravnedalen er unike og vurderes til nasjonal verdi. Det ligger også flere tidstypiske boligområder fra annen halvdel av forrige århundre i bydelen.

---

**9a Eg sykehus:** Opprinnelig sinnssykeasyl. De eldste bygningene er fredet. Hageanlegget nordvest i området inkluderer Arenfeldts dam, et lite, men nøye opparbeidet hageanlegg.

**9b Dalane:** Flermannsboliger i et helhetlig kulturmiljø. Boligene ble bygget av materiale fra okkupasjonsmaktens leir litt lenger nord, etter de samme tegningene, men som et selvbyggerprosjekt. Lite endret både i plan og arkitektur siden de ble bygget.

**9c Krossen jernbaneverksted/ Lokstallene:** Industrielt-teknisk kulturmiljø, jernbaneverksted. Beskrevet i egen plan for bevaring av jernbanekulturminner. Karakteristiske bygninger.

**9d Ravnedalen:** Park i engelsk landskapsstil planlagt og opprettet av General Oscar Wergeland. Unikt samspill mellom natur og kultur. Historien bak hagen, konteksten samt landskapsverdiene gir parken svært høy verdi.

**9e Enrum:** Sammenhengende kulturmiljø fra tidlig 1900-tall, bygget etter den engelske hagebymodellen. Godt bevart, autentisk, sammenheng natur/kultur.

**9f Grim, området vest for Artillerivollen:** Eldre bebyggelse, fra tidlig 1900-tall. Helhetlig kulturmiljø med eneboliger og boliger i rekke. Sveitservillaer og enklere boliger fra perioden. Området er regulert til bevaring i reguleringsplan fra 2014.

**9g Grim, området øst for Artillerivollen:** Det meste av bebyggelsen er fra første halvdel av 1900-tallet, og kulturmiljøet er forholdsvis helhetlig med eneboliger og boliger i rekke. Området er regulert til bevaring i reguleringsplan fra 2014.

### **9h Boligfelt Mølle vannsveien-Solholmsveien – Krosseveien,**

**Mølle vannsområdet:** Området ble bygget ut på 50-tallet etter at Mølle vannet ble tappet ned. Reguleringsplanens struktur er fortsatt gjenkjennelig i området. Består hovedsakelig av rekkehus og tomannsboliger. Disse er noe preget av tilbygg og endringer som endrer bebyggelsens karakter og autenticitet. Rekkehusområdet øst for Mølle vannsveien ligger med gavl mot veien. Hele rekka har samme form og volum og fremstår fremdeles enhetlig.

**9i Jørgen Løvlands vei:** Boligområdet Jørgen Løvlands vei ble bygd ut omkring 1960. Spesielt for dette området er at dette var det første tomteområdet Kristiansand kommune la ut som selveiertomter, med en tidstypisk, spesiell og annerledes arkitektur enn i bydelen for øvrig.

**9j Grim, Christianssands møller:** Typiske industribygninger fra sent 1800-tall. Karakteristisk landemerke med viktig detaljering som vinduer, dører m.m. Demningen rett vest for bygningen er en viktig del av kulturmiljøet.

### **9k Sigurd Lies gate, Olaf Isaachsens gate og Jørgen**

**Moes gate:** Karakteristisk område med tett bebyggelse av eneboliger fra første halvdel av 1900-tallet. Området har verdi både i seg selv om fordi det danner et bindeledd mellom flere områder av kulturhistorisk verdi. Inngår i pågående reguleringsarbeid for å sikre bevaringsverdier.

### **9l Deler av Mølle vannsveien, Bellevue og Brønnstykket:**

Området ble påbegynt bygd ut på begynnelsen av 1900-tallet og var det eneste området innenfor byens grenser som var mulig å bygge ut på det tidspunkt. Boliger fra 1800-tall og tidlig 1900-tall samt nyere bebyggelse som er relativt godt tilpasset gir området tidsdybde. Mange bygninger av høy arkitektonisk kvalitet fra de forskjellige periodene. Pågående reguleringsarbeid for å sikre bevaringsverdier på del av området.

**9m Wolframveien, Koboltveien, Messingveien:** Planlagt og bygd ut i perioden 1965 til -70, med en blanding av blokkbebyggelse og rekke-/kjedehus. Blokkene i Koboltveien, tegnet av Kjell Brantzeg, er beskrevet som nærmest skulpturer i landskapet. De smale volumene har kun to leiligheter pr. etasje, har lys og luft fra flere retninger nærmest som «eneboliger stablet oppå hverandre». «Stabburshusene» finnes også i området. En del mindre tilbygg og boder som endrer uttrykket noe. Dette endrer den estetiske kvaliteten, men hovedstrukturen er fortsatt intakt.

**9n Manganveien:** Forholdsvis ensartet område med eneboliger i samme størrelse og form, blant annet med det såkalte stolpehuset, opprinnelig tegnet av Sannes og Steen arkitekter og bygd i stort antall av firmaet Listad og Arnesen. Mange stolpehus er en del ombygd. Mye tilbygg, påbygg og endringer. Hovedstrukturen er intakt.

**9o Hannevika:** Boligområde planlagt på slutten av 30-tallet med en- og tomannsboliger i forholdsvis bratt terreng. Området ble planlagt av Thilo Schoder, og det var forutsetningen at samtlige boliger skulle tegnes av ham. Dette ble ikke gjennomført, men området er det stedet i Norge hvor det er samlet flest boliger signert Schoder. Schoder-husene gir området bevaringsverdi til tross for store endringer på mye av bygningsmassen i området.

