PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
FROBUSDALEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hel tomannsbolig

Frobusdalen 4, 4612

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 399 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 10.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1629 **Eiendomsverdi ref nr:** PA3153

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig bygd i 1923. Boligen er ombygd og renovert i 2000. Boligens våtrom er fra 200. Dvs at de er prosjektert og påbegynt før 2000. Våtrommene er i en slik tilsand at undertegnede vil anbefale at disse renoveres. Ellers fremstår boligen i normal teknisk stand ut fra alder og normal slitasje. Hele rapporten må leses i sin helhet og man må være obs på de forhold som er beskrevet i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Hel tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe mindre avvik på innredningen i 2. etg. og kjeller. I 2. etg er godkjent toalett rom bygd som et bad.

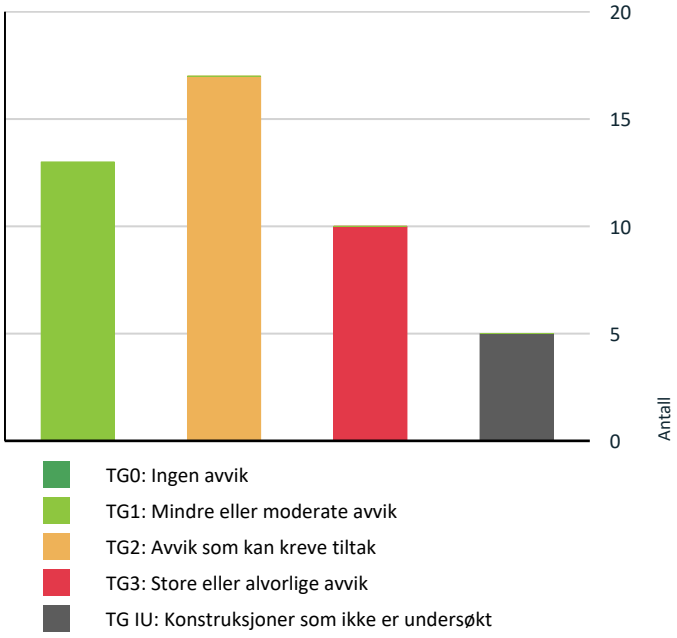
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kvist er godkjent, men ikke bygd.

Sammendrag av boligens tilstand

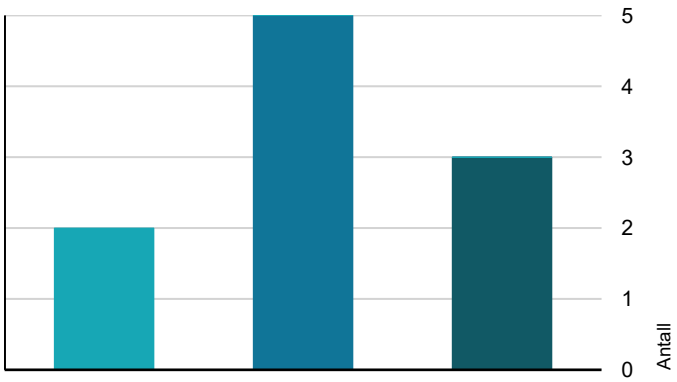
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Gnistheller foran feieluker mangler.

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Ferdigattest er datert i 1923.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2000	Modernisering	Hus er totalt renovert ute og inne, samt tilbygd mot baksiden.
2001	Ombygging	Innredning av hybel i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Betong takstein fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takstein er begynt å slippe sement i overflaten. Sements avrenning ses i takrenne.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i stål fra 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe avflassing av malign på takrenner og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og beslag kan ruste.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Deler av loft er gjenbygget opp mot taksperrer og det er således umulig å kontrollere hele takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Noe kledning er gammel, ukjent alder og noe kledning er fra 2000. Lite lufting bak gammel kledning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra 2000. Noe slitasje på treverk på flere av vinduene. Vinduer i kjeller er plassert nærme bakken. teknisk er dett en dårlig løsning med tanke på at disse blir påvirket av fukt fra bakken. Takvinduer av typen Veluks. Buet vindu mot baksiden.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dører fra 2000. Noe slitasje i treverk på dører er registrert. De to inngangsdørene til 1. og 2. etasje er nye i 2022.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Skader bør utbedre, om ikke vil treverk få råte.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på tak over stue/hagestue. Her er taket tekket med papp. Selve konstruksjoen og om lufting er ivaretatt mot beboelses rom under er umulig å kontrollere. Rekkverk på begge verandaer er under 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trappe fra 2000

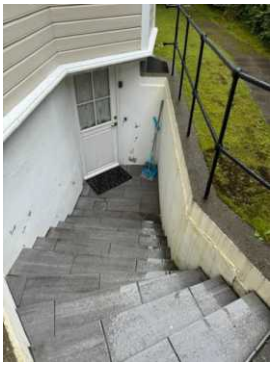
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Man må være obs på at overflater er ca. 26 år gammel. Alder på overflater tilsier at man må påregne oppussing.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Man må være obs på at overflater er ca. 26 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Alder på overflater tilsier at man må påregne oppussing.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Man må være obs på at overflater er ca. 26 år gammel. Alder på overflater tilsier at man må påregne oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv er ikke rette. Gulv går noe opp og ned og heller noe.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

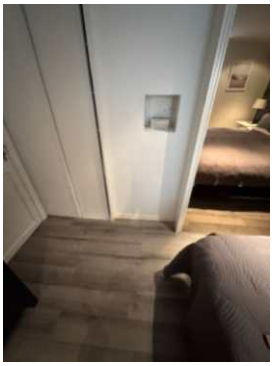
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Tilstandsrapport











Radon

Beskrivelse

Det er ikke målt Radon i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eier opplyser at feier har godkjent ildsteder og feierluker ved kontroll.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Luke til stoppekran i påfort vegg i soverom i kjeller. Her ser man at det er noe fukt i påfort vegg.

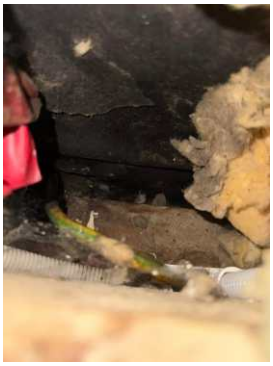
Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under stue/hagestue

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
• Synlig fukt gjennomslag i murt vegg, kan tyde på at fuktsikringen på utsiden av muren ikke fungerer helt optimalt. Fuktsikringen bør utbedres.



Innvendige trapper

Beskrivelse

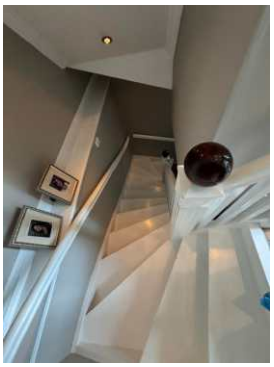
Bratt trapp til loftet. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

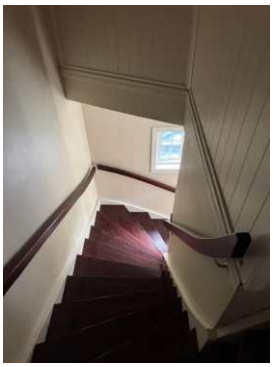
Vurdering av avvik:

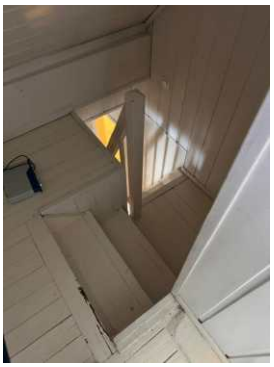
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.







Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

For det meste gamle dører, antar fra byggetiden. . Også dører fra 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv oppkant. Malte vegger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Belegg kuttet ved dørforingen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. vifte.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Belegg på gulv med oppkant.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse
Fliser på gulv og vegger fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vegg konstruksjonen der det er dusj t på fliser er bygd opp slik at det er umulig å lage hull i veggen fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger mot yttervegger der det er vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sprekker i fuge og løse fliser på vegg med hjørnet mot hybel.

Vurdering av avvik:

• Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne løse og skadde fliser og fuger, samt kontrollere underlaget for eventuelle skader. Deretter bør overflatene bygges opp på nytt med korrekt oppbygning og materialvalg i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende fuktskader må utbedres før ny montering.
• Bad er modent for renovering.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger mot hybel der det er vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv og malte vegger.

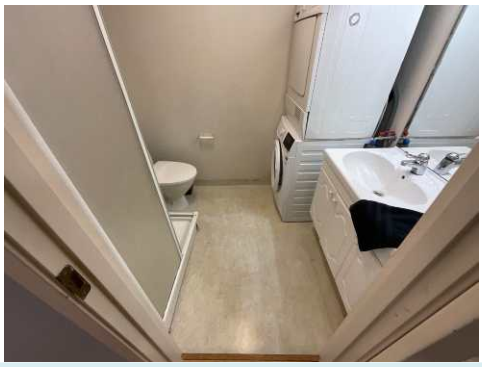
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjkabinettet er trukket ut fra veggen. Ingen fukt belastning nå eller tidligere. Ikke målbar fukt i vegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
• Dusjkabinettet er trukket ut fra veggen. Ingen fukt belastning nå eller tidligere. Ikke målbar fukt i vegg.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2000. Noe slitte overflater og slitt og ødelagt benkeplate.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Oppsvulmet benkeplate. Benkeplate bør byttes.
• Noe slitasje på overfalter på fronter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Innredning fra 2000. Noe slitte hengsler på fronter. Mest slitasje på dør under vasken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok. Dog må man være obs på alder på ventilatoren.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Noe slitasje på overflater på benkeplater og på fronter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalett rom i 2et.g med vask i seksjon og toalett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vask i seksjon og toalett fra 0.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Minimalt med avtrekk og til luft til wc rom.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Rør i rør vannrør fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør inne fra 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vinduer og dører.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB ere fra 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt nytt el. anlegg i 2000 og at det har vært el. kontroll i 2025. Ingen avvik ble da funnet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Avvik: Gnistheller foran feieluker mangler.

Konsekvens/tiltak

• Gnister ut på gulv kan føre til brann/skader.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas at huset er fundamentert på løs masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig grunnmursplast tyder på at drenering og fuktsikring av grunnmur er utført i 2000.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gammel grunnmur fra 1923. Denne anta så være støpt med sparestein eller å være i naturstein som er pusset på utsiden og innsiden. Også del av leca lettklinkerbetong. Dene er fra 2000. Noe sprekker i puss på mur på utsiden er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flat tomt. Man må være obs på vann som kan renne inn på tomten fra skråhelling/fjell mot Baneheia.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik: Gnistheller foran feieluker mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Større avstand til brennbart materiale må etableres.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Gnister ut på gulv kan føre til brann/skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Godkjent i 2000

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

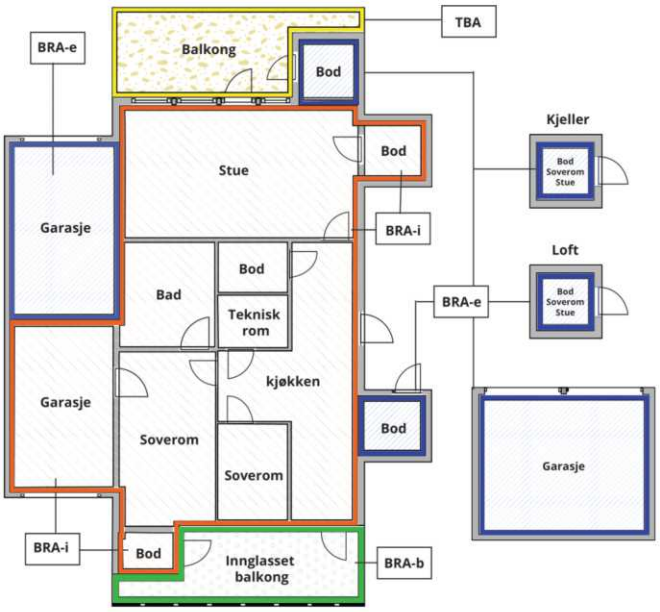
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	14			14		17	31
2. Etasje	103			103	7	6	109
1. Etasje	117			117	7		117
Kjeller	107			107			107
SUM	**341**				**14**	**23**	**364**
SUM BRA	**341**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, uinnredet loft		
2. Etasje	Gang, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, bad 2, stue, kjøkken, stue/hagestue		
1. Etasje	Gang, entré, kjøkken, bibliotek, toalettrom, spisestue, stue, ute stue.		
Kjeller	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe mindre avvik på innredningen i 2. etg. og kjeller. I 2. etg er godkjent toalett rom bygd som et bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		12		12		27	39
Etasje		46		46			46
SUM		**58**				**27**	**85**

SUM BRA	58

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kvist er godkjent, men ikke bygd.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Ulf Utberg og Sigrun Østerhus Almedal.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	339		0			Eiet

Adresse
Frobusdalen 4

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	
3	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning

Forutsetninger

der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260354
Addresse	Frobusdalen 4		
Postnr.	4612	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Sigrun Østerhus Almedal		
Selgers navn	Ulf Rune Utberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03.mai 2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles forsikring

Polise/avtalenr.:

1154113

Våtrom

Initialer selger:
S A
U U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S A
U U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Dette ble gjort før vår eiertid, derfor ingen nærmere kjennskap

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Samme svar som over, før vår eiertid

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært noen her og kontrollert, men vi husker ikke når eller av hvem

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik i forb med varmtvannsbereder, hadde elektriker til å fikse dette

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S A
U U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S A
U U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.07.2026

Signert av *Sigrun Østerhus Almedal*

Signert av *Ulf Rune Utberg*

Initialer selger:
S A
U U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frobusdalen 4

Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	3 min 2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	15 min 1.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkegården Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	20 min

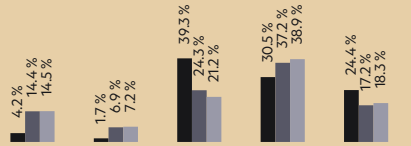
BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.7 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 85 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Byhaven	5 min
Rema 1000 Tordenskjoldsgate	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Nybyen ballbane	5 min
Toddas balløkke kunstgress	7 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	6 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	7 min

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

— Sitat fra en lokalkjent

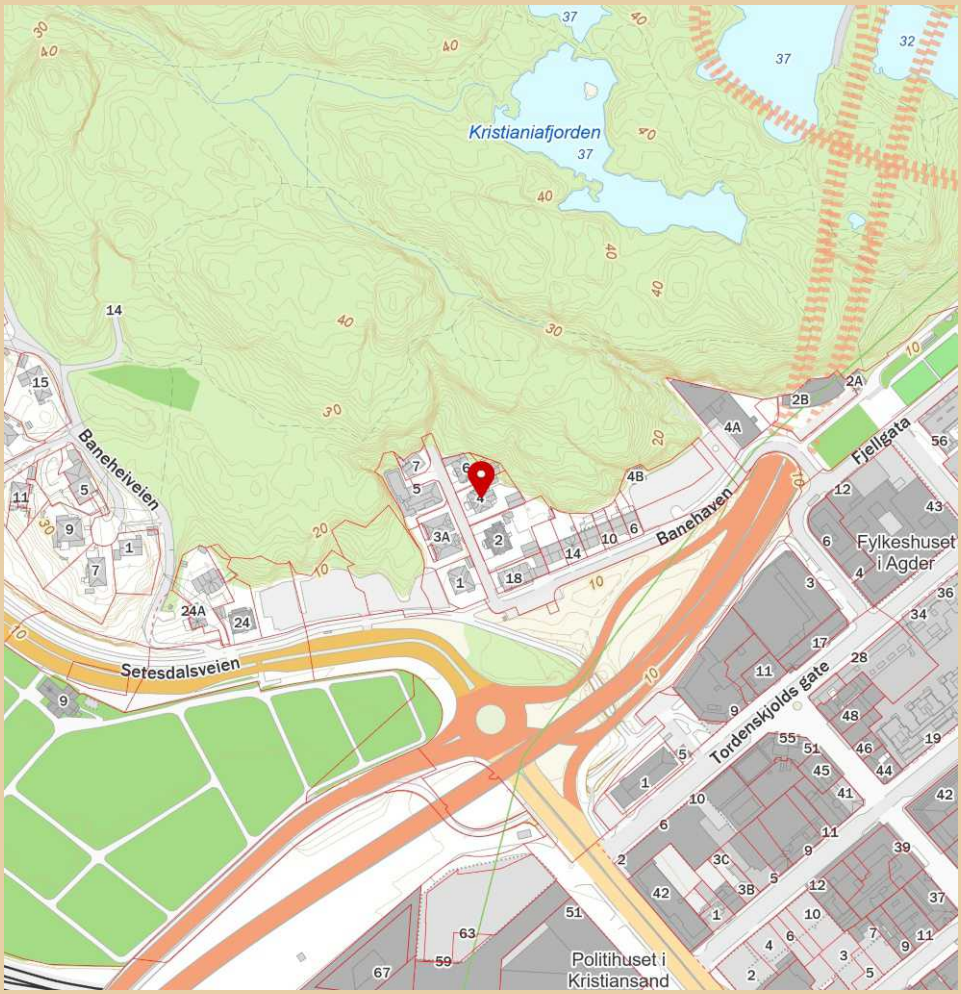
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Frobusdalen 4

Dato: 24.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for Setesdalsveien 24A – Frobusdalen. Plan 895

1 Byggeområder § 25,1.ledd nr.1

1.1 Fellesbestemmelser for felt S1 – S7:

1.1.1 Hver boenheter skal ha minst 25 m2 uteareal egnet for opphold, parkeringsareal ikke medregnet. Sol- og støyforhold på uteoppholdsareal skal dokumenteres ved byggemelding og beliggenheten skal være lun og solrik. Arealene skal i det alt vesentlige ha sol ved jevndøgn kl. 12.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Hoveddelen, minst 70 %, av utoppholdsareal skal være på terreng. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal 6 m^2 og minimumsdybde 1,2 meter.

Terrenginngrep som medfører inngrep i regulert friområde tillates ikke, heller ikke når regulert friområde er del av privat eiendom. Ved byggemelding skal bygg og terrengendring tegnes inn på snitt som viser minst 5 meter av tilstøtende areal.

1.1.2 Bruksareal under terreng (slik som p-kjeller) regnes ikke med i grad av utnytting.

1.1.3 Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum- og takform.

1.1.4 Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate.

1.1.5 Leilighetsdybden for ikke gjennomgående leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

1.1.6 Alle tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter før sluttbehandling.

1.1.7 Boligbygg med mer enn 2 boenheter skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet i låsbart rom, fortrinnsvis i fellesanlegg.

1.1.8 Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i hht Veinormalen for Kr.sand kommune.
Ved rammesøknad skal dokumenteres stoppsikt ved innkjøringer til felles private garasjeanlegg.

1.2 Fellesbestemmelser for felt S1,S4, S5, S6, S7:
Det tillates maksimalt antall boenheter for hver av eiendommene som framgår av tabellen nedenunder, under forutsetning av at vilkår i §§ 1.1 og 2.2 kan innfris. Antallet baserer seg på størrelsen av eiendommene slik de vises på plankartet.

Eiendom	Maksimalt antall boenheter	Vilkår
151/1684 (Setesdalsv. 24A)	4	
151/1683 (Setesdalsv. 24)	1	Kan ikke bygges mer på eiendommen før reguleringsplan for ny E-39 er godkjent.
150/1763 (Frobusdalen 5)	1	
150/338 (Frobusdalen 3)	4	all parkering under bakken hvis mer enn 2 boenheter
150/1782 (Frobusdalen 3A)	10	all parkering under bakken
150/336 (Frobusdalen 1)	6	all parkering under bakken
150/1761 (Frobusdalen 6)	4	all parkering under bakken hvis mer enn 2 boenheter
150/339 (Frobusdalen 4)	2	
150/337 (Frobusdalen 2)	4 + 1	1 boenhet på fradelt tomt
150/9 (Banehaven 18)	4	all parkering under bakken hvis mer enn 2 boenheter

1.3 Fellesbestemmelser for felt S2, S3 (bygg 1 og 2):

1.3.1 Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak, saltak. Bygningene skal ha moderne formspråk og tilpasses i høyde til omkringliggende bygninger som inngår i planen. Ved byggemelding skal det leveres fasadeoppriss som viser det planlagte sammen med omkringliggende bebyggelse.

1.3.2 Bebyggelsen skal ha en samlet parkeringsdekning plassert i underjordisk anlegg innenfor S2, S3 på 1 plass pr. boenhet 70 m2 eller mer.
0,5 plass for boliger mellom 35 og 70m2.

0,3 plass for boliger inntil 35m2.
Gjesteparkering skal dekkes med 0,25 plass pr bolig. P3 inngår i dekning av gjesteplassene.

1.3.3 Alle boenheter med tilhørende anlegg skal utformes etter retningslinjer for universell utforming. 10 % av plassene skal være handikapplasser.

1.3.4 Det skal være takterrasse på tak over 3. etg på alle bygg.

1.3.5 Støyverdier maks 55 dBA på uteoppholdsareal skal dokumenteres ved byggemelding.

1.3.6 Felt S2:
Ny bebyggelse (Bygg 3) tillates oppført med inntil 12 boenheter. Maksimal grad av utnytting er T-BRA = 692 m2[1].

1.3.7 Felt S3 (bygg 1 og 2):
Ny bebyggelse (Bygg 1) tillates oppført med inntil 18 boenheter. Maksimal utnyttelse er T-BRA = 1093 m2[2].
Ny bebyggelse (Bygg 2) tillates oppført med inntil 14 boenheter. Maksimal utnyttelse er T-BRA = 789 m2[3].

1.B Område for miljøstasjon

Område for miljøstasjon er for oppbevaring av renovasjonsdunker. Plassen skal bygges inne. Bygget skal byggemeldes samtidig med første byggemelding i S2/S3. Fasadeutførelse og takform skal være tilpasset bebyggelsen på S3. Maks mønehøyde er 3 meter.

2A Spesialområde bevaring av bygninger og anlegg § 25, 6.ledd nr.6
Fellesbestemmelser for felt S1, S4 og S7:

2A.1 Bevaringsverdig bebyggelse, merket med tykk strek i plankartet, skal bevares på grunn av arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det er ikke tillatt å rive verneverdige bygg. Bygningene er regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall.
Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Antikvarisk myndighet kan ved utbedring, endring og ombygging stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Ved endring kan det kreves at fasader tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

Nybygg, tilbygg og påbygg kan tillates når det etter bygningsmyndighetenes skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.

Sammenføying mellom gammel bebyggelse og nybygg kan kun tillates med løsninger som ivaretar helheten i det gamle.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før eventuell godkjenning.

2A.2 Parkeringskrav 1 plass pr. boenhet og sykkelparkering som i § 1.1.7.
Garasjer skal tilpasses hovedhus i form av takvinkel, materialbruk og farge. Garasjer kan maksimalt ha mønehøyde 4,3 meter. Bolig i garasje tillates ikke.

Der maksimalt antall boenheter er for stort til at tomten kan gi plass for godt uteoppholdsareal i samsvar med § 1.1.1 og parkering på bakkeplan, skal parkering plasseres under bakken.

2A.3 Der ny bebyggelse tillates, skal:
Bebyggelse og utomhusanlegg tilpasses bygg som skal bevares, med omsyn til dimensjon, materialbruk, formspråk, og takform. Nytt bygg i felt S7 kan ha gesimshøyde maks kote 13,50.

2B Fellesbestemmelser for felt Felt S5, S6:

[1] Se vedlegg. Beregning av arealer Bygg 3.
[2] Se vedlegg. Beregning av arealer Bygg 1.
[3] Se vedlegg. Beregning av arealer Bygg 2.

2B.1 Felt S5.
Tomt med bygg 6: Eksisterende bygg på Frobusdalen 3 tillates fjernet. Gesimshøyde maks kote 18,7 og maks mønehøyde kote 22,5.
Tomt med bygg 5: Eksisterende bygg defineres som det maksimalt tillatte: Gesimshøyde maks kote.17,2 og mønehøyde kote. 20,7.
Tomt med bygg 8: Gesimshøyde maks kote 16,2 og mønehøyde maks kote 19,50

2B.2 Felt S6, *bygg 7:* Gesimshøyde maks kote 18,7 og maks mønehøyde kote 22,5.

2B.3 Parkeringskrav 1 plass pr. boenhet og sykkelparkering som i § 1.1.7
Garasjer skal tilpasses hovedhus i form av takvinkel, materialbruk og farge. Garasjer kan maksimalt ha mønehøyde 3 meter. Bolig i garasje tillates ikke.

Der maksimalt antall boenheter er for stort til at tomten kan gi plass for godt uteoppholdsareal i samsvar med § 1.1.1, og parkering på bakkeplan, skal parkering plasseres under bakken.

3. Spesialområder frisiktsoner ved vei, § 25, 6.ledd nr.6
I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4. Fellesområder § 25, 1.ledd nr.7
4.1 Fellesparkering P3 er felles for alle boenheter i felt S2 og S3 (bygg 1 og 2).
4.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for alle boenheter i felt S1 og S2. Felles avkjørsel FA2 er felles for alle boenheter i S2 og S3 (bygg 1 og 2). Underjordisk p-anlegg for S2 skal ha atkomst via underjordisk p-anlegg i S3.
4.3 Felles takterrasse i S2 og S3: Takterrasse på bygg 1 er felles for boenhetene i bygg 1. Takterrasse på bygg 2 er felles for boenhetene i bygg 2. Takterrasse på bygg 3 er felles for boenhetene i bygg 3.
4.4 Felles grøntanlegg F7 og F8 er felles uteareal for boenhetene i felt S3 (bygg 1 og 2).
4.5 Område for miljøstasjon er felles for S2 og S3 (bygg 1 og 2).

5 Trafikkområder § 25, 1.ledd nr.3
5.1 Støyskjerm ut mot Setesdalsveien skal byggemeldes. Den skal overlappe eksisterende støyskjerm, og utformes etter følgende retningslinjer:
- Høyde maks 2,6 m over nivå for regulert offentlig kjøreveg og felles avkjørsel, og ikke høyere enn kote 11,8.
- Øverste 100 cm skal være gjennomsiktig eller delvis gjennomsiktig.
- Basis skal utføres i mur eller tre, tilpasset bekledning av klatreplanter på begge sider.

5.2 Annen veggrunn er restarealer som opparbeides parkmessig.
5.3 Gang-/sykkelveg skal opparbeides med adskilt sykkelbane og gangbane, også høydemessig. Det skal bygges forbindelse mellom g/s-veg og Banehaven.

6 Friområder § 25, 1.ledd nr.4
6.1 Friområdene skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av kommunen.
Friområdene F1, F2, F5 og F6 er del av Baneheia og skal forbli uberørt landskap.
6.2 I friområde F3 og F6 opparbeides offentlig nærlek/ sandlekeplass. I F6 må dette gjøres uten skadelige inngrep i naturlandskapet. I F3 skal leikearealet ikke ha støynivå over 55dBA.
6.3 Så langt det er mulig i kombinasjon med andre krav, skal tiltak i friområdene ha universell utforming.

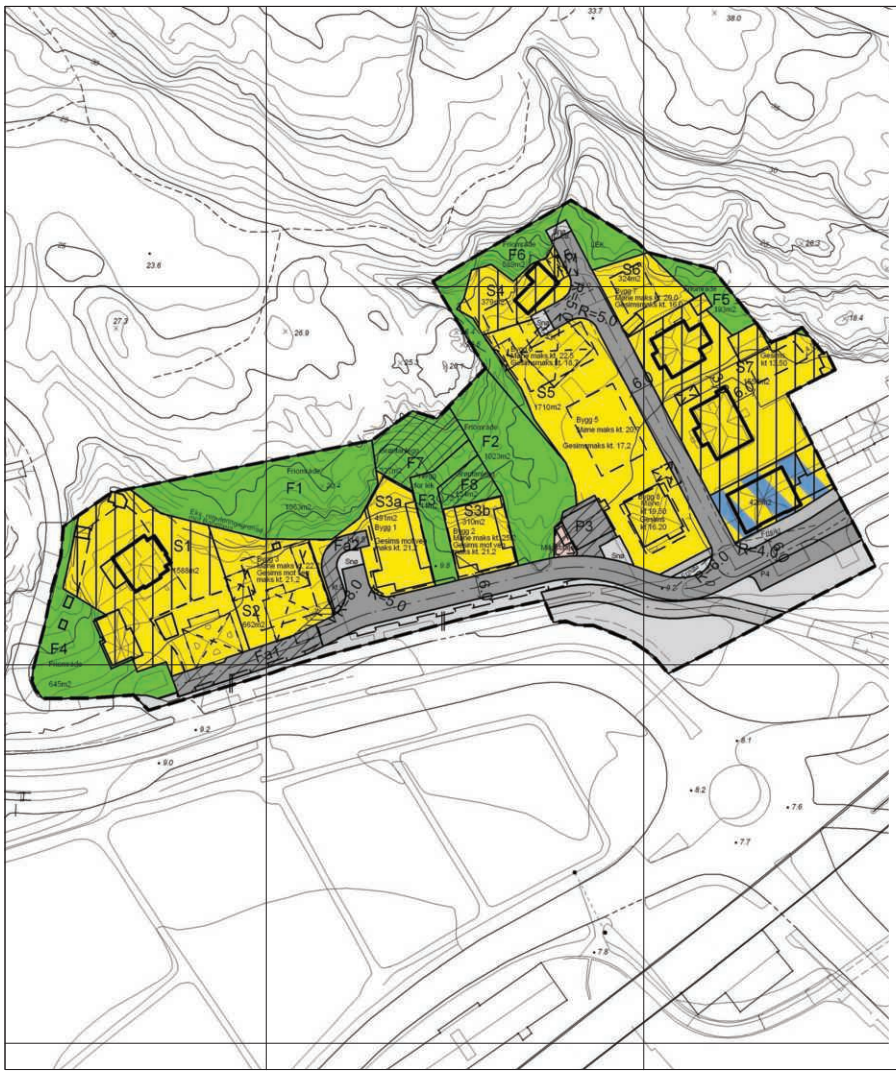
7 Rekkefølgebestemmelser
7.1 Utomhusplan (inkludert lekeplass, m.v.) for hele planområdet og teknisk plan, godkjent av kommunen, skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg- og byggearbeid.
7.2 Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet.
7.3 Dagens adkomst direkte fra Setesdalsveien til nr 22, 24A, 24 stenges når regulert vegatkomst via Banehaven er ferdig opparbeidet.
7.4 Den offentlige gang- og sykkelvegen langs Setesdalsveien, skal legges om og være ferdigstilt i samsvar med teknisk plan, før arbeid med ny kjøreveg igangsettes.
7.5 Parkeringsplasser P3 og P4 skal være ferdigstilt før boligbebyggelse på felt S3 igangsettes.

7.6 Friområdene F1 – F4, inkludert sandlekeplass, skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, inkludert nødvendig sikring, før det gis brukstillatelse for første boenhet i S2/S3. Sandlekeplass i friområde F6, inkludert nødvendig sikring skal være opparbeidet før igangsetting av første nye boenhet i Frobusdalen.
7.7 Utbedret kjøreveg Frobusdalen, ny snuhammer i Frobusdalen og friområdene F5 – F6, inkludert sandlekeplass, skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/teknisk plan før det gis byggetillatelse for første boenhet i S5/S6. Dette krav gjelder også ved oppdeling av eksisterende bebyggelse innenfor felt S7 i flere selvstendige enheter.
7.8 151/1683 (Setesdalsv. 24) kan ikke bygges ut før reguleringsplan for ny E-39 er godkjent.
7.9 Forlenget Banehaven kan ikke tas i bruk før støyskjermer som vist på plankartet er bygget ferdig.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 25.04.2007 som sak nr. 52.

Plan- og bygningssjefen.

Endring, godkjent, Byutviklingsstyret 23.06.2011: *§2A.2, mønehøyde endres til 4,3 meter, og stadf. av Fylkesmannen i brev av 28.03.2012.*



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Bolig/Kontor

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei, fortau
- Annen veigrunn
- Parkering

FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Friområde
- Anlegg for lek

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Frisiktsone vei
- Bevaring av bygninger

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal (Miljøstasjon)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i veikryss
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Regulert tomtegrense

M=1 : 1000

N

0 10 40 m

Rev.		Dato	endret av
I	**Verneformål fjernet fra S6 og del av S5, byggegrense endret i S5**	14.03.07	
H	**Deling 150,337, bygning,høyder ny tomt og Frobusdalen 1**	16.02.07	ÅR
G		28.11.06	EL
F		10.08.06	EL
E		10.04.06	EL
D		20.03.06	EL
C		20.10.05	EL
B		28.12.04	EL
A		18.11.04	EL

Reguleringsplan for: **Plan nr.: 895**

Setedalsveien 24A - Frobusdalen

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bystyrets vedtak:	25.04.2007	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	19.10.06, 29.03.07	
Offentlig ettersyn fra 19.05.06 til 16.06.06 og 04.12.06 til 22.01.07		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.04.06	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	25.11.03, utv. planomr.09.12.03	
PLANEN UTARBEIDET AV: Sivilarkitekt MNAL Erlend Løvstakken	DATO 12.11.2004	Saksbeh.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Frobusdalen 4

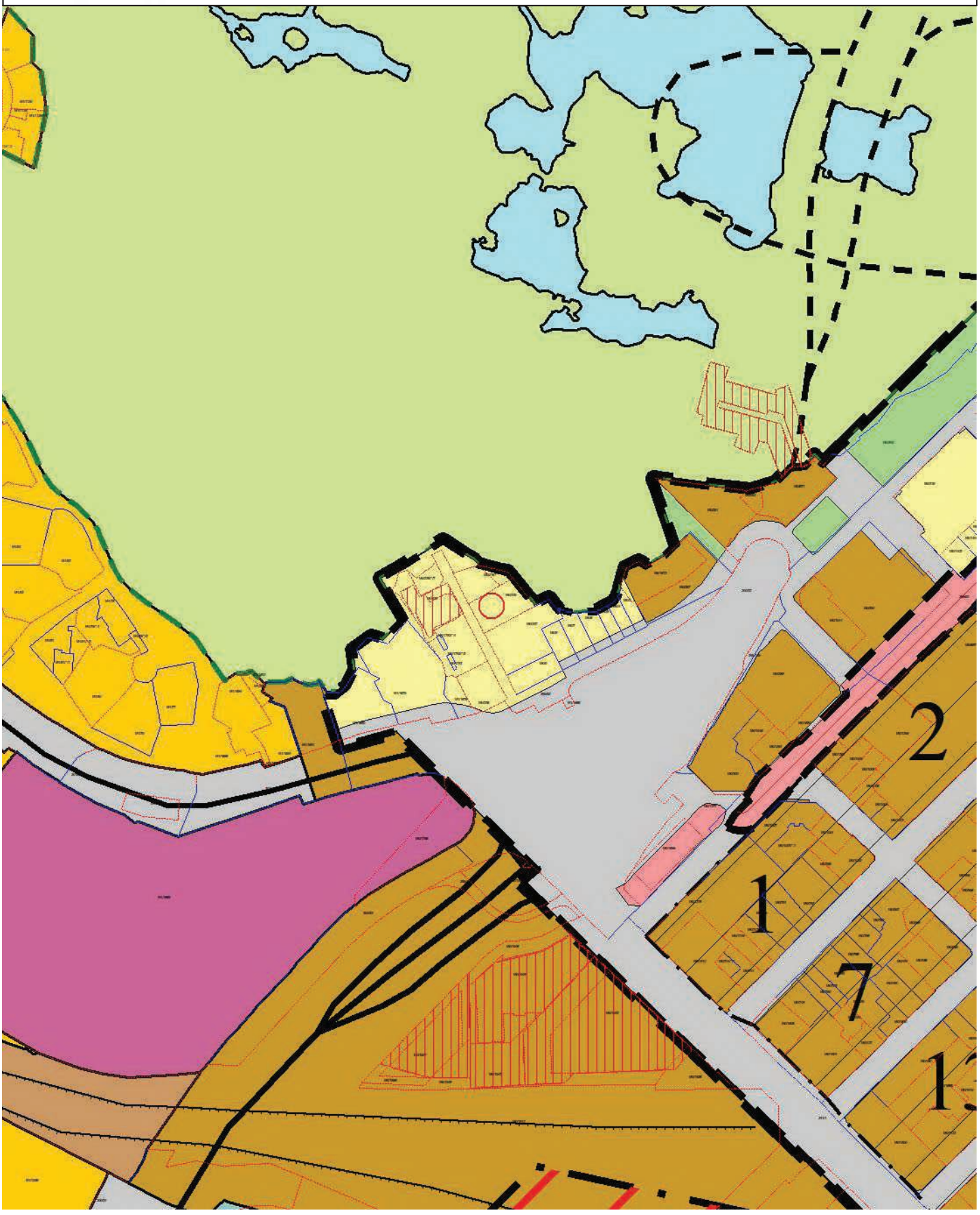
Dato: 24.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Havn - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Fjernveg bro - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - eksisterende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Frobusdalen 4