**9p Kobbervien:** 50-tallsplanleggerne, med byplansjef Lorange i spissen, sin løsning for å dekke boligbehovet i en by som ikke hadde annen byggegrunn innenfor sin bygrense. Sterkt preget av mellomkrigstidens funksjonalistiske planleggingsideal. Det er først og fremst høyblokkene øverst i området og arealene rundt dem som tillegges bevaringsverdi (selv om de i ettertid er blitt skjelt ut av flere og av ulike grunner). Det er gjort noen endringer på rekkehusene, og fasadene på blokkene er pusset opp. Strukturen er imidlertid intakt og særegen.

**9q Duekniben:** Bygd ut som «jernbaneansattes boligområde» på 1950-tallet. Fremstår med ens møneretning og valmtak plassert enhetlig i forhold til atkomstvei. Fremdeles godt intakt, men med en del mindre endringer av bebyggelsen.

**9r Kristiansand kapell og kirkegård:** Kirkegården er fra 1821. Før den tid benyttet man Domkirkegården og Hospitalskirkegården (nå Stener Heyerdahls plass). Kapellet ble bygget i 1927.

**9s** Bebyggelse i all hovedsak fra 1930-tallet, eller noen år etter boligområdet i Lømslands vei fra 1916. Flermannsboliger og rekkehus med valmtak som er godt tilpasset den litt eldre bebyggelsen. Kulturmiljøet er helhetlig og godt bevart.

**9t Lømslands vei og nærmiljø:** Den tidligere beitemarken (Heidens stykke) var ett av områdene kommunen valgte å bygge ut i egen regi i 1916 for å avhjelpe bolignøden som oppstod rundt første verdenskrig. Det ble da oppført 12 firemannsboliger og en tomannsbolig. Kulturmiljøet er helhetlig og godt bevart og vitner om tidlig sosial boligbygging av høy kvalitet både arkitektonisk om med tanke på utemiljø.

**9u Ferjefjellet og Kvartal 68 og 69:** Småhusbebyggelse fra sent 1800- og tidlig 1900-tall i karakteristisk kupert terreng med karakteristiske gateløp som følger terrenget. Tilsynelatende spontant utviklet område med mye grønt og fin sammenheng mellom natur og kultur, samt godt bevarte enkeltbygninger gir området særpreg.

**9v Kvadraturen:** Kvadraturen ble anlagt i rettvinklede gater etter renessansens prinsipper i 1641, og regnes for å være blant de best bevarte renessansebyene i Europa. Hele Kvadraturen er registrert som NB-område (nasjonale interesser i by) av Riksantikvaren. Det samme gjelder Posebyen, de ti kvartalene med sammenhengende trehusbebyggelse som overlevde brannen i 1892, og Murbyen, kvartalene mellom Rådhusgata og Østre Strandgate der mange av murhusene bygget etter denne brannen er bevart. Kvadrateus byplan, bygningenes proporsjoner, rytme, størrelsesforhold, gateform og detaljering er viktige elementer å ivareta. Kommunen har i tillegg til NB-området definert fire kvartaler som tidstypisk boligområde. Dette gjelder Kvartal 6, 10, 11 og 12. Her ble trehusbebyggelsen sanert pga dårlige sanitærforhold, trangboddhet og boligmangel. Kvartalene er bygget opp igjen med ulike varianter av modernistisk bebyggelse og struktur

**9w Odderøya:** Forsvarsanlegg fra 1600-tallet frem til i dag. Fyrstasjonen sør på øya er fredet. Forsvarsminnene er godt bevart og ligger i ellers uberørt natur. Hele området er svært viktig krigsminnekulturmiljø.

## Lund (10)

---

Lund, det vil si området mellom Jegersberg, Otra og Topdalsfjorden, var et viktig senter med gode jordbruksarealer og store gårder lenge før byen ble grunnlagt på Sanden. Oddernes kirke er fra 1100-tallet, men den er ikke den første kirken som ble bygget på stedet. Lunds geografiske avgrensing gis av naturområdene i Jegersberg og nyere boligområder på Gimlekollen mot nord, og mot øst, syd og vest er Lund omkranset av sjø og elv.

Historisk har Lund vært administrativt senter for Oddernes kommune. Deler av området ble innlemmet i Kristiansand i 1921, resten i 1965. På tross av omfattende utbygging før og etter annen verdenskrig har området fortsatt spor etter en mer landlig fortid. Det er mye grønt i bydelen, og gamle gårdstun ligger spredt mellom eneboliger, rekkehus og blokker. Bydelen har ikke noen enhetlig, samlende karakter, men har eksempler av høy karakter både når det gjelder utbyggingsmønstre og arkitektoniske uttrykk fra flere tidsepoker. Store deler av bydelen er bygget ut med gatestruktur og utbyggingsmønster fra Kristoffer Langes plan fra 1924.

---

**10a Bleget-Fagerholt, Gunhilds vei:** Planlagt og bygd ut på begynnelsen av 1980-tallet med terrasserte kjedehus mot syd og grupper av eneboliger organisert i mindre klynger med felles bilfritt tun og parkering samlet med rekkegarasjer.

På 80-tallet blir det slutt på 70-tallets typiske valmtak, takvinkelen øker og saltaket dominerer. Klyngebebyggelsen varierer i type bolig og uttrykk.

**10b Gimlekollen, Del av Holdalsnuten:** I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted. Øvre del består av romslige eneboliger langs veien tett inn mot «bymarka på Lund,» Jegersberg-området. Bygd ut på 1970-tallet, fremstår lite endret.

**10c Gimlekollen, Hilds vei, Tyres vei:** I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted. Blant den eldste delen som ble bygd ut i 1960-årene. Variert uttrykk på boligene, blanding av takform. Dette skyldes sannsynligvis at området ikke ble finansiert av Husbanken, slik at Husbankens «streng» bestemmelser ikke ble lagt til grunn. Flere av byens praktiserende arkitekter tegnet eneboliger side om side, pluss at distriktets ferdighusfirmaer også tegnet hus her.