Dato: 24.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Plan nr. 1264.
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)
1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)
2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene
3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

<u>Struktur</u>
3.5 Formålsgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes veggliv måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

<u>Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)</u>
3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)
3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sør-vestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:
Kvartal 2:
Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:
Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)
3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur
3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)
Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker
4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming
4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)
5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)
5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftsaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING
Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

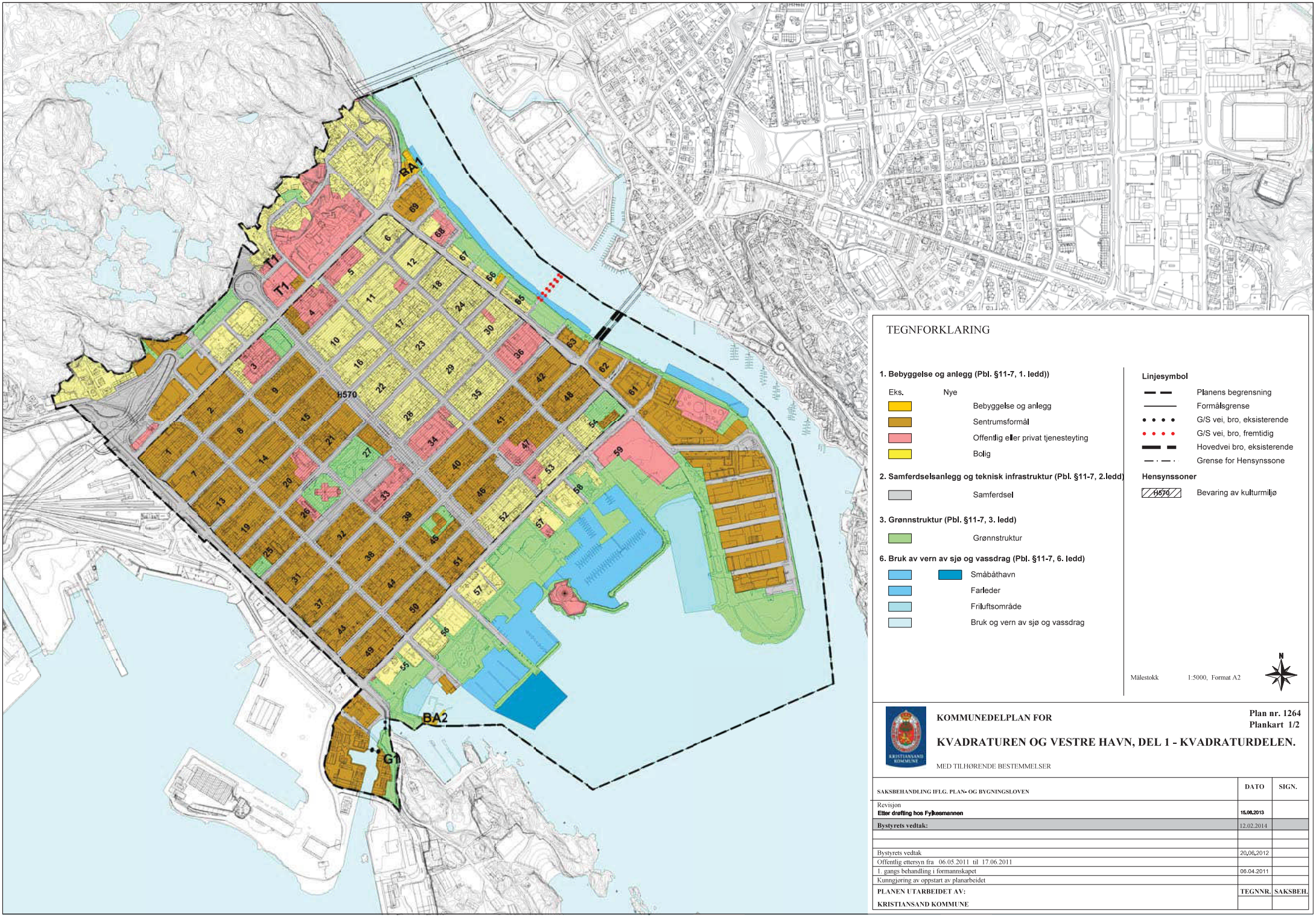
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd))

Eks. Nye

- Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bolig

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2.ledd)

- Samferdsel

3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)

- Grønnstruktur

6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)

- Småbåthavn
- Farleder
- Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- G/S vei, bro, eksisterende
- G/S vei, bro, fremtidig
- Hovedvei bro, eksisterende
- Grense for Hensynssone

Hensynssoner

- H570 Bevaring av kulturmiljø

Målestokk 1:5000, Format A2

N

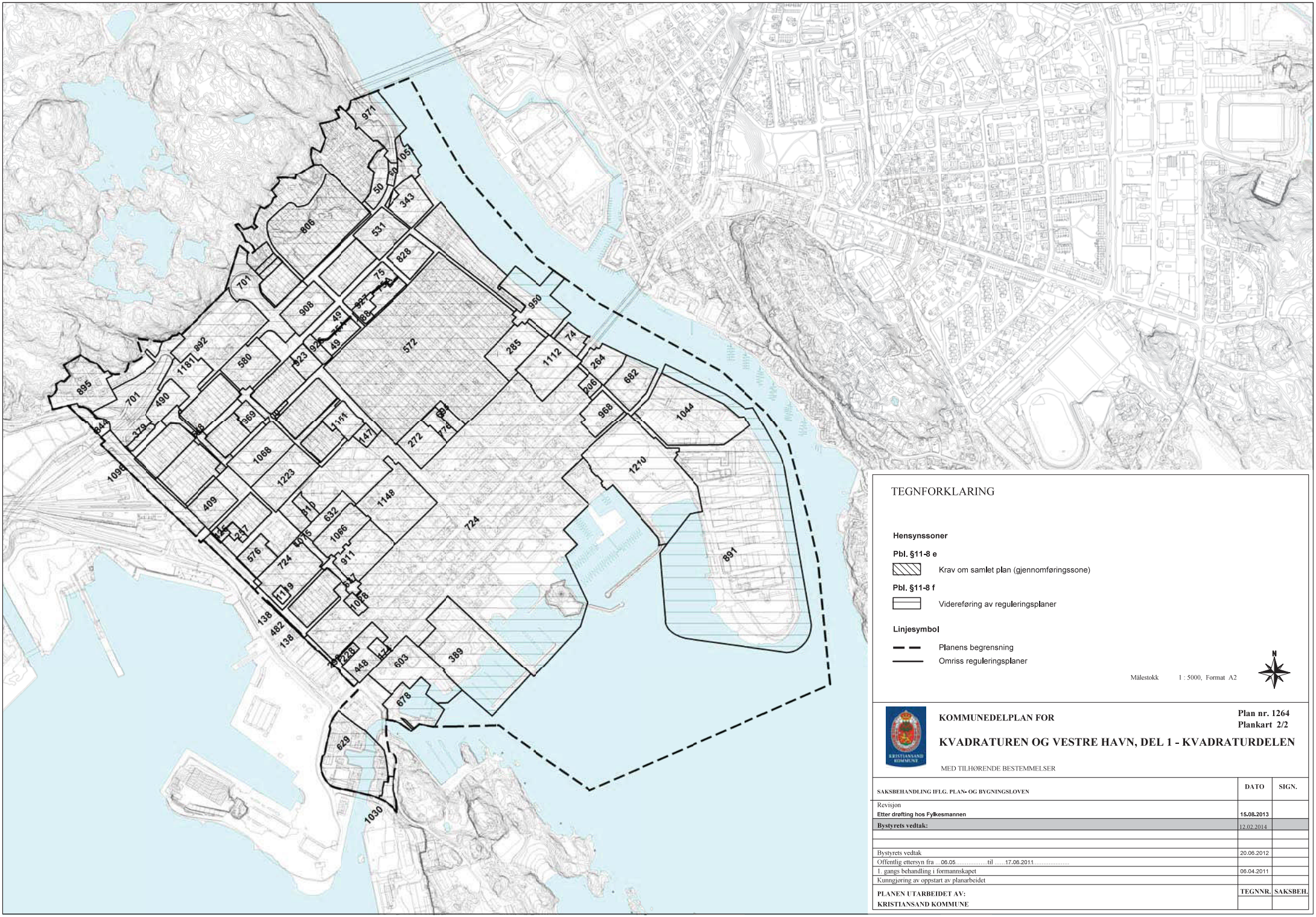
KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 1/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE		



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

Pbl. §11-8 e

Krav om samlet plan (gjennomføringssone)

Pbl. §11-8 f

Videreføring av reguleringsplaner

Linjesymbol

Planens begrensning

Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2

N

KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 2/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra ...06.05.....til .....17.06.2011.....		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: **KRISTIANSAND KOMMUNE**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035
Kristiansand kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.02.2024

Bestemmelser	Retningslinjer
§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd) 1. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel: a. Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1, vedtatt 2014. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser §§ 18, 22, 23 som gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen. b. Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, vedtatt 2020. c. Kommunedelplan for Borøya, vedtatt 2005. 2. Følgende kommunedelplaner går delvis foran kommuneplanens arealdel. Geografisk avgrensning kommer frem av plankartet. a. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011. b. Kommunedelplan for Tangvall, vedtatt 2016. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser om §§ 18, 22, 23 som gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen. c. Sykkelekspressvei, vedtatt 2015. d. Kommunedelplan for Hamrevann-området, vedtatt 2016. 3. Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder. Ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel. 4. Kommuneplanens bestemmelser §§ 14 nr. 2, 3, 4, 5 og 6 gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner der planene ikke har bestemmelser om temaene.	

5. Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran følgende reguleringsplaner: a. Plan id 52 – Reguleringsplan Voie og Brøvig, av 29.11.1954. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran del av reguleringsplan avsatt til skoletomt og boligtomter. b. Plan id 167 – Reguleringsplan Slettheia 4 av 17.3.1967. Område avsatt til blå/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel går foran del av område avsatt til skoletomt. c. Plan id 194 - Reguleringsplan for gnr. 29, Haus av 13.02.1969. Kommuneplanens arealdel går foran hele reguleringsplanen. d. Plan id 281 - Reguleringsplan for Dvergsnesveien av 06.01.1975. Område avsatt til blå/grønnstruktur og bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran rest av eldre veiplan i nordøst. e. Plan id 318 - Reguleringsplan for Høyfjellet 2, av 14.11.1977. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran regulerte boligtomter. f. Plan id 342 – Reguleringsplan Dalsveien Justvik, Alt. 2 av 7.6.1979. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulerte jordbruk. g. Plan id 360 Korsvik felt C av 25.01.1980. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulerte landbruksområde. h. Plan id 480 - Reguleringsplan for Bråvann av 25.02.1987, deler av område B5 endret til LNF-område. Område avsatt til blå/grønnstruktur og LNF i kommuneplanens arealdel går foran reguleringsplanen. i. Plan id 19870520 Reguleringsplan for Mjåvann – utbyggingstrinn II av 20.05.1987. Område avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel går foran regulert industri. j. Plan id 19871119 – Reguleringsplan Åros av 19.11.1987. Område avsatt til LNF	

i kommuneplanens arealdel går foran to mindre områder regulert til offentlige formål. k. Plan id 893 Sørlandsparken/ næringsparken av 22.06.2005 Område avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel går foran regulert kontor/industri. l. Plan id 1018201110- Områderegulering for Linnegrøvan næringsområde av 27.03.2014. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran felt BKB4 med tilhørende atkomstvei i reguleringsplanen. m. Plan id 1357 Støodden av 21.05.2014. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulert næringsbebyggelse. n. Plan id 1422 Skudeviga av 01.02.2017. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulert næringsbebyggelse hotell/ overnatting.	
§ 2 Plankrav (pbl .§§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1) 1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. 2. Unntak fra plankravet: a. Tiltak etter pbl § 20-4, bokstav a, b, c og e, og § 20-5, jf SAK10 § 3-1 og § 4-1. b. Utriggere som festes i godkjent brygge. c. Tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser, gapahuk mv. d. Fradeling og oppføring av 1 enebolig med minste tomtestørrelse 500 m2. Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse. Maks BYA = 170 m2. Minimum 80 m2 uteoppholdsareal med kvalitet som angitt i retningslinjene i §18. Unntaket fra plankravet gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål.	Det skal utarbeides områderegulering for områdene: Tinnheia, Lagmannsholmen, Randesund bydelssenter og Rosseland/Brennåsen. Tiltak i § 2 nr.2, bokstav a som ligger innenfor temakart T2 kvikkleire – aktsomhetskart, skal utføres i tråd med NVE-veileder «2019 nr 1 Sikkerhet mot kvikkleireskred» Retningslinje til § 2 nr. 2, bokstav d: Kravet til tomtestørrelse gjelder både ny tomt og gjenværende størrelse på eiendommen som deles. Bestemmelsen gjelder i uregulerte områder. I regulerte områder skal fortetting fortrinnsvis foretas som endring av gjeldende reguleringsplan. §5 nr 2 skal legges til grunn for utforming.

e. Unntaket fra plankravet punkt d gjelder ikke innenfor faresone –ras og skred (H 310), faresone – Flom (H320) og områder vist i temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom.	
§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.8) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det: 1. Redegjøres for klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak. 2. Utredes løsninger for overvann og flomveier. 3. Avklare og belyse miljø- og forurensingskonsekvenser som følge av tiltaket som planlegges, herunder også forholdet til vannforskriften § 12 og eksisterende forurensing i grunnen. Avbøtende og kompenserende tiltak, herunder miljøovervåkning skal vurderes. 4. Utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området. 5. Stilles krav til utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan 6. Vises prinsippløsninger for vann, avløp og overvann i området, og sammenhengen med eksisterende systemer. 7. Utarbeides en plan for massehåndtering. 8. Foretas en detaljert støyutredning dersom det planlegges støyende anlegg/virksomhet, eller støyfølsom bebyggelse i området som kan være utsatt for støy over grenseverdier etter T-1442. 9. Foretas en detaljert utredning av luftkvalitet dersom det planlegges luftforurensende anlegg/virksomhet, eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning i områder som kan være utsatt for forurensning over	1. Klimagassberegning skal gjøres som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer, anleggsfase og framtidig drift i et livsløpsperspektiv. Klimagassutslippene ved omdisponering av arealer skal beregnes med utgangspunkt i et arealregnskap for utbyggingsområdet. 2. Det skal utarbeides en overvannsanalyse, inkludert kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området, og til resipient. 3. Ved etablering av massedeponier skal førtilstand kartlegges. Det skal foreligge miljøprogram med bl.a. overvåkning av drift, sikring av tilstrekkelig arealer for renseløsning. Dette gjelder også for rene massedeponier. 4. Analysen av boligtilbudet i området skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer. Boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, befolkningssammensetning og levekår i bydelen skal vektlegges. 5. Teknisk plan lages for alle offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning, i samsvar med kommunale normaler. Landskapsplan skal lages for alle offentlige eide arealer til rekreasjon, lek og idrett, i samsvar med «Landskapsnorm for Kristiansand kommune» datert 31.10.2023.

grenseverdier etter T-1520. 10. Redegjøres for kulturhistoriske verdier i og i tilknytning til planområdet. 11. Reguleringsplan for næringsområde på Grauthelleren skal ivareta hensynet viltkorridor mellom Vågsbygdmarka og Grauthellerheia. I tillegg skal øvrige natur- og friluftsinteresser, barn og unges interesser, og trafikksikkerhet ivaretas.	Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. 7. Overskuddsmasser skal benyttes slik at negative konsekvenser reduseres, herunder redusere spredning av forurensning inkludert plast, svartelistearter, plantesykdommer, planteskadegjørere m.v. Tilstrekkelig plass for mellomlagring og sortering av masser bør sikres innenfor planområdet. Gjenbruk av masser skal tilstrebes. 8. Rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse skal vurderes fremfor å rive og bygge nytt. Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes. 9. Dersom det foreligger nyere kartdata enn det som fremkommer av kommuneplanens temakart skal de nyeste dataene benyttes. 10. Ved større transformasjonsprosjekter skal det redegjøres for, om og hvordan arealene kan aktiviseres underveis i utbyggingen og frem til ferdigstillelse, herunder krav til midlertidig opparbeidelse, og bruk av midlertidighet og temporære byrom. 11. Ved planinitiativ for omdisponering av næringsområder skal det særlig legges vekt på å redegjøre for konsekvensene for næringsinteressene. Det skal legges vekt på utvidelsesmuligheter for eksisterende bedrifter. 12. Ved utvikling i influensområdet til større næringsbedrifter slik som, Fiskå industriområde, Hanneviga næringsområde, Andøya industripark skal det tas særlig hensyn til eksisterende industri-/næringsvirksomheter og fortsatt industriutvikling innenfor eksisterende næringsområder. 13. I nærheten av Kjevik lufthavn og inn- og utflygningen til denne, må hensynet til luftfartssikkerheten ivaretas ved regulering av større utbyggingsprosjekter, anlegg eller endringer i landarealer, der tiltaket kan bidra til å tiltrekke seg fugl.