**10d Kongsgård II, Olav Trygvasons vei:** Kongsgård II er tidstypiske atriumhus og lavblokk fra midten av 1960-tallet.

**10e Gimlevang:** Helhetlig boligområde fra etterkrigsårene sør for universitetet og vest for Gimle gård. Høy kvalitet arkitektonisk og som vitne om datidens boligpolitikk, autentisk og lite endret.

**10f Gimle gård, parken og nærområdet:** Våningshuset er fredet, deler av låven er fra før 1850. Et større grøntområde er inkludert i området fordi det utgjør en naturlig fortsettelse av parken.

**10g Oddernes kirke og prestegård og området rundt:** Det er lagt inn et større område enn det som er fredet, som buffersoner for dette viktige kulturmiljøet

**10h Klynge:** Dette er et av byens eldste områder. Flere bygninger fra før 1850 (midtgangshus), og karakteristisk tett eneboligbebyggelse som er av verdi på tross av mange nye tiltak. Svingende gater og smug vitner om området's alder.

**10i Boligområder ved Oddernesveien:** Bygninger i hovedsak fra første halvdel av 1900-tallet, men også noen nyere. Bygninger tegnet av Thilo Schoder: rekkehus og en fredet



enebolig. På Flaten (vest for Oddernesveien) er det en «god» blanding av tidlig sosial boligutbygging tegnet av arkitekt Johan Keyser Frølich på midten av 1920-tallet i klassisistisk forspråk, og flere «funkishus» tegnet av Thilo Schoder både før og etter annen verdenskrig. Noen av disse husene er meget autentiske i eksteriøret, mens andre er blitt endret på.

**10j Kolonihagene:** De første kolonihagene i Kristiansand ble opprettet på Grimsmoen i 1910, men ble planlagt flyttet allerede før krigens utbrudd. I 1939 ble det besluttet å anlegge småhavene på Kongsgård. I krigsårene ble det dyrket grønnsaker og poteter i området, men i 1946 tok kolonihagene med veier, hytter og parseller form. Kolonihagene er enkle bygninger, og er et viktig vitne om overgangen fra bondesamfunn og industrisamfunn

**10k Nedre Lund:** Større eneboliger i hage fra tidlig 1900-tall. Arkitektur av høy kvalitet. Noe bebyggelse fra 1800-tall. Enhetlig kulturmiljø med detaljering av høy kvalitet og godt bevarte tidstypiske hager. Deler av Nedre Lund er bygget ut etter Kristoffer Langes plan og må fremheves som spesielt bevaringsverdig med hovedpreg av 1920-talls bebyggelse formet og organisert i tråd med den samtidige reguleringsplanen. Murbebyggelsen fra 1930-tallet mellom Frydenlundsveien og Østerveien tillegges betydelig bevaringsverdi. Solbygg og parken ved Lund kirke er regulert til bevaring i reguleringsplan fra 2012.

**10l Solbygg** fra 1948 er blitt definert som Thilo Schoders hovedverk i Kristiansand og som et arkitektonisk høydepunkt for funksjonalismen i Norge. Schoder var et sentralt medlem av den tyske Bauhaus-skolen som slo seg ned i Kristiansand på 1930-tallet. Boliganlegget med fem etasjer og 100 leiligheter kjennetegnes av Schoders avrundete, stilrene former. Solbygg er definert som kulturmiljø av nasjonal interesse.

**10m Stjerneblokka/Idunveien/Johan Øydegards vei:** Stjerneblokka på Lund var et prøvebygg for senere høyhus vest for byen. I samme område står gårdshuset fra gården Egelunden omkranset av parkarealer. I tillegg inngår omkringliggende småhusbebyggelse og rekkehus med store interne grøntområder. Disse områdene er bygget ut i samsvar med reguleringsplan fra 1950 etter datidens idealer.

**10n Lahelle:** Omfatter en del av byens eldste bebyggelse, med overvekt av bygninger fra 1800- og 1900-tall. Små, buede smug vitner om høy alder og spontan byvekst. Bebyggelsen nær Lahelle skole er regulert til bevaring i plan fra 2010.

**10o Del av Lahelle:** Bebyggelsen er noe ombygd, men området har viktige miljøkvaliteter, ikke minst som nabo-område til den eldre om mer autentiske delen av Lahelle. Variasjonen skyldes den over tid lange og langsomme

utbyggingen som i sin tid startet opp som følge av nærheten til Kristiansand.

**10p Inn-ut husene og Lillemyrveien:** Regulert til bevaring i to reguleringsplaner (Lillemyrveien av 2015 og Freyadalsveien/Johan Øydegardsvei ut-inn husene av 2009), området inkluderer boligfelt mellom disse to områdene.

**10q Galgebergtang, Gabriel Scotts vei:** Område med eldre bebyggelse og flere hus som ble flyttet hit fra Kvadraturen. Nyere bebyggelse er godt tilpasset den eldre, også interessant postmoderne bebyggelse. Sammenheng natur/kultur.

**10r Galgebergtang, Blomsbukta og Trollkjerringheia:** Område med viktige forsvarsanlegg, samt Trollkjerringheia som er et gammelt rettersted og sted der hekser ble brent.

**10s Marvika, Gleodden og Kuholmen/Fantholmene:** Forsvarshistorie, hovedsakelig fra 1800-tallet og første verdenskrig, viktige forsvarsanlegg på Gleodden, og tradisjonell oppankringsplass for båtreisende. Viktig sammenheng natur/kultur.

## Randesund (11)

---

Randesund grenser til Tveit mot nord, Topdalsfjorden og sjøen mot vest og sør, og Lillesand kommune mot øst. Området ble skilt ut som egen kommune i 1894, og slått sammen med Kristiansand kommune i 1965. På det tidspunktet hadde Randesund 1672 innbyggere. Det har opprinnelig vært mest bosetning langs kysten og på øyene, der folk har levd av fiske, sjøfart og losing. I de indre bygdene spilte jordbruket en større rolle, men etter at kanalene ved Rona ble gravd ut i 1880 kunne man ta sjøveien til Drangstrand innerst i Drangsvannene. Store deler av innlandet i Randesund kunne derfor nås med båt, noe som fikk stor betydning for bøndene i området. Vestre og sydlige deler av Randesund er bygget ut med boligfelt, mens den eldre bygdstrukturen er stort sett bevart i de østre og indre områdene. Det bygges fortsatt i Randesund. Randesund har noen av kommunens mest karakteristiske kystkulturmiljøer og verdifulle gårdsmiljøer som på Timenes.

**11a Grovika, Bygg for fremtiden:** Boligutstillingen «Bygg for fremtiden», 1984 ble arrangert av Kristiansand Næringsråd i en søken etter nye boligidealer. En rekke ulike typer boliger ble bygd, hvorav arkitekt Niels Torps hus med passiv solvarme som tema kanskje var mest fremtidsrettet.

**11b Brattbakken:** Borettslag på Hånes med tett, lav bebyggelse i veldig bratt terreng. Plassering av boenhetene vektlagt. Hver enhet går over tre etasjer og har inngang

både i øverste og nederste etasje. Parkering skjer i felles anlegg og på avsatte plasser. Området er derfor nesten bilfritt og godt tilrettelagt med gangveier og fortau.

**11c Vigvollåsen:** Langs hovedveien ligger tre ulike boligområder innenfor samme reguleringsplan, vedtatt 1973, og med store ubebygde grøntområder ned mot sjøen. Vigvollåsen atriumhus har enhetlig bebyggelse planlagt i en fast struktur med både tre- og teglmaterialer. Vigvollåsen 2 består av større eneboliger på romslige tomter, med tidstypiske hus fra 1970-tallet. Vigvollåsen terrasseblokker i fem til sju etasjer, planlagt med garasje i kjeller, vellykket plassert i forhold til terreng.

**11d Øvre Timenes/Berhus:** To gårdstun og noe nyere bebyggelse i et område som er innrammet av E18 og nyere boligfelt, men som likevel har bevart verdier. Spesielt Øvre Timenes gård (gbnr 64/1) fremstår som autentisk.

**11e Ronakanalen:** Kanalen ble utvidet i 1880 slik at dampskip kunne komme inn i Drangsvannene. Det ligger eldre bebyggelse langs kanalen. Noe av området er regulert til bevaring, området utvides for å sikre sammenheng.

**11f Strømme og Nedre Timenes:** Eldre gårder sør for E18. Nedre Timenes har et godt bevart gårdstun med bygninger fra 1800-tallet. Stort antall fornminner fra steinalder, bronsealder og jernalder i området. Helhetlig område som fremstår som svært autentisk. Gårdstunet på Strømme er fra tidlig 1900-tall. Stort antall fornminner fra steinalder, jernalder og bronsealder i området. Bebyggelsen ligger på høyder over et godt bevart kulturlandskap.

**11g Benestad:** To gårdstun i karakteristisk kulturlandskap ved Sukkevannet. Bygninger fra tidlig 1700 og 1800-tall i karakteristisk landskap.

**11h Lykkedrange:** Gårdstun fra 1800-tall samt en godt bevart sveitservilla fra tidlig 1900-tall. Sammenheng natur og kultur, og kulturmiljøet er innrammet av skogkledde høyder på alle kanter. Steinalderboplass litt nord for kulturmiljøet

**11i Drange gård og Borgåsen:** Bygdeborg som er automatisk fredet. Gårdstun fra før 1850 i tun, fornminner (blant annet steinalderboplass), fin sammenheng natur og kultur. Nordre del av området har nyere bebyggelse, men av verdi som sammenhengende område.

**11j Blåmyra:** Småbruk som ligger ved et jorde, innrammet av skogkledde høyder. Bygninger fra tidlig 1800-tall. Sammenheng kultur/natur, bygningene er godt bevart og autentiske.

**11k Kulturlandskapet mellom Drangstjønnå og Vatne:** Godt bevarte eldre bebyggelse, lite endring, sammenheng natur/kultur. En gammel skole, bebyggelse fra 1900 ca. og eldre.

**11l Ådnevik:** Eldre bebyggelse i klart avgrenset område mellom Ådnevikvannet og sjøen. Flere områder er automatisk fredet (steinalderboplasser).

**11m Eftevåg:** Stort antall bygninger vurdert i kulturminnevernplan av 1990, og hele miljøet defineres som et område med stor miljøverdi hvor særlig landskapskarakteren spiller en vesentlig rolle. Steinalderboplasser. Tunet på 74/3 nevnes spesielt i planen.

**11n Søm:** Gårdstun fra 1800-tallet, godt bevart og i opprinnelig kulturmiljø. Store områder er automatisk fredet: steinalderboplasser og gravrøys fra bronse/jernalder, samt krigsminner. Tidsdybde, sammenheng natur/kultur og antall temaer tilsier svært høy verdi.

**11o Bliksheia:** Eneboligbebyggelse fra 1960-tallet som i stor grad har beholdt sitt opprinnelige preg. Detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har bidratt til et enhetlig område. Hovedsakelig ferdighus tilpasset Husbankens normer kombinert med rekkehus.