§ 4. Rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur med mer før området tas i bruk (pbl. § 11-9 nr. 4) 1. Dersom et område ikke har funksjoner i tråd med krav angitt i bestemmelsenes § 23 om møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg og § 9 nr. 4 om samferdselsanlegg, skal dette innfris før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter. 2. Teknisk plan og landskapsplan skal være godkjent før det gis rammetillatelse. 3. Tiltak i teknisk plan og landskapsplan skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan. 4. Dyreparken kan ikke utvides i retning Vesvann før Vesvann er avviklet som krisevannskilde eller tilstrekkelig avbøtende tiltak er etablert. 5. Vågsbygdveien skal være utbedret med nytt Kjoskryss før det kan gis tillatelse til nye boenheter sør (til og med Flekkerøya) og vest (til og med Holskogen) for krysset. 6. Før det kan gis byggetillatelse til nye boligenheter og fritidsboligenheter, næringsbygg eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting i området Lunde – Trysfjorden skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 på Kjelland med tilhørende veganlegg. Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet skal kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før fullt kryss på E-39 med tilførselsveier er ferdig bygd.	Ved behandling av planinitiativ skal det sikres at nødvendig teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur og samfunnstjenester i tilstrekkelig grad er etablert eller kan etableres. Dersom nødvendig infrastruktur ikke kan la seg løse gjennom utbyggingen, skal planinitiativet avvises. For de utbyggingsområdene kommunen tilbyr utbyggingsavtale kan tidspunkt for ferdigstillelse av rekkefølgekrav vurderes utsatt. Kommunen skal i større grad tilrettelegge for tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp for fortetting og videre utbygging innenfor senterområdene.  *Kart som viser avgrensning av rekkefølgekrav i § 4 nr. 6*
§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 1. Fortetting og transformasjon skal prioriteres, og være i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud.	Med høyfrekvent busstilbud menes mer enn 3 avganger i timen i normaltrafikk hver vei.

2. Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene. 3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges. 4. Eksisterende arealer til tjenesteyting og næring skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål.	Eksempler på slike kvaliteter og egenskaper er beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner, landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, historiske trekk eller kulturmiljø, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelse. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt ved utforming av bygninger og terreng.
§ 6 Sentrumsområder (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 1. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter. 2. Sentrumsområdene skal ha funksjonsblanding og høy grad av sambruk. 3. Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv. 4. I Kvadraturen med randsoner og bydelssentrene kan det til bolig, tjenesteyting, forretninger og næring/kontor stilles krav til planlegging og opparbeidelse av byrom, og møteplasser/parker etter § 23 nr. 3.	Med sentrumsområder menes arealer avsatt til sentrumsformål og sentrene i kommuneplanens senterstruktur. Det skal prioriteres høy kvalitet på byrom, torg, kunst i offentlig rom, gateløp og grønnstruktur. Gode gang- og sykkelløsninger skal prioriteres. Overflateparkering skal unngås. Der hvor senterområdets karakter og størrelse tilsier det, kan kommunen prioritere et tyngdepunkt innenfor sentrumsformål for lokalisering av publikumsrettede virksomheter.
§ 7 Handel (pbl. § 11-9 nr. 5) *1.* Innenfor formål næringsbebyggelse og forretning tillates ikke etablert eller utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner. Omdisponering fra plasskrevende handel til detaljhandel er ikke tillatt. <u>Lokalisering av handelsarealer – innenfor senterområdene:</u> 2. Innenfor sentrumsformål i bydelssentrene Tangvall, Nodeland,	Plasskrevende handel er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/ hagesentre og bygningsartikler. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

Vågsbygd, Lund og Randesund kan det etableres handel. 3. Innenfor sentrumsformål for Brennåsen/ Rosseland kan det etableres handel med samlet bruksareal på 10.000 m^2. 4. I øvrige områder avsatt til sentrumsformål og i lokalsentrene Kilen, Langenes, Strai, Mosby og Solsletta kan det etableres handel med samlet bruksareal inntil 3000 m^2. <u>Lokalisering av handelsarealer – utenfor senterområder (begrensning og analysebehov):</u> 5. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 1000 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder der området ikke har et dagligvaretilbud.	Lokalsentrene skal tilby dagligvarehandel og nærservice.
§ 8 Lokalisering av virksomheter (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene. 2. Skoler og helserelatert tjenesteyting med lokalt kundegrunnlag (lege, tannlege, o.l.) skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene. 3. Private skoler og omsorgssentre skal lokaliseres til senterområdene eller nær godt gang- og sykkelnett og høyfrekvent busstilbud. 4. Nye barnehager kan etableres innenfor formål bebyggelse og anlegg. Ved større utbygginger av skoleanlegg skal flerbrukshall vurderes innpasset i anlegget. 5. Plasskrevende og transportrelaterte virksomheter skal lokaliseres til områder for næringsbebyggelse nær hovedvei. 6. I næringsområdet på Mjåvann skal det settes av areal til ny trafo for kystlinja og offentlige formål; brannstasjon, beredskap- og redningstjeneste.	Universitetsrelaterte virksomheter lokaliseres til campus UIA, Kvadraturen, Eg og langs Østerveien mellom UIA og Kvadraturen. Nasjonale og regionale helserelaterte virksomheter lokaliseres til helsebyen på Eg. Næringsdelen av Sørlandsparken skal sikres for videreutvikling av industri/produksjon og lager/ logistikk. Støleheia skal forbeholdes energiforedlende industri med støttefunksjoner. Dalane- Langemyrområdet skal videreutvikles med hovedvekt på logistikkvirksomhet, karbonfangst og hydrogenproduksjon. Området prioriteres for tilrettelegging av økt strømkapasitet. Næringsarealer ved sjøen, som har eller har mulighet til kai og sjøveis transport, er en begrenset resurs og skal ikke omdisponeres.

§ 9 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)	
1. Overvann: a. Overvann skal håndteres lokalt. Der det kan brukes åpne løsninger skal dette benyttes. b. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/landskapsplan.	Overvann skal fortrinnsvis håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann bør utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Overvannet skal håndteres på egen grunn.
2. For næring- og blokkbebyggelse skal alle takflater, som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, brukes til energitiltak.	Bygninger og anlegg skal planlegges slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
3. Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og bygges slik at fjernvarme kan brukes. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, samt bygg der konsesjonshaver ikke tilbyr fjernvarme.	Tomtens ubebygde del skal opparbeides med permeable flater som infiltrerer regnvann.
4. Ved regulering av eksisterende eller nye samferdselsanlegg skal trafikksikre løsninger for gående og syklende samt kollektivtrafikk prioriteres og være gjennomførbare. Kommunale veier og gater, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens norm for vei og gater. Der oppgradering av vei eller gate kan medføre omfattende inngrep i eksisterende bebyggelsesstruktur, eiendomsstruktur og/eller viktig landskapselementer i kulturmiljø eller dyrket mark kan det gjøres unntak fra normen.	Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser.
5. Ved planlegging av infrastruktur for kraft-, tele, og elektronisk kommunikasjon skal det vurderes større grad av redundans/dupliserte løsninger.	
6. Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig avløpsledning når vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 andre til fjerde ledd er oppfylt.	

§ 10 100-metersbeltet langs sjø (pbl. 11-11 nr. 4) Unntak fra byggeforbudet i PBL §1-8: 1. Nødvendige driftsbygninger i landbruket der det ikke er andre lokaliseringsalternativer på eiendommen. Nødvendige driftsbygninger kan påbygges og gjenoppføres etter brann. 2. På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates tilretteleggingstiltak for allmennheten når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger, toalett, turstier mv). 3. Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst. 4. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner.	Der det på plankartet er fastsatt byggegrense mot sjø gjelder ikke byggeforbudet PBL § 1-8
§ 11 Byggegrense langs vassdrag (pbl. 11-9 nr. 5) 1. Innenfor 100-metersbeltet til verna vassdrag, inkl. sidevassdrag, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl 20-1. Innenfor 50-metersbeltet til øvrige vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. Unntak: a. landbruksbebyggelse der det ikke er andre lokaliseringsalternativer på eiendommen. b. områder der veier eller jernbane, ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes byggeforbudssonene til å gjelde arealet mellom veien og vedkommende vann eller vassdrag. 2. Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m.	Lukking av vannveier (bekker) skal unngås. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
§ 12 Andre byggegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Ny boligbebyggelse skal plasseres minst 25 m fra dyrka mark.	

2. Avstand fra bebyggelse og konstruksjon til kommunale vann-, overvann- og avløpsledninger (VA-anlegg) skal være minimum 4 m. 3. Byggegrense mot kommunale veier skal følge gjeldende kommunale veinormaler.	For eksisterende og nye gater i urbane strøk/ sentrale strøk, skal byggegrense og byggelinje fastsettes i hver enkelt plan tilpasset områdets karakter.
§ 13 Byggehøyde over havet (pbl. § 11-9 nr. 8) 1. Byggetiltak under kote +5 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt. Bygg som plasseres under kote +3 skal prosjekteres for å tåle høyvann og stormflo.	
§ 14 Utbyggingsvolum og utnyttelsesgrad (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Bod/lager ved sjøen, brygger a. Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15m^2 BYA med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. Det skal ikke være mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 1m^2. b. Brygger skal ikke ha kaifronter lenger enn 12 meter. Arealet skal maksimum være 30 m^2. c. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende. 2. Garasjer skal ha maks BYA = 50 m^2, maks gesimshøyde på 3,0 m og maks mønehøyde på 4,0 m. 3. Forstøtningsmurer skal ha maks høyde på 1,5 m. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. 4. Fritidsbebyggelse (hytte, uthus, anneks) kan oppføres med maksimalt BYA 120 m^2. Der hvor det er mulig med parkering på egen tomt økes BYA til 138m^2 hvor parkering utgjør 18m^2 og inngår i totalt BYA. I tillegg kan det etableres terrasser med BYA inntil 50m^2.	I 100-metersbeltet hvor pbl § 1-8 gjelder, må vilkårene for dispensasjon være oppfylt.

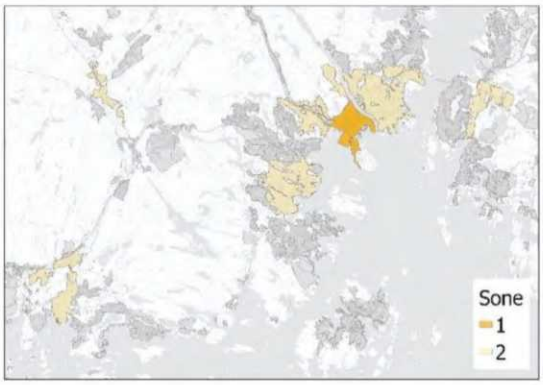
5. Der gjeldende reguleringsplaner for boligbebyggelse ikke har angitt grad av utnytting gjelder følgende: a. Det kan oppføres tilbygg/påbygg til bolig på inntil 50 m^2 BYA b. Det kan oppføres frittliggende bygg på inntil 15 m2 BYA c. Det kan oppføres en garasje som nevnt i §14 nr. 2 6. På regulerte tomter til bebyggelse og anlegg kan: a. Murer, levegger, samt terrenginngrep ligge utenfor planens angitte byggegrenser. b. Murer i tråd med reguleringsplanens høydebegrensning kan ligge i nabogrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. c. Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f) kan plasseres utenfor byggegrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei. d. §6 a-c gjelder ikke utenfor reguleringsplanens byggegrense mot sjø.	Arealstørrelsene er samlet størrelse i planperioden.
§15 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner (pbl. § 11-9 nr. 6) 1. Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å etablere matvogn/foodtruck.	
§ 16 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Det tillates ett skilt pr. virksomhet på hver fasade. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt. 2. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke. 3. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under	

uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter. 4. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpasses omgivelsene.	
§ 17 Oppdeling og sammenslåing av boenheter (pbl. § 11-9 nr. 5, jamfør § 31-6 bokstav c.) 1. Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for dele opp boenheter til hybler. Tillatelse kreves for: a. Hybelhus b. Enebolig/Tomannsbolig/Rekkehus som inndeles eller tas i bruk til 6 hybler eller flere. c. Leiligheter/flermannsboliger som inndeles eller tas i bruk til 5 hybler eller flere.	Med hybler menes rom i eksisterende bolig som benyttes til utleie, som ikke er en selvstendig boenhet, og som enten deler hovedfunksjoner som kjøkken, bad og wc med andre (hybelrom) eller som innehar egne hovedfunksjoner (uselvstendig leilighet/praktikantdel). Med hybelhus menes hus eller blokker med hybler/enkeltrom til utleie, og som har en planløsning som ikke gjør den egnet til å bli tatt i bruk som vanlig familiebolig. Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det legges avgjørende vekt på om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet. Der det er vurdert at det kan gis tillatelse, gjelder følgende: - Det skal være gode fellesarealer med plass til stue og kjøkken. - Det er krav om 240 liters avfallsdunker (storfamilie). - Krav til parkering, og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser for aktuell boligtype.
§ 18 Utearealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 1. <u>Bolig (pbl § 11-9, nr. 5)</u> a. I Kvadraturen skal minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 15 m^2 på egen tomt eller fellesareal. b. I bydelssentre, lokalsentre med sentrumsformål og i randsonen til Kvadraturen (tilsvarer parkeringssone nr. 1) skal	Felles uterom og grøntarealer skal utformes med høy kvalitet på utførelse og materialer. Tilgjengelighet skal sikres for alle grupper av befolkningen. Ved fortettingsprosjekter kan deler av kravet til uteoppholdsareal reduseres dersom det etter kommunens skjønn er

minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 25 m^2 på egen tomt eller fellesareal. c. I øvrige områder skal leilighetsbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 50 m^2 på egen tomt eller fellesareal hvorav halvparten er på bakkeplan. d. I øvrige områder skal småhusbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 80 m^2 på egen tomt eller fellesareal. 2. <u>Skoler og barnehager</u> Ved etablering av nye eller utvidelse av eksisterende barnehager og skoler, skal kvaliteter på tomten og trygg tilgang til andre utearealer/friområder vektlegges i en helhetligvurdering av tomtestørrelse og utearealer. Mindre arealstørrelse enn gjeldende nasjonal norm kan vurderes, særlig innenfor sentrumsområdene. I så fall skal det legges særlig vekt på kvalitet på utearealet og nærliggende områder.	nærliggende offentlige uterom som har kvalitet og standard som tilfredsstiller en økt bruk og slitasje. Arealer for rekreasjon og lek lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Med norm vises det til veileder IS-2072, miljø og helse i barnehagen, utgitt av helsedirektoratet og NMBU-rapport uteområder i skoler og barnehager, 2019.
§ 19 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl. § 11-9 nr. 7) 1. Temakart T8 kulturmiljø skal legges til grunn for alle planer og tiltak 2. **<u>Kulturmiljø med svært høy og høy verdi:</u>** <u>Bestemmelsesområde #1:</u> I området er det strenge krav til tilpasning til kulturmiljøet. Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet. Bebyggelse innenfor sonen som er arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig, skal bevares og tillates ikke revet. Slike bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming. Nye tiltak og bygninger innenfor området kan vurderes tillatt forutsatt at tiltaket er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Tiltakenes	Kommunen kan i alle saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer omfattet av § 19 og for alle områder vist på temakart T8 kulturmiljø, stille krav til stedstilpasset utforming av tiltak, terrengtilpasning, materialbruk, detaljering, størrelse, form og fargebruk. Kulturmiljøets kvaliteter skal ivaretas. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og tiltak som berører bevaringsverdige bygninger i kulturminnevernplanen for Kristiansand, skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 og øvrige saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer, som etter kommunens skjønn kan få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger, terreng og landskap skal vektlegges. Grøntarealer som hager, dyrket mark, terrengformasjoner og naturinnslag som utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet, skal bevares. 3. <u>Bestemmelse som supplerer eksisterende reguleringsplaner – bestemmelsesområde # 2:</u> Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Mindre tilbygg, påbygg og små frittliggende bygninger kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og kulturmiljøets særpreg. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m^2. Mønehøyde skal være maksimum fire meter og gesimshøyde maksimum tre meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. 4. Steingarder og historiske rydningsrøyser skal bevares. Endringer som er nødvendige for landbruksdrift er tillatt, forutsatt at de ikke er automatisk fredet. 5. Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen for Kristiansand fra 1990 og Søgne fra 1990 kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon	

§ 20 Estetikk (pbl. § 11-9 nr 6) 1. Nye tiltak skal ivareta kvalitet i arkitektur og utforming av byrom. 2. Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturmiljøer skal ivaretas. Skala, proporsjoner, takvinkel og materialvalg skal vektlegges. 3. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning.	I plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet. Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse. Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn på å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.
§ 21 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m2 BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet om mobilitetsplan gjelder for alle nyetableringer innen næring, forretning og tjenesteyting.	Mobilitetsplanen skal redegjøre for totalt transportomfang til/fra virksomheten, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel. Planen skal redegjøre for hvordan bedriften kan bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken. Tilrettelegging for å gå, sykle og ta kollektivt skal prioriteres. Ved boligutbygging eller -fortetting skal temaer fra mobilitetsplan utredes/beskrives i planbeskrivelsen sammen med trafikksikkerhet, trygg skolevei, kollektivdekning, adkomst til holdeplass, forhold for gang og sykkel, parkeringsløsninger, osv.
§ 22 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 1. Det kreves tillatelse fra kommunen for bruk av ubebygd areal til parkeringsformål innenfor sentrumsområdene.	Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.

2. Parkeringskrav er delt inn i 3 SONER:  *Kart som viser parkeringssonene* SONE 1 – Kvadraturen SONE 2 – Sentrale områder rundt Kvadraturen og bydelssentrene: SONE 3 – Ytre sone: Øvrige deler av kommunen. 3. <u>Boligparkering:</u> a. Parkering løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. b. For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering primært legges under bakkeplan. c. Parkeringsplassene skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen. d. Gjesteparkering og HC-plasser skal være felles for de aktuelle bruksenhetene. e. Sone 1: maks. 0,5 parkeringsplasser per boenhet. f. Sone 2: maks. 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkering boenhet. g. Sone 3: maks. 2 parkeringsplasser per boenhet og 0,2 gjesteparkering per boenhet. 4. <u>Kontorarbeidsplasser/forretning:</u> a. Sone 1: Maks. 0,3 parkeringsplasser pr 100 m^2 bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. b. Sone 2: Maks 0,5 parkeringsplasser pr 100 m^2 bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. c. Sone 3: For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m^2 bruksareal, inkl. gjeste-	Parkeringsarealer over bakken skal opparbeides med landskapelige elementer For sone 3 kan maks. krav fravikes i områder med spredt bebyggelsesstruktur. Parkering for kontor og forretning skal primært være under bakken i sone 1 og tilstrebes under bakken i sone 2.