**11p Fuglevikkleiva (Søm - Kjellevik):** Rekkehusområde, atriumhus, med felles garasjeanlegg planlagt og bygd ut på midten av 1970-tallet. Bygd ut av al Sørlandshus og tegnet av arkitekt Magne Enggrav. To typer rekke; «stor type» og «liten type», begge med samme grep og arkitektonisk uttrykk. Garasjeanleggene er delvis bygd ut i ettertid, i hovedsak i tråd med planen.

**11q Salbustad:** Komplette og velholdte tun med våningshus fra 1600-tallet, låve og stabbur og andre småhus. Rød SEFRAK, ligger i friområde. Svært godt bevarte og store steingjerder i området mellom gården og blokkene nord for den. Regulert inn boligfelt i 1980, som vil medføre redusert verdi for et av få friarealer og grøntområder i bydelen.

**11r Knarrevik:** Gårdstun, også kalt Rosenlund, med bygninger fra tidlig 1800-tall, i god stand. Gården ligger innrammet av skog på tre sider, med et åpent område (plen eller jorder) som gir sikt til en liten bukt. Sammenheng natur/kultur, opplevelsesverdi.

**11s Knarrevik:** Boligområde med bygninger fra siste halvdel av forrige århundre, relativt godt tilpasset terreng og eldre bygninger. Buffersone for Knarrevik, viktig at nye tiltak viderefører egenart med hensyn til avstandseffekt og terrengtilpassning.

**11t Dvergsneslia:** Eneboligbebyggelse med et enhetlig uttrykk, formspråk og materialbruk, men samtidig variert slik at det ikke er monotont. Bebyggelsen følger terrenget, og siktlinjer sol og utsikt til alle har vært vesentlige forutsetninger. Tydelig plangrep som er gjennomført. Bygget ut på 2000-tallet.

**11u Frikstad kirke og tettsted:** Eldre bebyggelse (1800-tall) samt fortetting som er godt tilpasset de eldre bygningene. Fin sammenheng natur/kultur. Nye tiltak bør tilpasses kulturmiljøet.

**11v Kvarenes:** Et intimt lite bygningsmiljø med flere eldre og noen nyere bygninger, fremgår det av kulturminnevernplanen av 1990. I planens del 2 anbefales det at området reguleres til bevaring.

**11w Kvarenes og Kvarodden:** Friareal med steinalderboplass og krigsminner

**11x Lyngøya og omkringliggende øyer:** Spor etter tollsted fra 1600-tallet og andre synlige kulturminner som vitner om sjøfart og forsvar. Eldre bygninger, fornminner.

**11y Dvergøya:** Velholdt villa fra tidlig 1900, fornminner og krigsminner i et velholdt kulturlandskap.

**11z Sønningsholmen:** Liten holme med fastlandsforbindelse, et våningshus fra 1800-tallet og mindre tilbygg. Sammenheng natur/kultur.

**11æ Kongshavn og Kjerkeodden:** Eldre bygninger både fra før og rundt 1900, godt tilpassede nyere tiltak. Krigsminner, sammenheng natur/kultur.

**11ø Buene:** Tun med bebyggelse fra 1800-tall, sammenheng natur/kultur, steinsettinger langs kysten.

**11å Torsøya, nordre del:** Våningshus og sjøbuer fra 1800-tallet på Brattholmen og ved sundet mellom holmen og øya. Fiskebondebruk inne på øya. Med unntak av noen få hytter er kulturmiljøet uendret siden 1800-tallet. Sammenheng natur/kultur.

**11åa Randøyane, Skippergata, nordre del:** Et av de best bevarte kulturmiljøene langs kommunens kystlinje. Med få unntak er våningshusene fra 1800-tallet. En bolig er vedtaksfredet. Bebyggelsen ligger på begge sider av sundet. Lite fiskebondebruk (Buhagen) mot sør.

**11åb Randøyane, Østre Randøy, nordre del:** Eldre bebyggelse samt nyere, godt tilpasset. God sammenheng natur/kultur. Viktig at nye tiltak tilpasses på grunn av nærhet til Skippergata.

**11åc Randøyane, Vestre og Østre Randøy, søndre del av Skippergata og forsvarsanleggene på Østre Randøy:** Bebyggelsen langs sundet er av samme type som lenger nord. Randøya fort ble opprettet av okkupasjonsmaktene, senere tatt i bruk av det norske forsvaret, nå av friluftsansjasjoner. Brakker, kanonstillinger, fjellanlegg.







## Vedlegg 4 - Oversikt over områder som endrer arealformål

Tabellen på side 114-115, samt kart på side 118, viser en oversikt over arealinnspill som er innarbeidet (helt eller delvis) i arealdelen, samt kommunens egne arealendringer. Nummereringen i parentesene, viser for eksterne innspill til saksnummeret i saksbehandlingssystemet. Kommunens egne arealinnspill har nummereringen KK-1 til KK-14. Arealendringer som følge av formannskapet vedtak i sak 110/22 og 115/22, har fått betegnelsen FMSK. Nummeret etter FMSK viser til vedtaks punktet i saken.

I tabellen på side 116-117, samt kartet på side 119, gis det en oversikt over utbyggingsområder i de tidligere gjeldende kommunedelplanene som er endret til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF) eller grønnstruktur i arealdelen. For merutdypende vurdering av de enkelte områdene, se "Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024-2034", "Notat - vurdering av større ubebygde utbyggingsområder i gjeldende kommunedelplaner" og "Gjennomgang og vurdering av landbruksareal med annet arealformål."

Nye utbyggingsområder i arealdelen		
Sted	Tidligere gjeldende arealformål	Nytt arealformål
Bosmyrkollen, Vågsbygd (60)	Næringsvirksomhet	I hovedsak endret til bebyggelse og anlegg
Høielia 19, Mosby (63)	LNF	Bebyggelse og anlegg
Hannevikbukta, Vågsbygd (66 og 306)	Kombinert formål i sjø eller vassdrag og grønnstruktur	Næringsvirksomhet
Auglandsbukta, Vågsbygd (97)	Grønnstruktur	Del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Mjåvann industriområde (106)	LNF	Deler av innspillet endret til næringsvirksomhet. Deler av innspillet er båndlagt i påvente av avklaringer i reguleringsplan.
Oftenes, Søgne (119)	LNF	Del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Oddernes Gartneri, Lund (120)	LNF	I hovedsak endret til bebyggelse og anlegg
Stålveien 1-17, Tinnheia (125)	Næringsvirksomhet	Bebyggelse og anlegg
Grauthelleren, ved kryss E39 (132)	LNF	Mindre del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Songdalsveien 211, Hortemo (157)	Næringsvirksomhet	Bebyggelse og anlegg
Røyrås Treindustri, Finsland (182)	LNF, LNF spredt bolig, fritids, og næringsbebyggelse	Del av innspillet endret til næringsvirksomhet
Rosseland park (183)	Næringsvirksomhet, reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Bebyggelse og anlegg
Rosseland senter (184)	Forretning	Sentrumsformål
Langemyr, Dalane (186)	LNF	Del av innspillet endret til næringsvirksomhet
Knarrevik, Søm (199)	Næringsvirksomhet	Del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Stødden NS7, Søm (199,201,227)	Næringsvirksomhet	Mindre del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Andåstangen 53, Flekkerøy (216)	LNF	Del av innspillet endret til bebyggelse og anlegg
Østerøya 109, Flekkerøy (222)	LNF	Bebyggelse og anlegg

Nye utbyggingsområder i arealdelen		
Sted	Tidligere gjeldende arealformål	Nytt arealformål
Søm (262, 287, KK-7-10)	Grønnstruktur	Del av innspillene endret til bebyggelse og anlegg
Strai Kjøkken, Strai (266)	LNF	Næringsvirksomhet
Kristiansand Dyrepark (304)	LNF	Deler endret til fritids- og turistformål
Støleheia (KK-1)	LNF	Næringsvirksomhet
Lauvlandsmoen, Finland (KK-2)	LNF, LNF-spredd, boligbebyggelse, næringsvirksomhet	Fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Ve, Tveit (KK-3)	LNF	Fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Tofte, Søgne vest (54 og KK-4)	LNF	Fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Sukkevang idrettspark, Randesund (KK-5)	LNF	Idrettsanlegg
Auglandstjønn barnehage, Vågsbygd (KK-6)	LNF	Offentlig og privat tjenesteyting
Mosby sentrum (KK-11)	LNF	Bebyggelse og anlegg
Randesundsheimen, Randesund (KK-12)	Grønnstruktur	Bebyggelse og anlegg
Søgne hovedkirke, Lunde (KK-13)	LNF	Grav- og urnelund
Lumber (KK-14)	Næringsvirksomhet	Bebyggelse og anlegg
Kleveland (FMSK 14.1)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Fløystøl/Follerås (FMSK 14.2)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Gumpedalen (FMSK 14.3)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Eidsåvegen (FMSK 14.4)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Stokkeland (FMSK 14.5)	LNF og næringsbebyggelse	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Gjervoldstad (FMSK 14.6)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Mestad/Espetøl (FMSK 14.7)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Erkleiv (FMSK 14.8)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredd boligbebyggelse
Amfeneset (85)	Spredd boligbebyggelse	Del av innspillet endret til LNF-spredd bebyggelse
Solheim (128)	LNF	Del av innspillet endret til LNF-spredd bebyggelse