/kundeparkering og HC-parkering. For forretning, maks 3 parkeringsplasser pr 100 m^2, inkl. kundeparkering og HC-parkering. 5. Industri/logistikk/lager Parkeringskrav vurderes konkret i hver plan- eller byggesak 6. Institusjoner/forsamlingslokaler/ idrettsplasser/tjenesteyting Parkeringskrav vurderes konkret i hver sak innen rammen av 0,2 til 0,6 plasser pr. ansatte. 7. Skoler a. Sone 1 og 2: Maks 0,2 parkeringsplasser pr årsverk. Plasseres primært under bakkeplan. b. Sone 3: Maks 0,6 parkeringsplasser pr årsverk. 8. Båthavner 0,25 parkeringsplasser pr båtplass. Utenfor tettbygd strøk økes kravet til 0,5. 9. Parkeringskrav for sykkel a. Sykkelparkeringsplasser for langtidsparkering skal i hovedsak være overbygd eller innendørs. Korttidsparkering for kunder og besøkende skal plasseres på bakkeplan og ved inngangspartiet. b. Antall sykkelparkeringsplasser for langtids- og korttidsparkering skal fastsettes i hver enkelt reguleringsplan ut fra følgende retningsgivende norm: - Boliger: Langtidsparkering - min. 2 pr boenhet. Leilighetsbygg skal i tillegg ha 0,5 korttidsplasser pr boenhet. - Kontorarbeidsplasser: Langtidsparkering – min. 2 pr 100 m^2 Korttidsparkering – min. 0,5 pr 100 m^2 - Forretning: Langtidsparkering – min. 0,5 pr 100 m^2 Korttidsparkering – min. 1 pr 100 m^2 - Grunnskole:	For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Kvadraturen med randsone kan parkeringsdekningen reduseres. Sykkeloppstillingsplasser for langtidsparkering skal være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter. Alle sykkeloppstillingsplasser skal ha låsbare løsninger for både ramme og hjul. For kultur, tjenesteyting, industri, lager og andre virksomheter (eks. forsamling, idrett), fastsettes sykkelparkering i hver enkelt sak.

Langtidsparkering – min. 0,8 plasser pr årsverk Korttidsparkering – min. 80 plasser pr 100 elever - Videregående skole: Langtidsparkering – min. 0,8 plasser pr årsverk Korttidsparkering – min. 50 plasser pr 100 elever - Barnehage: Langtidsparkering – min. 0,8 pr årsverk Korttidsparkering – min. 1 pr 10 barn - Helse og omsorgsinstitusjoner: Langtidsparkering – min. 0,8 pr årsverk Korttidsparkering – min. 1 pr 10 brukere	
§ 23 Møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg. (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 1. Arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål" grønnstruktur", med underformålene" turvei"," friområde", "badeplass" og "park", skal være offentlig (pbl §§ 11-10, nr 3). 2. Alle utendørs anlegg som skal være offentlig eid skal planlegges og bygges i samsvar med «Landskapsnorm for Kristiansand kommune», datert 31.10.2023. For møteplasser på privat eid areal, følges funksjonskravene angitt i Landskapsnormen. 3. For nye boliger stilles følgende krav/ gjelder følgende: a. <u>Møteplass</u> Det skal være møteplass nær flest mulig boliger, og maksimalt innen 5 minutters gangavstand (ca. 200m) fra bolig. Enkeltboliger kan ha lenger avstand til møteplass. b. <u>Lokalpark</u> Det skal være lokalpark lokalisert innen 10 minutters gangavstand (ca. 500 m) fra bolig. Møteplass kan integreres i lokalpark. Enkeltboliger kan ha lenger avstand til lokalpark. c. <u>Bydelspark</u> Det skal være bydelpark ved angitte bydelssentrene Tangvall,	Arealer for rekreasjon og lek skal være egnet for lek, opphold, rekreasjon og aktiviteter for innbyggere i alle aldre og lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Møteplass kan lokaliseres til offentlig friområde eller felles uteoppholdsareal, og integreres om mulig i lokalpark eller bydelspark. Lokalpark skal ligge på offentlig areal, men samla tilbud kan i transformasjonsområder være fordelt på flere nærliggende arealer. Skoleområder skal ikke regnes inn som del av lokalparktilbud eller bydelspark. Unntak gjelder skoleområder som allerede er regulert til nærmiljøpark, friområder og idrettsanlegg.

Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund. Møteplass og lokalparkfunksjoner skal inngå i bydelspark. Bydelspark skal være offentlig areal. 4. Anlegg for breddefotball Det skal være 7'er bane pr 400 boenheter, 11'er bane eller to 7'er baner pr. 800 boenheter. 5. Bolignære turveier Det skal etableres turveier/promenader som forbindelse til større turveinett eller til aktuelle målpunkt for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.	Arealkrav vurderes med utgangspunkt i funksjonskrav i Landskapsnormen. Det er ikke krav til møteplasser eller lokalpark i spredt bebyggelse/LNF områder. Ved fortetting, utbygging eller bruksendring i eksisterende utbyggingsområder vurderer kommunen om krav til anlegg for breddefotball er ivaretatt på eksisterende anlegg og vurderer behov for oppgradering av eksisterende anlegg. Kommunen vurderer hvordan fordelingen mellom 7-er og 11-er fotballbaner skal være. Anlegg for breddefotball lokaliseres om mulig ved skoler eller andre offentlige rekreasjonsarealer. Turveier skal fortrinnsvis etableres i grøntområder, og tiltak vurderes i den enkelte reguleringsplan. Der temakart grønnstruktur T5 viser en manglende kyststiforbindelse, skal dette forstås som en intensjon om kyststi gjennom området. Endelig trase fastsettes gjennom detaljregulering eller planlegging i kommunal regi.
§ 24 Støy og luftkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6) 1. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal følges. Unntatt er: 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. 2. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal følges. Unntatt er: Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i gul sone. Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i rød sone i sentrumsområdene med randsoner når tunge samfunnshensyn tilsier dette. I	Totalbelastning fra flere kilder og samspills-effekter mellom støy og luftforurensing skal beskrives, samt nødvendige avbøtende tiltak beskrives.

begge tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet på uteoppholdsarealer.	
§ 25 Sulfid (pbl. § 11-9 nr. 6) 1. Dersom det skal gjennomføres inngrep i berggrunn i områder med kjente forekomster av sulfidholdig bergarter, eller større inngrep i fjell som mangler dokumentasjon på berggrunnen, må det gjøres forundersøkelser for å avdekke sulfid før tillatelse kan gis.	Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.
§ 26 Dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 6) 1. Nedbygging av dyrka mark og myr skal unngås. 2. Der dyrka eller dyrkbar mark er vedtatt omdisponert, skal det utarbeides en matjordplan.	Dersom dyrka mark skal brukes til annet enn dyrking skal det redegjøres for hvorfor tiltaket må være plassert på dyrka mark og hvilke alternative plasseringer som har blitt vurdert. Matjordplanen skal sikre at matjordlaget brukes til nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.
§ 27 Jordlova 1. I bestemmelsesområde #5 skal jordlova §§ 9 og 12 gjelde.	
§ 28 Landbruks, natur og friluftsområder (pbl. 11-11 nr. 1) 1. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringsmuligheter på eiendommen. Plassering og utforming skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper	
§ 29 LNF-spredt nåværende (eksisterende bolig- og fritidseiendommer) (pbl. 11-11 nr. 2) 1. På eksisterende bolig- og fritidseiendommer kan det utføres tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-4 bokstav a, c og e, samt pbl 20-5 bokstav a, b, d, e, f og g. Maksimalt tillatt størrelse på tilbygg fremgår av § 14. 2. Frittliggende garasje skal ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 70 m²	Bestemmelsen gjelder ikke eiendommer i 100-metersbeltet langs sjøen eller i kommuneplanens byggeforbudssoner langs vassdrag.

og med maks gesimshøyde 3,2 meter og maks mønehøyde 5,5 meter.

3. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.

4. Maks utnyttelsesgrad for boligeiendommer er 300 m² BYA.

5. Fritidsboliger kan tilbygges med inntil 30 m² BYA pr. fritidsbolig kan likevel ikke overstige BYA=100 m².

6. Eksisterende bygninger kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse etter brann.

§ 30 LNF-spredt fremtidig (nye boliger). (pbl. 11-11 nr. 2)

1. I områder avsatt til LNF-spredt fremtidig tillates følgende antall nye boliger:

Felt	Stedsnavn	Antall nye bolige
LS 1	Røyrås og Hagen	3
LS 2	Finsland	2
LS 3	Frigstad	2
LS 4	Fløystøl/Follerås	2
LS 5	Myrstad-Nerbø	1
LS 6	Nerbø	2
LS 7	Djupesland	2
LS 8	Espeland	2
LS 9	Solheim	2
LS 10	Lauvsland	7
LS 11	Kleveland	2
LS 12	Grindland (to områder)	2 totalt
LS 13	Stupstad	2
LS 14	Gumpedalen	3
LS 15	Stokkeland	2
LS 16	Utsogn/Fidje	2
LS 17	Eidsåvegen	2
LS 18	Gjervoldstad	2
LS 19	Mestad/Espestøl (to områder)	3 totalt
LS 20	Salthaug	2
LS 21	Dvalås	1
LS 22	Tråne, Stubstad, Bjølle	5 totalt
LS 23	Brunvatne	2

LS 24	Tofte	4	
LS 25	Lia og del av Årstøl	2	
LS 26	Repstad	3	
LS 27	Ormestad	2	
LS 28	Amfenes	2	
LS 29	Erkleiv	3	
LS 30	Ve	3	
LS 31	Stangenes	4	
LS 32	Sodefjed	2	
LS 33	Eftevåg	2	
SUM		**~~78~~ 82**	

2. Maksimal tomtestørrelse for nye boliger er 2 dekar.

3. Maks utnyttelsesgrad for boligeiendom er 300 m^2 BYA

4. Frittliggende garasje inntil 70 m^2 tillates.

5. Nye boliger skal ligge minimum 25 m fra dyrka mark.

6. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinteresser.

7. For tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer gjelder § 29.

§ 31 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

1. Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske. Etablering av akvakultur er ikke tillatt.

2. Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen, når det ikke er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske.

3. Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7) Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og

Det skal tilstrebes bruk av samletraseer.

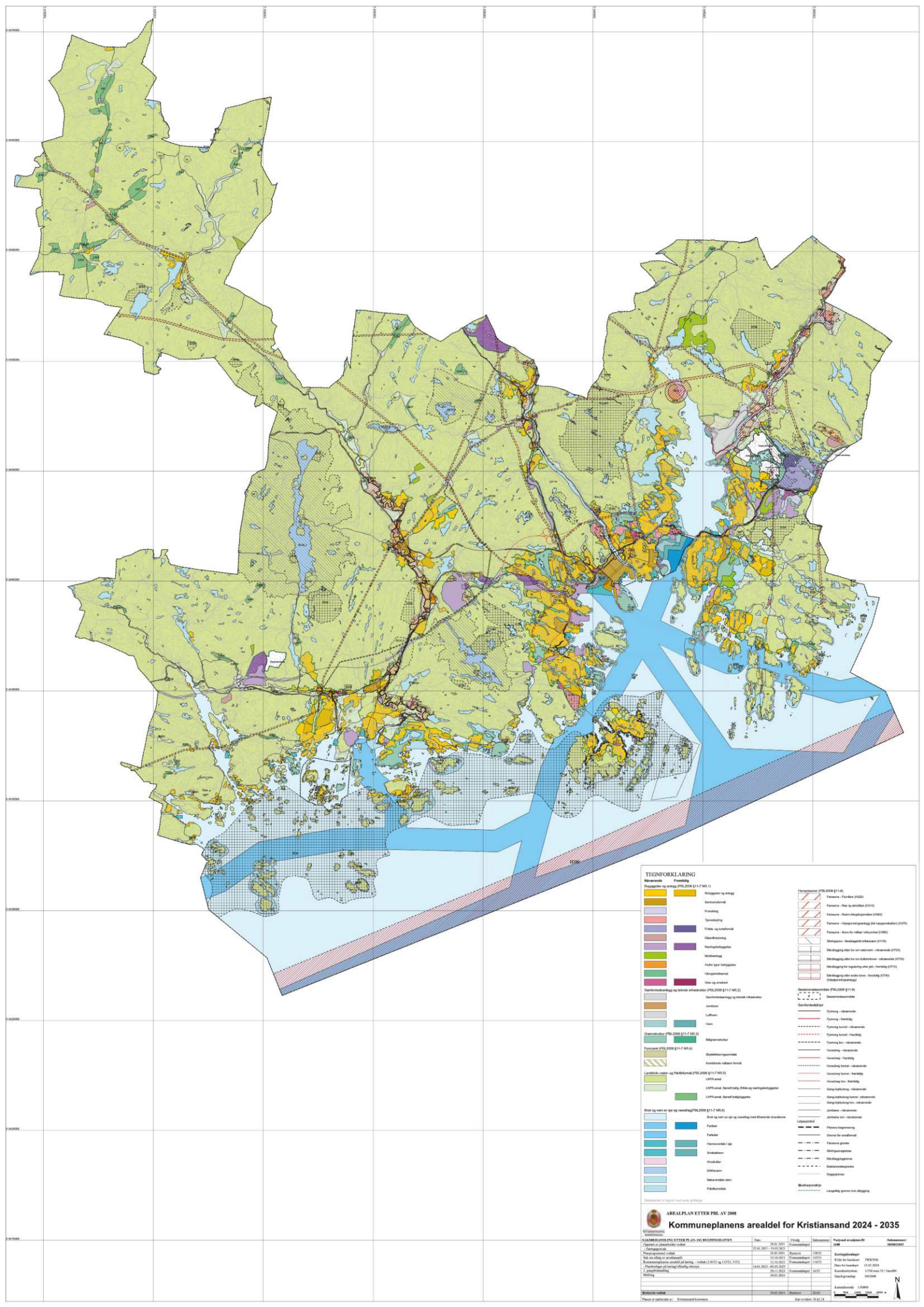
kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører. 4. Friluftsområder i sjø (PBL §11-11) Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. Tilretteleggingstiltak for allmennheten kan tillates når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger m.m.).	
§ 32 Hensynssoner (pbl. § 11-8 3. ledd) 1. Sikringssone - drikkevannsforsyning §11-8, nr. a a. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene på Tronstadvann og Rossevann, hensynssone H110_1 og H110_3, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. b. Innenfor nedbørsfeltet for krisevannskildene Heimersanden, Røyrvann, Lonane, Spegedalen og Vesvann, hensynssone H110_4 - H110_8, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. c. Innenfor tilsigsområdet for drikkevannsbrønnen på Vatneli og Lauvslandsmoen, hensynssone H110_9 - H110_10, skal ny aktivitet eller fysiske inngrep utover det som går fram av gjeldende planer, ikke medføre fare for forurensing av vannkilden. 2. Faresone – høyspenningsanlegg §11-8, nr. a Innenfor hensynssone H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. 3. Faresone –ras og skred §11-8, nr. a Innenfor hensynssonene H 310 er det kjent naturfare innenfor kvikkleireskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med	Tronstadvann og Rossevann har i tillegg egne klausuleringsbestemmelser. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssone H370 skal på forhånd avklares med ledningseier.

NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. 4. Faresone – Flom §11-8, nr. a Innenfor hensynssonene H320 er det kjent naturfare innenfor flom. Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift skal foreligge før tiltak kan godkjennes. 5. Faresone – Brann og eksplosjonsfare §11-8, nr. a I faresone H350_1 tillates ikke nye tiltak utover Forsvarets egen aktivitet. 6. Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern §11-8, nr. d Arealer innenfor hensynssonene H720 er båndlagt etter lov om naturvern og det gjelder egne verneforskrifter. 7. Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminnevern §11-8, nr. d a. Arealer innenfor hensynssonene H730 er båndlagt etter lov om kulturminnevern og det gjelder egne vernebestemmelser. b. Oddernes og Tveit middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. c. Søgne gamle kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven.	Faresone – Brann og eksplosjonsfare §11-8, nr. a Alle tiltak innenfor Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350_2 skal sendes Forsvarsbygg for uttalelse. Faresone – Sone for militær virksomhet §11-8, nr. a Sone H380 er en sone for militær virksomhet der det er vedtatt egen forskrift.
§ 33 Bestemmelsesområder 1. Innenfor #6 tillates ikke inngrep i grunnen som kan påvirke fjellhallene. 2. Innenfor #7 Lumber skal boligandelen utgjøre maksimalt 50%. Boliger skal lokaliseres slik at konflikter med Fiskå industriområde minimeres.	1. Søknader om tiltak i grunnen, herunder brønnboring skal sendes på høring til Nikkelverket for uttalelse.
§ 34 Sikkerhet mot naturfare	

1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak. 2. Innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire temakart 2, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE`s veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. 3. Innenfor aktsomhetsområdene angitt i temakart T1 og T3, skal tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, være vurdert før tiltak kan godkjennes.	
§ 35 Flysikkerhet 1. Temakart T11a (restriksjonsplan ENCN-P-08) skal legges til grunn for alle planer og tiltak. a. Innenfor område vist i Temakart T11a gjelder restriksjonsplan for Kristiansand lufthavn. Her kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg, kraner eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på temakartet. b. Innenfor restriksjonsområde rundt innflygingslysene skal det være nødvendig frisikt. c. Det må ikke etableres tiltak som forverrer turbulenssituasjonen ved Kristiansand lufthavn.	Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen (vist i temakart T11a), skal Avinor Kristiansand lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Restriksjonsområdet rundt innflygingslysene skal sikre at ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, skal gjennomtrenge et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys. Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km, må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km. (Avgrensing vist som vurderingssone turbulens i temakart T11a.)

	Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssetting rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken. (Avgrensing vist som vurderingssone lyssetting i temakart T11a.)
2. Temakart T11b (flysikkerhet – byggerestriksjonskart ENCN-P-09) skal legges til grunn for alle planer og tiltak. Innenfor område vist i Temakart T11b gjelder byggerestriksjonskart for Kristiansand lufthavn.	Dersom bygg, anlegg, kraner eller annen konstruksjon overstiger byggerestriksjonene som angitt på temakartet T11b skal tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltaket til Avinor. For områder beliggende mellom de viste koter (røde streksymbol) i byggerestriksjonskartet (vist i temakart 11 b), skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Vedtatt i bystyret i Kristiansand 28.02.2024 som sak 23/24


TEGNFORKLARING
Nåværende
Fremtidig
Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §11-7 NR.1)
Boligbygder og anlegg
Sentrumsformål
Forretning
Tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Utbyggingsformål
Grav- og urnelund
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (PBL 2008 §11-7 NR.2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Jernbane
Luftfart
Havn
Grønnstruktur (PBL 2008 §11-7 NR.3)
Bilgrønnstruktur
Forsvaret (PBL 2008 §11-7 NR.4)
Skytefelt/øvingsområde
Kombinerte nåtidens formål
Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL 2008 §11-7 NR.5)
LNFR-areal
LNFR-areal Spredt bolig-/fritids-og næringsbebyggelse
LNFR-areal Spredt boligbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Fiskeri
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Akvakultur
Drikkevann
Naturområde vann
Friluftsområde
Hensynssoner (PBL 2008 §11-8)
Faresone - Flomfare (H320)
Faresone - Ras og skredfare (H310)
Faresone - Ilmarin/skogbrannfare (H350)
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsbaltet) (H370)
Faresone - Sone for militær virksomhet (H380)
Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann (H110)
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende (H720)
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
Båndlegging for regulering etter pbl - fremtidig (H710)
Båndlegging etter andre lover - fremtidig (H740)
(Høyspenningsanlegg)
Bestemmelsesområde (PBL 2008 §11-9)
Bestemmelsesområde
Samferdselsårer
Fylkesveg - nåværende
Fylkesveg - fremtidig
Fylkesveg tunnel - nåværende
Fylkesveg tunnel - fremtidig
Fylkesveg bru - nåværende
Hovedveg - nåværende
Hovedveg - fremtidig
Hovedveg tunnel - nåværende
Hovedveg tunnel - fremtidig
Hovedveg bru - fremtidig
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
Gang-/sykkelveg bru - nåværende
Jernbane - nåværende
Jernbane bru - nåværende
Linjesymbol
Planens begrensning
Grense for småbåthavn
Faresone grense
Skiringssoneregrense
Båndleggingsgrense
Bestemmelsesgrense
Byggegrense
Bestemmelsesområde
Langsiktig grense mot utbygging
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024 - 2035
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Dato
Utvalg
Saksnummer
Nasjonal arealplan-ID
Saksnummer:
Kartopplysninger:
Kartgrunnlag:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem:
Høydereferanse:
Kartmålestokk 1:50000
Bestyrende vedtak
Planen er utarbeidet av: Kristiansand kommune

Plan ID1600

Kristiansand kommune

Planbeskrivelse, oppdatert etter vedtak i bystyret 28.02.2024

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035

Deler av planen er unntatt rettskriving 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 mekling 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 nyanseret 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 behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.

Andre endringer som følge av bystyrets vedtak:	
Side 20	Under avsnittet Jord- og skogbruksarealer endres tall: For å beholde mest mulig dyrka mark, er 78 dekar endret fra utbyggingsformål til arealformålene LNF eller grønnstruktur.
Side 34	Det tilføyes en setning i 2. avsnitt under Sammenheng mellom plankart, bestemmelser, retningslinjer, hensynssoner og temakart, slik at teksten samsvarer med bestemmelsene: Det er knyttet juridiske bindende bestemmelser til en del av temakartene. Tekst justeres slik at den samsvarer med rangordning i bestemmelsene: Kommuneplanen går foran deler av kommunedelplanene for Tangvall, Flekkerøy og Hamrevann og sykkel-ekspressveien. 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 og Kongsgård-Vige gjelder i sin helhet.
Side 39	Under Bebyggelse og anlegg, tilføyes et avsnitt om Boligfelt: Kommunens store boligfelt med avsatte arealreserver er videreført som utbyggingsområder (Benestad, Kroodden Kjellandsheia og Nodelandsheia).
Side 49-50	Under Næringsbebyggelse skal tall revideres: I arealdelen er det totalt avsatt ca. 6300 dekar nåværende næringsareal og ca. 2500 dekar framtidig næringsareal.
Side 52	Under beskrivelsen for enkelte næringsområder revideres følgende: Beskrivelsen av næringsområdet på *Lumber* oppdateres med at det ikke skal planlegges for mer enn 50 % boliger på deler av arealene sør for industriområdene på Fiskå. Området er avgrenset i plankartet. Slette det som omhandler Støodden i beskrivelse av Støodden/Korsvikfjorden, slik: Korsvikfjorden | Det er etablert en del næringsareal langs Korsviksfjorden. 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.
Side 54	Avsnitt om Offentlig og privat tjenesteyting revideres: Sørlandssenteret er avsatt til kjøpesenter, der det åpnes for helserelaterte tjenester som beskrevet i avsnitt om næringsbebyggelse i Sørlandsparken.
Side 64	Første linje i 3. avsnitt om Nye utbyggingsområder i arealdelen justeres: «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel 2024–2035» (vedlegg 5) beskriver de endrede arealformål. Avsnitt i Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen revideres: 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. (1500 dekar fremtidig bebyggelse og anlegg i Hamrevann-området er ikke med i denne beregningen. Arealformålet her avklares ved vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet.)

Side 66–67	Siste setning i vsnitt om Areal- og klimaregnskap (inklusiv tabell 2, se oppdatert versjon herunder) revideres: I sum legger arealdelen opp til reduksjon av 16 000 tonn CO_2-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. (Med disse områdene vil CO_2-utslipp fra arealbruksendringer økes med rundt 67 000 tonn CO_2-ekvivalenter.)
Side 68–69	Oppdaterte tall for boligutbygging tar høyde for nyeste vedtatt boligprogram. Avsnitt om Boligreserven (inklusiv tabell 3, se oppdatert versjon herunder) revideres: 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. 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. I tillegg til boligreserven i utbyggingsprogrammet kommer fremtidige uregulerte utbyggings- og fortettingsprosjekter. Under avsnittet Naturmangfold skal omtale av Grauthelleren oppdateres: Setning om Grauthelleren erstattes med «Bestemmelse i kommuneplanen ivaretar viltkorridor ved reguleringsplan for næringsområdet på Grauthelleren.»
Side 70–71	Setning i 2. avsnitt under Luftkvalitet revideres: 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 Støodden slettes. Setning i 2. avsnitt under Støy revideres: 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 Støodden slettes. Tall under avsnittet om Klimagassutslipp av arealbruksendring skal oppdateres: Det vil bli bygget ned arealer som samlet vil gi et klimagassutslipp på rundt 70 400 tonn CO_2-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_2-ekvivalenter. Det totale klimagassregnskapet blir at det fra arealbruksendringer slippes ut rundt 16 000 tonn CO_2-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. Under avsnittet *Friluftsliv og grønnstruktur* skal omtale av Grauthelleren oppdateres: Næringsområdet ved Grauthelleren ligger i et område regulert til friluftsformål. Neste setning erstattes med «Bestemmelse i kommuneplanen ivaretar natur- og friluftsinteresser ved reguleringsplan for området.» Under avsnittet *Landskap* skal teksten oppdateres: Nytt areal til energistasjon erstattes med «nytt næringsareal ved Grauthelleren». Tall under avsnittet *Jordressurser (jordvern)* skal oppdateres: Det er tatt ut flere områder med dyrka mark, på totalt 78 dekar, som i kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene hadde utbyggingsformål.

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-spredt 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-spredt. 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_2–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_2-ekviavalenter fra omdisponering av arealer går ned.

Arealformål	Arealendringer (daa)							Klimagassutslipp (tonn CO_2-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	1 632	10	1 496	82	12	30	1	58 858
LNF-areal spredt boligbebyggelse	82	0	82	0	0	0	0	3 202
Sum (nye utbyggingsområder)	**1 764**	**18**	**1 617**	**82**	**12**	**31**	**3**	**63 397**
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							
Nye utbyggingsområder minus tilbakeføring av utbyggingsområder	**-648**	**-78**	**-505**	**-17**	**0**	**10**	**-59**	**-23 236**

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

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	Under *Bebyggelse og anlegg*, tilføye et avsnitt om *Boligfelt*: Kommunens store boligfelt med avsatte arealreserver er videreført som utbyggingsområder (Hamrevann, Benestad, Kroodden Kjellandsheia og Nodelandsheia).
Side 29	Plasskrevende handel skal omtales i avsnitt om *Handel*.
Side 49–50	Avsnitt om Næringsbebyggelse skal oppdateres: 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. Beskrivelsen av Lohnelier suppleres med handel av plasskrevende varer og forretning.
Side 64	Avsnitt om *Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen* skal revideres: Totalt er det endret arealformål på 900 dekar.
Side 66–67	Avsnitt om Areal- og klimaregnskap (inklusiv tabell) skal revideres: I sum legger arealdelen opp til at CO_2-utslipp fra arealbruksendringer øker med rundt 67 000 tonn CO_2-ekvivalenter sammenliknet med kommuneplanens arealdel i de tre tidligere kommunene.
Side 68	Avsnitt om *Boligreserven* (inklusiv tabell 3) skal revideres slik at det tar høyde for fremtidig utbygging på Hamrevann.
Side 69–77	Avsnitt om *Forurenset* grunn skal oppdateres med sulfid forekomster ved Sørlandsparken øst. Andre oppdateringer i *Samlede konsekvenser av arealbruksendringer* kan forekomme avhengig av endelig vedtak i departementet.
Side 114–119	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.

Tabellen under viser netto endret volum på areal som omdisponeres ved utbygging i tråd med kommuneplanen, sammenliknet med de tidligere kommuneplanene (inklusiv utbygging av Hamrevann og Lohnelier, som det er fremmet innsigelse til). Tabellen viser også hvor mange tonn CO_2 – ekvivalenter omdisponering av arealene tilsvarer.

Arealformål	Arealendringer (daa)							Klimagassutslipp (tonn CO_2-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 spredt boligbebyggelse	82	0	82	0	0	0	0	3 202
Sum nye utbyggings-områder	**2 533**	**18**	**2 322**	**128**	**26**	**34**	**4**	**93 795**
Tilbakeføring av ut-byggingsområder 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	**1 621**	**-78**	**1 609**	**110**	**25**	**14**	**-58**	**66 995**



Målet med arealdelen

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettferdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommune-planens 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.

© Anders Martinsen

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

1. Kommuneplanen kort fortalt **6**

2. Utfordringsbildet, overordnede føringer og medvirkning **9**
2.1. Utfordringsbildet for Kristiansand 9
2.2. Oppfølging av bærekraftsmålene, naturavtalen og kommuneplanens samfunnsdel 10
2.3. Dialog og medvirkning 12

3. Kristiansand fremover **14**
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

4. Beskrivelse av planen **34**
4.1. Generelle bestemmelser og retningslinjer 34
4.2. Arealformål 39
4.3. Hensynssoner og temakart 58

5. Areal- og klimaregnskap, samlet konsekvensutredning og samlet risiko- og sårbarhetsanalyse **64**
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

6. Fra kommuneplan til gjennomføring **78**
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

Vedlegg **80**
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*)

Ordliste **120**

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, hovedvegsystem 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_2-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 bydelsentre. Bydelsentrene 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.

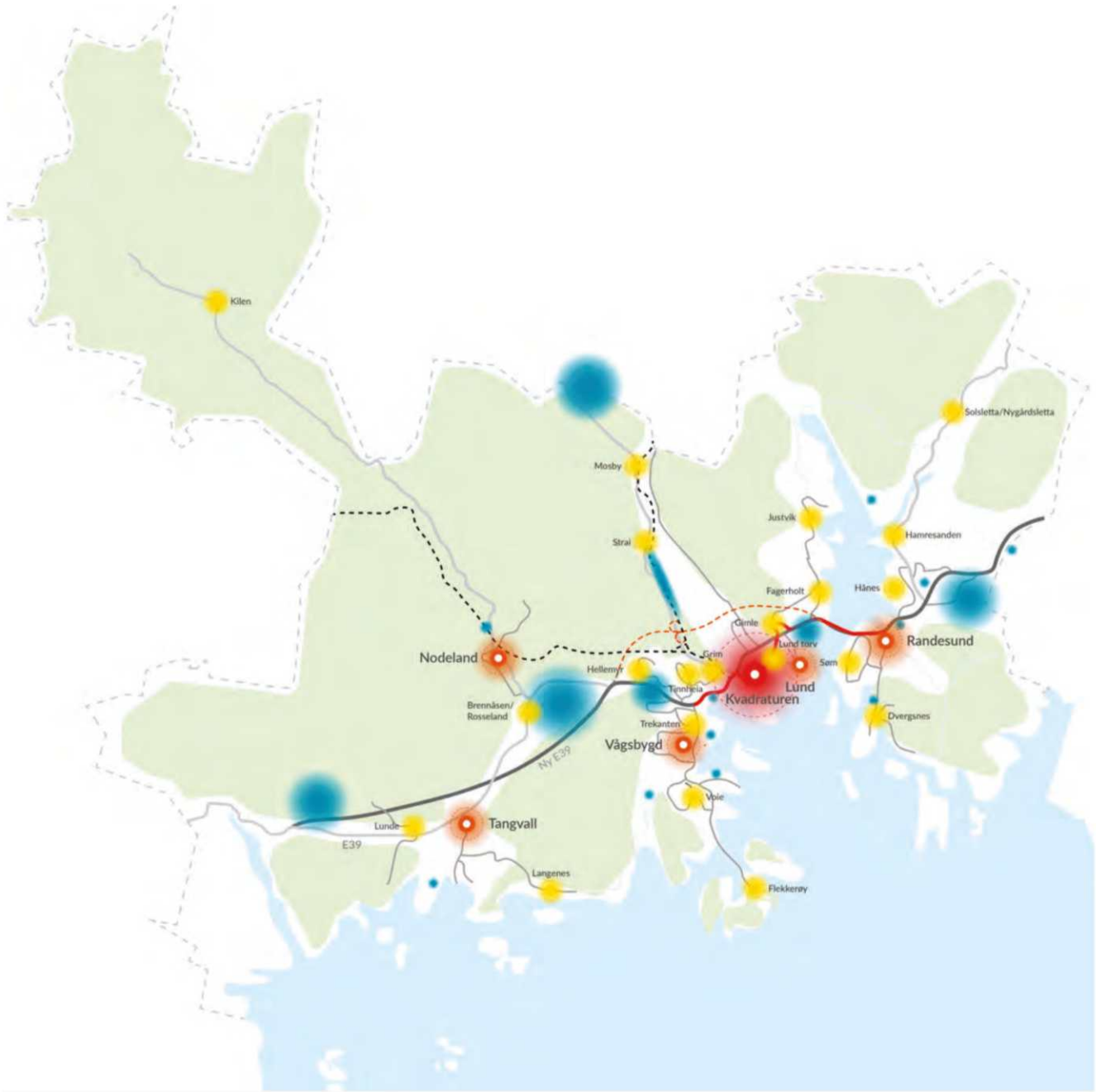
Sentrene skal utvikles med gode boliger som imøtekommer behovet for en mer variert boligsammensetning i bydelene. Tilrettelegging for universelt utformede boliger i kort avstand til daglige gjøremål er viktig for å imøtekomme boligbehovet når en større andel av befolkningen bli eldre. Økt befolkning 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 energiforedlende 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)
- Det nyttige og ukentlige (bydelssentrene)
- Kommune- og regionsenter
- Utbyggingspotensiale næring
- Etablerte næringsområder
- Kort avstand til fots og med sykkel
- Fellesstrekning buss
- Høyfrekvent kollektiv rutenett
- Jernbane
- Grønnstruktur
- Fremtidig E18 Ytre ringvei

(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 friluftsinteresser. 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-spredt 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 ivaretatt 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.

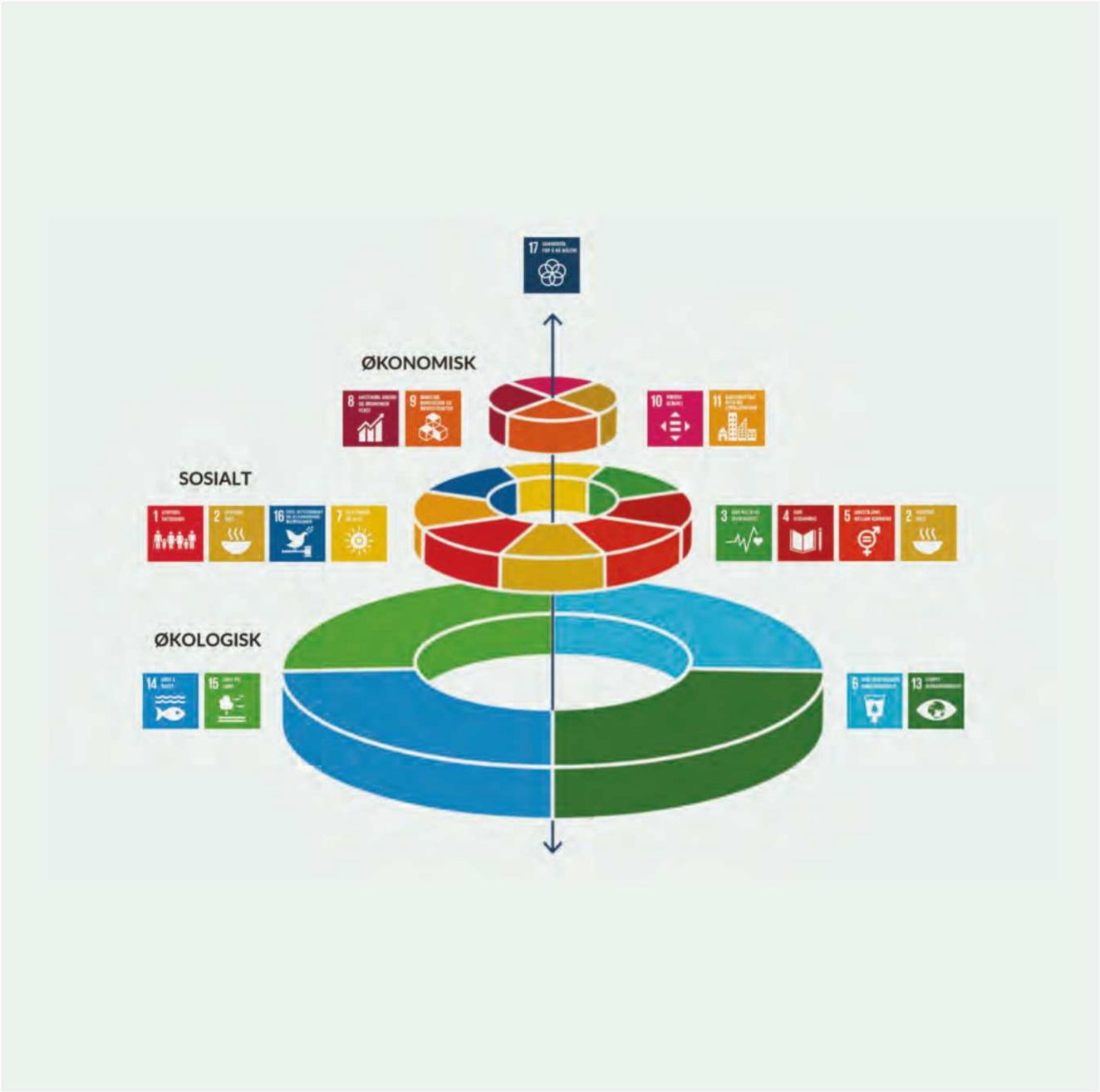
Selv om arealdelen i stor grad ble utarbeidet før naturavtalen ble inngått, foreslås det mange grep for å unngå nedbygging av natur. Utbyggingsareal reduseres i arealdelen med over 1000 dekar sammenlignet med hva de tre tidligere kommunedelplanene la opp til.