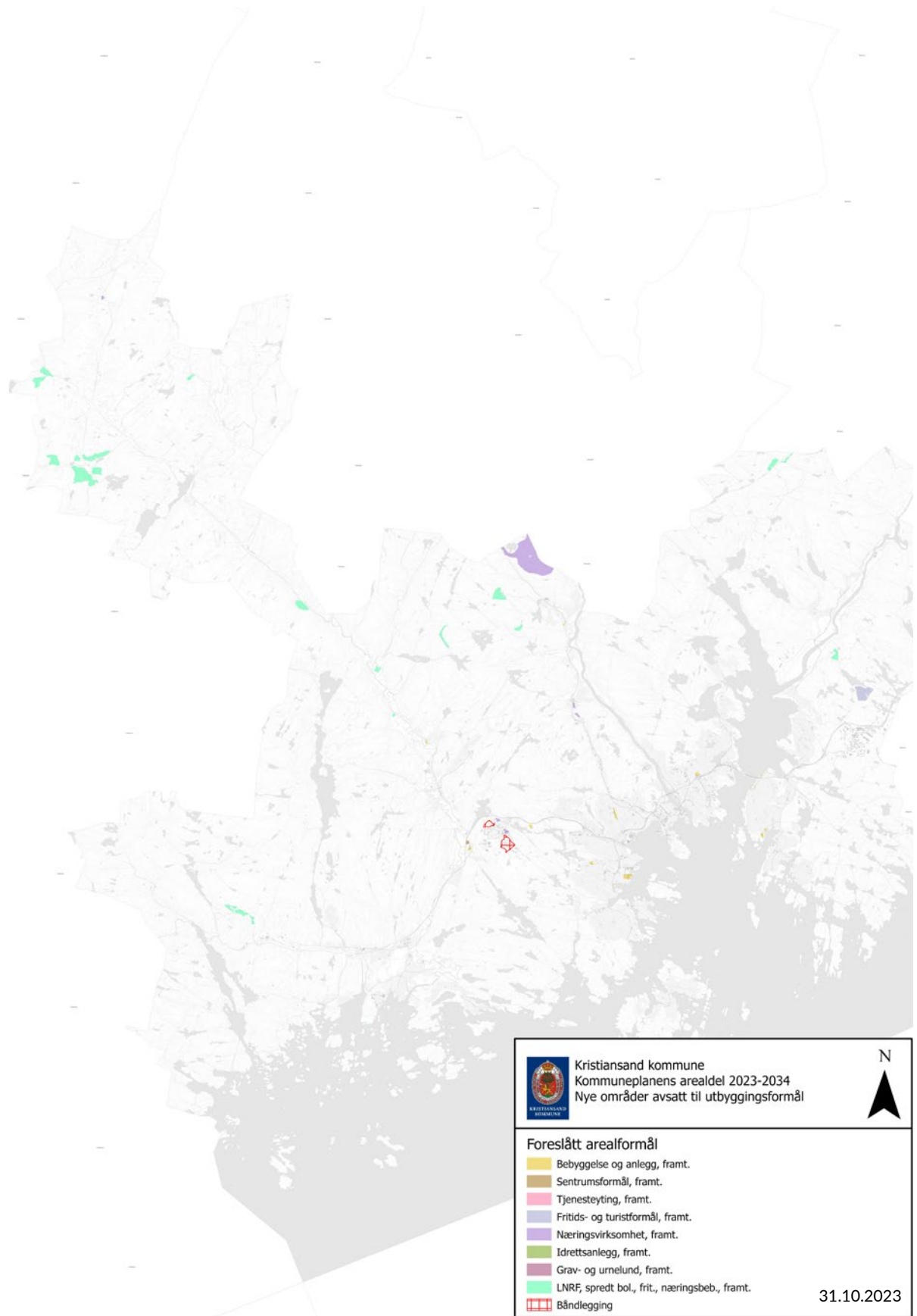
Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen					
Sted (K=kommunalt eie)	Tidligere gjeldende arealformål	Nytt arealformål	Begrunnelse for å ta ut	Beregnet ant. boenheter	Inngår i utbyggingsprogrammet
Regulerte (detalj- og områderegulering)					
Bråvann B5 - B7 - Vågsbygd (K) (vedtatt 25.02.1987)	Bolig	Grønnstruktur	Vanskelig realiserbar, lokalisering i strid med arealstrategien	85	Ja. Mindre deler av området er beholdt i planforslaget.
Kjellandsheia nord - Søgne (K) (Vedtatt 26.09.2019)	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien, myr, større skogsområde	200	Ja
Brennåsen terrasse - Songdalen (Vedtatt 24.04.2013)	Bolig	LNF	Ikke egnet for utbygging, bratt terreng	100	Ja
Nodelandsheia øst - Songdalen (K) (Vedtatt 12.02.2014)	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien	450	Ja
Bukksteindalen terrasse - Songdalen (Vedtatt 16.02.2005)	Bolig	LNF	Dårlig bokvalitet, tett på Mjåvann næringsområde	60	Nei
Linnegrøvan	Næringsvirksomhet	LNF	Dyrka mark		

Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen					
Sted (K=kommunalt eie)	Tidligere gjeldende arealformål	Nytt arealformål	Begrunnelse for å ta ut	Beregnet ant. boenheter	Inngår i utbyggingsprogrammet
Uregulerte					
Auglandstjønn barnehage - Vågsbygd (K)	Tjenesteyting	LNF	Friluftsliv		
Voie 17 (barnehage tomt) - Vågsbygd (K)	Tjenesteyting	Grønnstruktur	Grønnstruktur, friluftsliv		
Kragevika - Flekkerøy (K)	Tjenesteyting	LNF	Grønnstruktur, friluftsliv		
Birkelid - Songdalen	Offentlig eller privat Tjenesteyting	LNF	Dyrka mark		
Stølen - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien, større skogsområde, dyrka mark	80	Nei
Åsafjellet nord - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien	20	Nei