Kommuneplanens samfunnsdel

FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraft-begrepet er lagt til grunn for satsningsområdene i kommune-planens 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 landbruks-arealer og naturområder med vann og sjø, bidrar til helse-fremmende 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 senter-strukturen, 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.

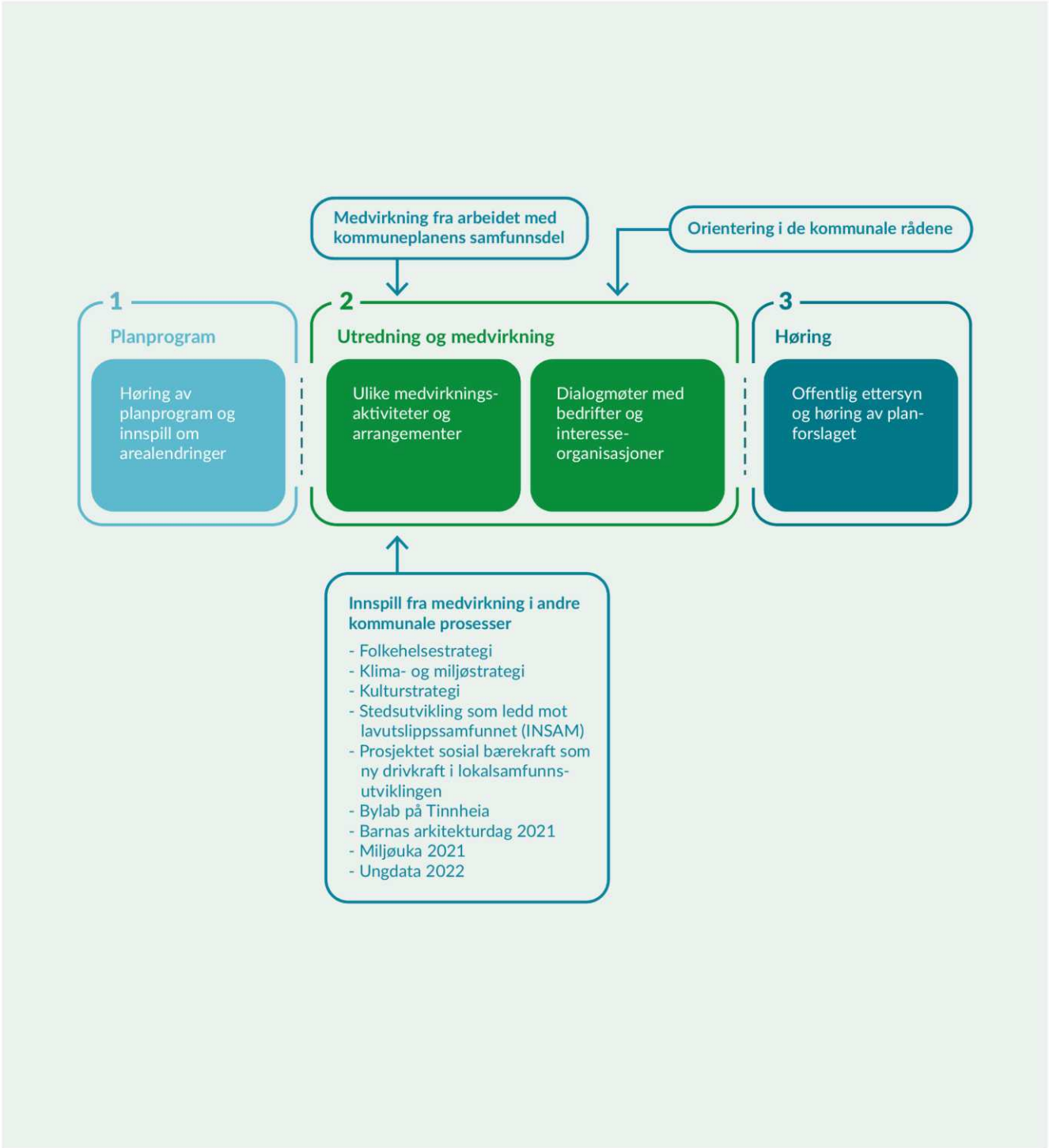
Barn og unges stemme er særlig viktig i en langsiktig plan som kommuneplanen. I arbeidet med samfunnsdelen ga barn og ungdommer i ulike aldersgrupper innspill til hva de ønsker i sine omgivelser. I arbeidet med arealdelen har spørsmål til barn og unge vektlagt forhold som påvirker deres oppvekstmiljø. 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 lettvint 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 rekreasjons-områder, 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 bærekraft-perspektivet 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.



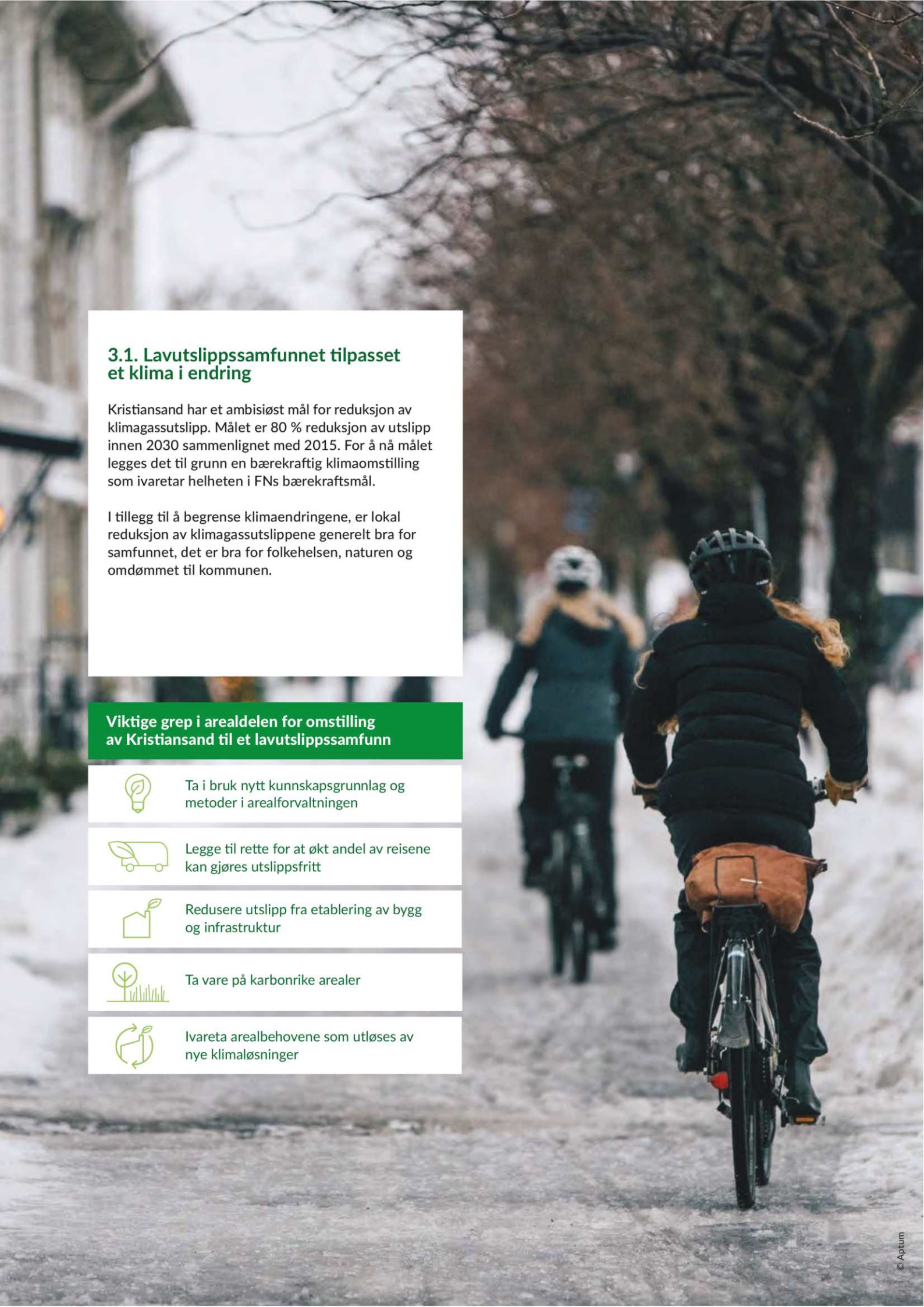
Figur 3: Oversikt over innspill og medvirkning under kommuneplanarbeidet

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

© Aptum

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.

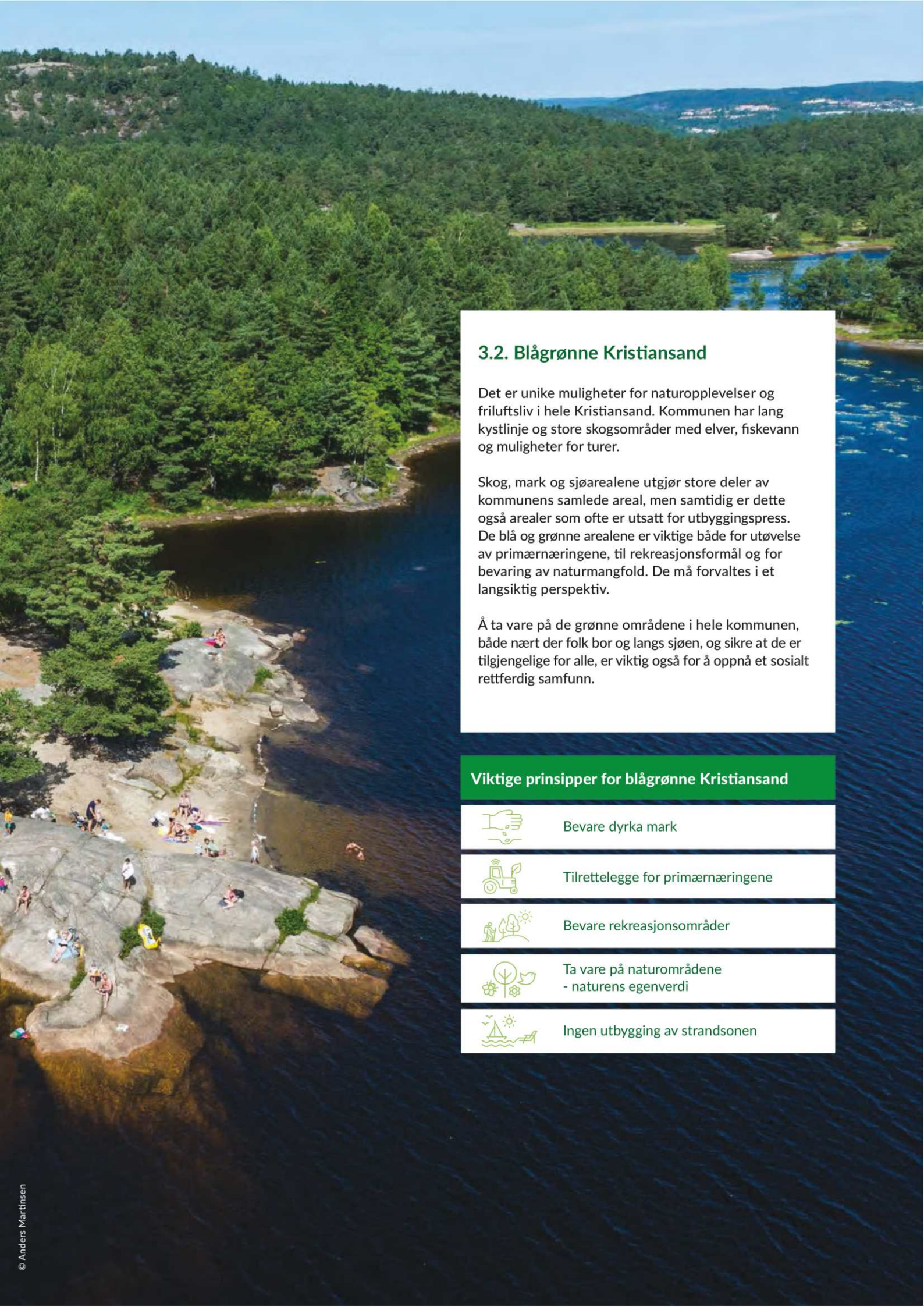
Klimatilpasning

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 forventing om økt nedbør, tettere bebyggelse og flere bebygde flater.



© Kjartan Bjelland/Fedrelandsvennen



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.

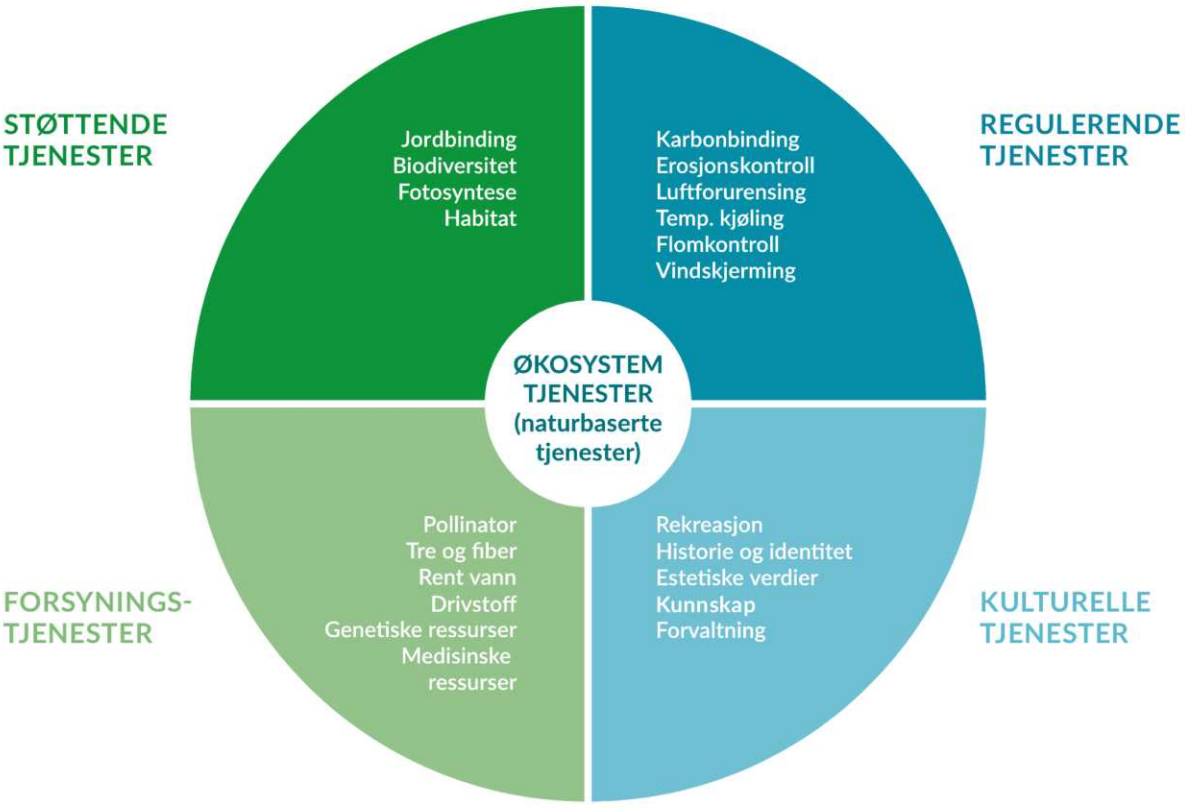
Viktige prinsipper for blågrønne Kristiansand

- Bevare dyrka mark
- Tilrettelegge for primærnæringene
- Bevare rekreasjonsområder
- Ta vare på naturområdene - naturens egenverdi
- Ingen utbygging av strandsonen

© Anders Martinsen

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, forsynende 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 grønnstruktur.

Urbant landbruk og fremtidige konsepter for dyrking vil være supplementer 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 friluftsinteressene.