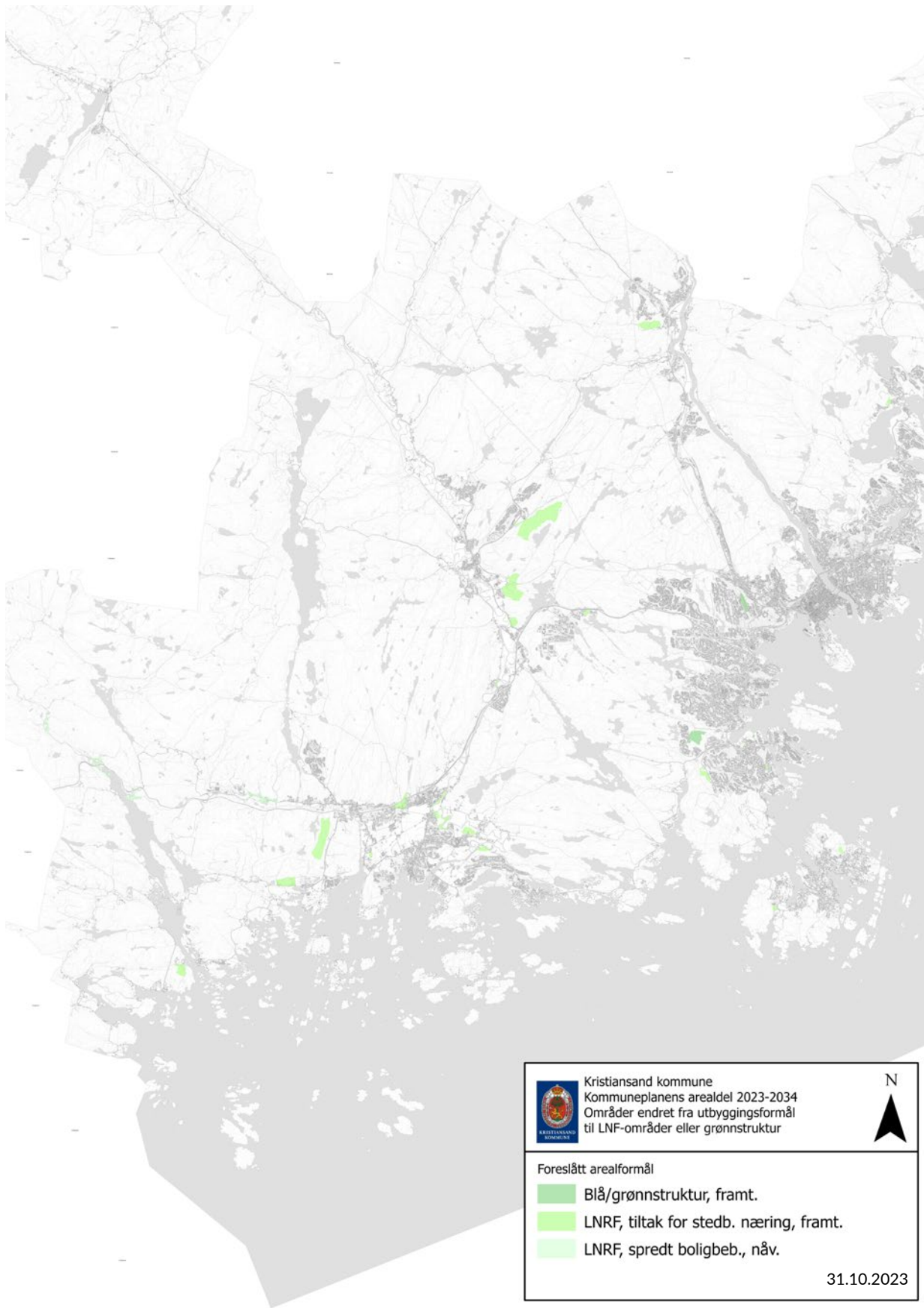


Stokkeland - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien	20	Ja
Stausland - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien	30	Ja
Kommunedelplan for Tangvall (B1 – B3)	Bolig	LNF	Dyrka mark	300	Ja
Lastad - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien, myr	30	Nei
Ravneheia – Voie (del av B2, KPA2011) - Vågsbygd	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien, grønnstruktur	30	Nei
Høietun syd - Mosby	Bolig	LNF	I strid med arealstrategien	85	Nei
Nodeland syd - Songdalen	Bolig	LNF	Vanskelig realiserbart, bratt terreng, jernbanetrasé	100	Nei
Løbakken - Tangvall	Bolig	LNF	Dårlig bokvalitet, støy	20	Nei
Brøvig - Vågsbygd	Byggeområde	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (7,3 dekar)	Nei
Voie - Vågsbygd	Byggeområde	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (3,6 dekar)	Nei
Justvik	Byggeområde	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (19 dekar)	Nei
Belteviksvingen - Flekkerøy	Bebyggelse og anlegg	Grønnstruktur	Grønnstruktur	Ikke beregnet (16,7 dekar)	Nei
Ledningedalen - Tinnheia	Massedeponi	Grønnstruktur	Grønnstruktur		
Strandsti langs Søgneelva - Tangvall	Kombinerte grønnstrukturformål GKG1	LNF	Dyrka mark, kantsone mot elva		
Holmen	LNF og spredt boligbebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	2	Nei
Trykjerran	Spredt boligbebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	1	Nei
Lohne	Spredt boligbebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	3	Nei
Try	Spredt boligbebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	5	Nei

## Nye utbyggingsområder i arealdelen



## Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen





# Ordliste

Begrep	Forklaring
Aktsomhetsområder	Aktsomhetskart viser mulige fareområder. Faregraden er ikke tallfestet og kartene gir derfor ikke opplysninger om sannsynet eller gjentakintervallet for den eller de farene som kartet omhandler.
Fareområder	På faresonekart er faren undersøkt nøyere ved hjelp av befaringer i felt, modeller og målinger, og faregraden er tallfestet med opplysninger om gjennomsnittlig årlig sannsynlighet eller gjentakintervall for den eller de farene kartet omhandler.
Flerbruk	Når et areal eller bygg brukes av flere, men på ulike tidspunkter av døgnet eller uken, kalles det for flerbruk. Utforming av arealet eller bygningen må tilpasses til de ulike brukere eller funksjoner som inngår i flerbruken.
Fortetting	Når man bygger mer på en tomt enn det var der tidligere, fortettes det. Det kan bygges mellom eksisterende hus, og oppå eksisterende hus. Man kan bytte ut små, eller lave hus, med større eller høyere hus. Resultatet blir at vi bygger tettere.
Funksjonsblanding	Når flere funksjoner eller formål inngår i et bygg eller et angitt område, kan man snakke om funksjonsblanding.
Sambruk	Når et areal eller bygg brukes samtidig av flere, kalles det for sambruk. Utforming av arealet eller bygningen må tilpasses til de ulike brukere eller funksjoner som inngår i sambruken.
Sosialt rettferdig lavutslippssamfunn	I tillegg til utslippsreduksjoner handler det om lokale kvaliteter, identitet og gode prosesser, som tar hensyn til naturgitte, kulturelle og sosiale forutsetninger.
Transformasjon	Når vi transformerer et område, bruker vi dette området på nye måter. Et område kan for eksempel gå fra å være et industriområde til å bli et boligområde eller et næringsområde med en annen profil og utnyttelse. En transformasjon innebærer at det er behov for å etablere ny teknisk infrastruktur, og nye gater og andre offentlige rom.





Kristiansand  
kommune

Postboks 4  
4685 Nodeland  
Tlf: 38 07 50 00  
[www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)