Turområdene i marka og langs kysten

Bydelsmarkene 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 turområder brukes mye og er viktig for folkehelsa, lokal identitet og kultur. Mer enn 70 % av Kristiansands befolkning bor nærmere enn 500 meter fra turområder. Overordnet og lokal grønnstruktur med trygge forbindelser til boområdene



Figur 5: Prinsippskisse for grønnstrukturen i Kristiansand viser en oversikt over bydelsmarkene 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

© Kristiansand kommune/Tor Erik Schrøder

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, Lundog Randesund har ulik karakter og utforming. Utviklingen i disse styres gjennom egne kommunedel- eller område-reguleringsplaner. Lokalsentrene har stor variasjon i stedskvaliteter, 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 helserelatert 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 helserelaterte 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

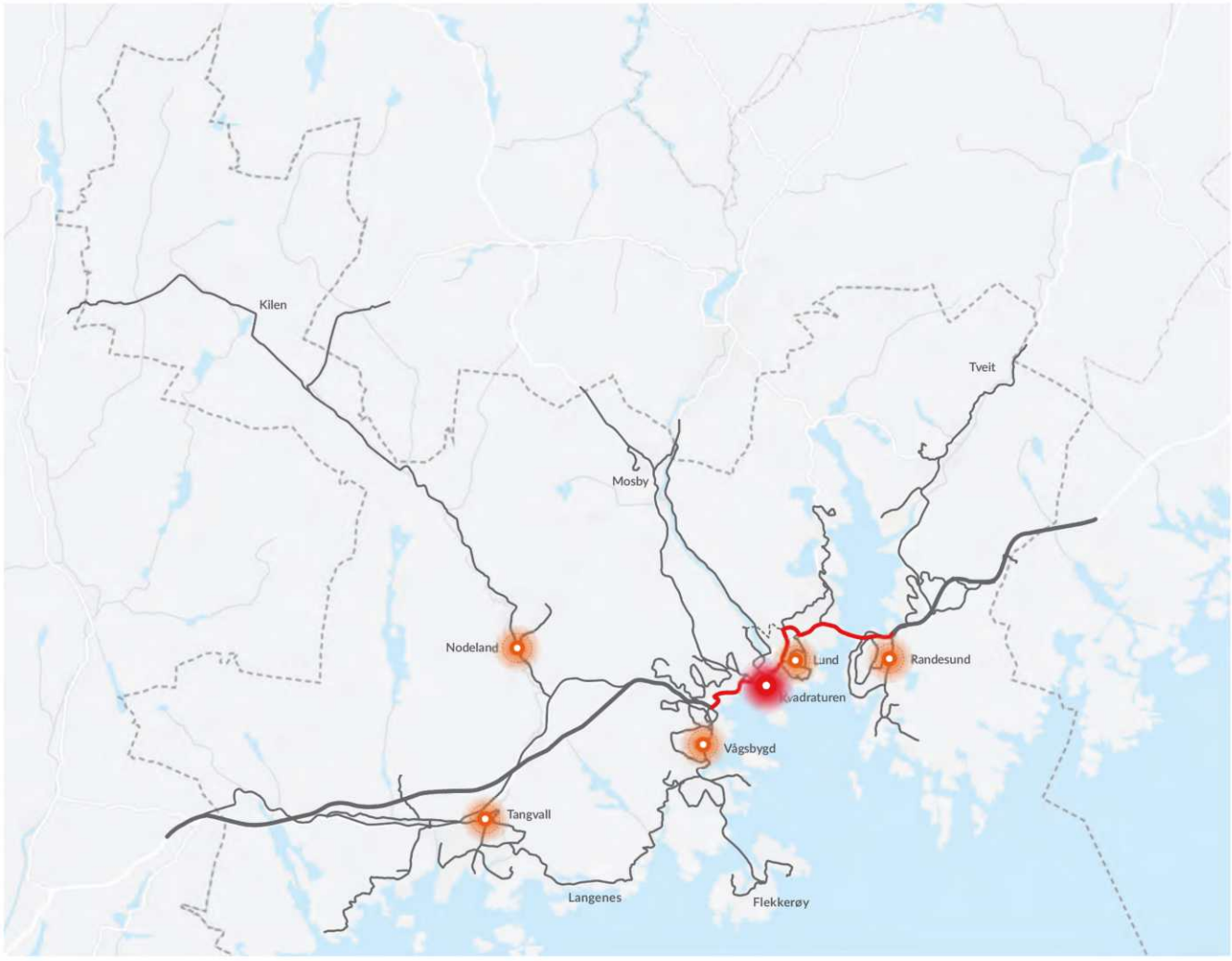
Offentlige tjenester og tilbud innen helse, omsorg, oppvekst, kultur og idrett er kommunens ansvar, og er et viktig bidrag for å utvikle gode senterområder og nærmiljøer. Nærhet til tjenester og tilbud er en viktig del av tilretteleggingen for et aldersvennlig, inkluderende og bærekraftig samfunn. En 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 idrettstilbudene 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



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 fortettings- 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 fortettingsprosjekter 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 der 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 bebyggelses-struktur, 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 speiles 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

© Kristiansand havn

Premissene for bærekraftig næringsutvikling

Senterstrukturen skal styrkes, og Kvadraturen som kommune- og regionssenter 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 utnytting 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_2-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

Analyser 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.

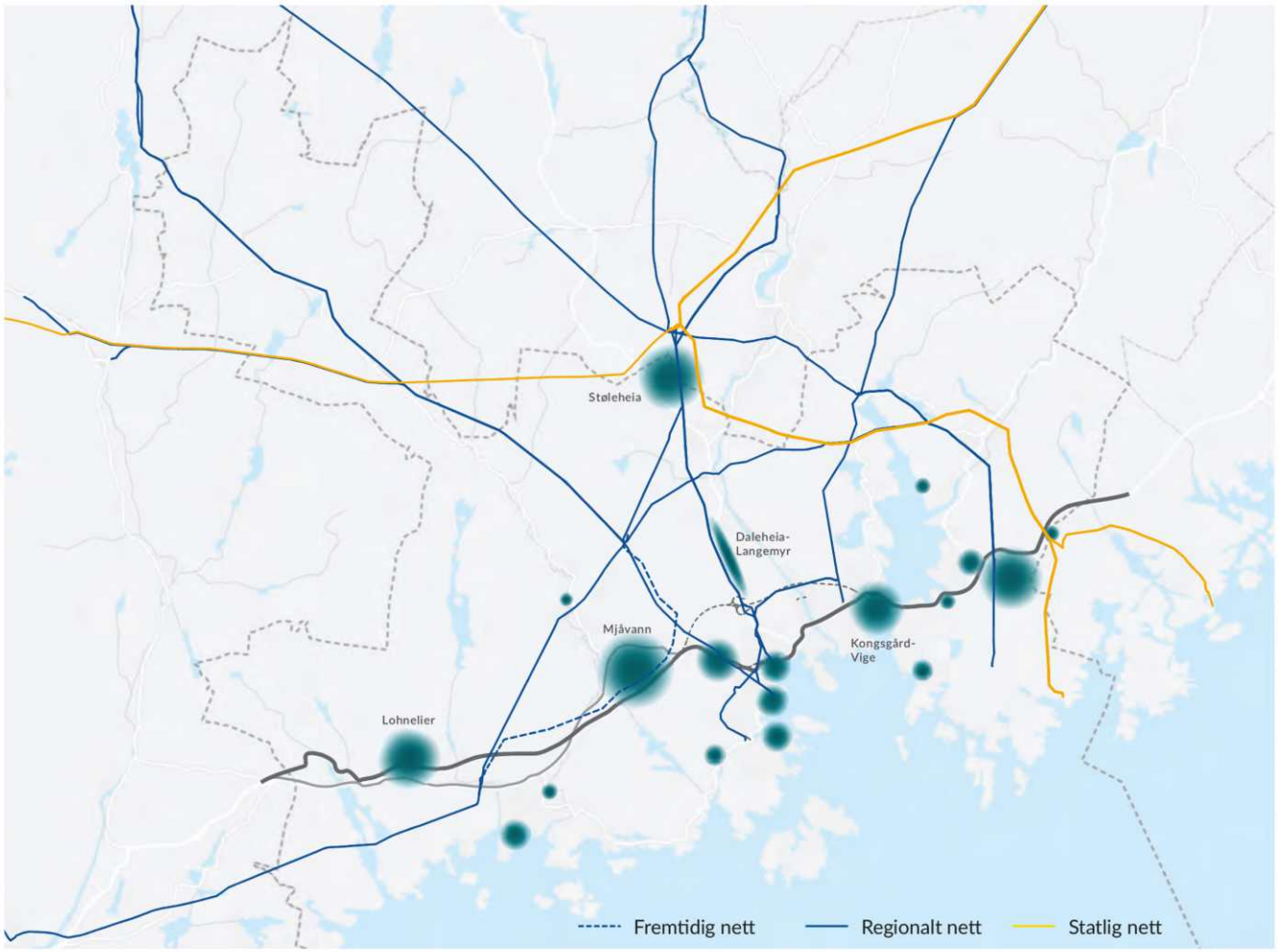
For å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for fremtidens næringsutvikling vil økt samarbeid over kommunegrensene, der tilgang på egnede arealer sees samlet, være nødvendig.

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 driftsbase/basestasjon for havvind i havneområde nord, Kongsgård – Vige.



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

Figur 7: Kartillustrasjon over næringsområdene og overordnet strømnett 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_2-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.



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.

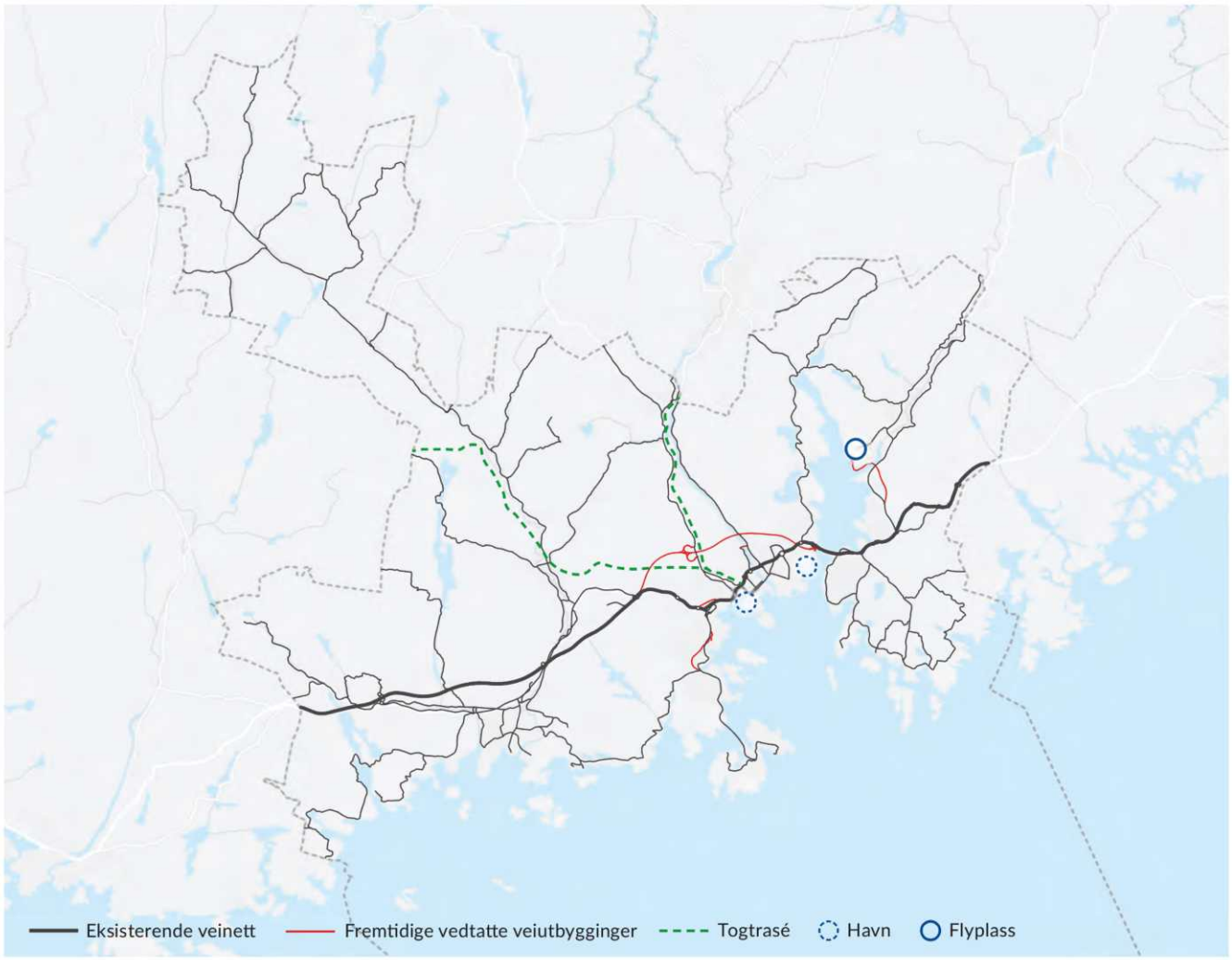
Fiskerinæringen er en viktig næring i kommunen, og må utøves på en måte som tar hensyn til natur, friluftsliv og rekreasjon. I tillegg til sjøarealer er næringen avhengig av arealer på land for salg, videreforedling og transport.

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 turistnæring prioriteres. Det tillates derfor ingen nye områder for akvakultur. Det finnes nisje-pregede typer akvakultur som ikke er oppdrett av marine fiskearter som laks og sjøørret. 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 transport-knutepunkt 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 ferjefor-bindelsen mellom Kristiansand og Hirtshals er den korteste



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 jernbane-terminalen. 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, Vennesla, 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 personbil-trafikken 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 lands-delen, både når det gjelder passasjer- og godstransport. Det er avsatt nok areal for videreutvikling av flyplassen.



© Tor Erik Schrøder

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 visst 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 stiplet 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 byggteknisk 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. Fleksibiliteten 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 bydelssentrene Tangvall, Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund 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 aksen 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 bydelssentrene er det ikke begrensinger for handelsetableringer. Av hensyn til Nodeland bydelssenter er det tiltatt med maksimum 10.000 m² i senterområdet på Brennåsen/Rosseland.

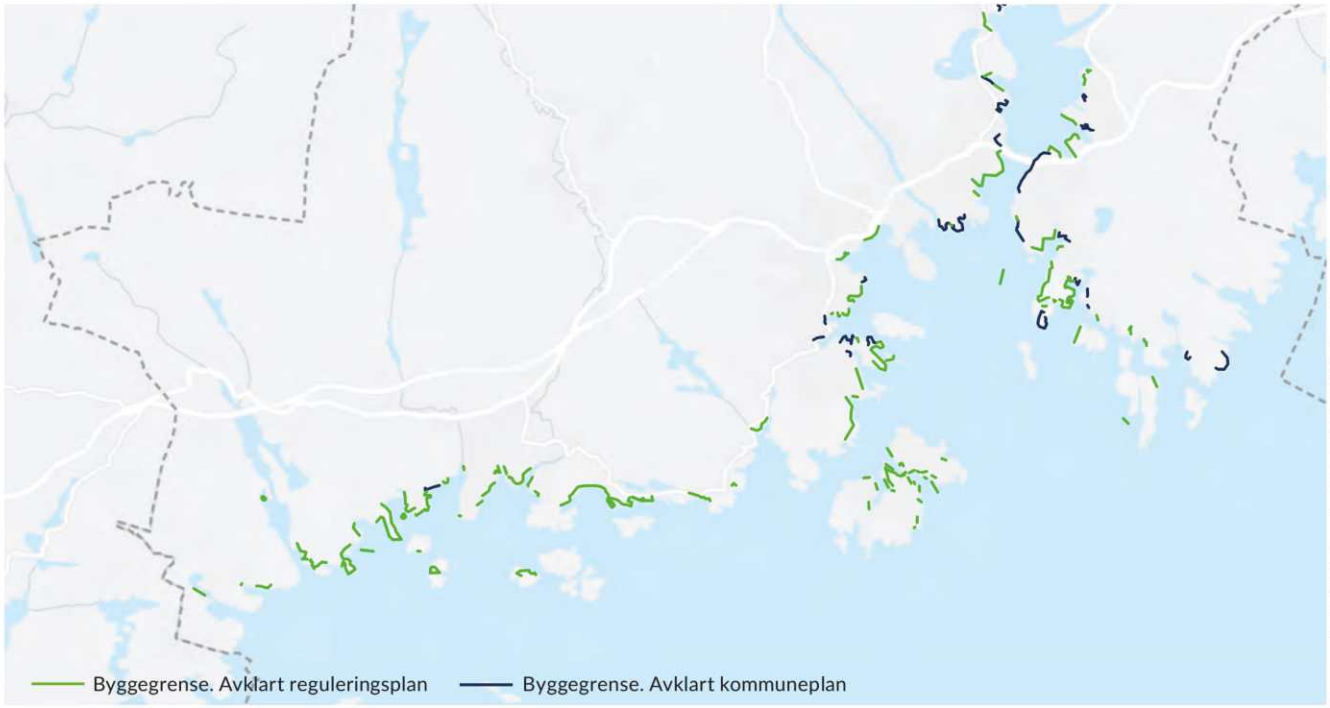
Lokalsentrene skal kunne tilby dagligvarehandel og nær-service. Her kan det etableres opp til 3000 m² handel. Det kan etableres dagligvarebutikk med inntil 1000 m² BRA i tilknytning til boligområder som ikke har slikt tilbud.

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 bydels-sentrene hvor det er høyere frekvens på bussavgangene, og i femminutters sykkelavstand til bydelssentrene.

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 kapittelet 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 knutepunkt-utvikling 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 kommune-senter. 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 ring-virkninger 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 Kvadraturens rolle og plass på Sørlandet.

Utviklingen i Kvadraturen skal skje i samsvar med areal-strategien og kommunedelplanen for Kvadraturen. Kommune-planens 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 transport-forbindelse 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 parkerings-arealer 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 Vågsbygdtunellen 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 Marvikssletta 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

Lunde	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.
Rosseland/ Brennåsen	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.
Flekkerøy	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.
Voie	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.
Trekanten	Ulike private tilbud og regulert boligfortetting på tunnellokket 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.
Hellemyr	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 tilføye området en «møteplasskvalitet».
Tinnheia	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.

Grim	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.
Lund torv	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.
Gimle	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 tunnellokket.
Justvik	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.
Dvergsnes	Beliggenhet ved Korsvikfjorden og nærheten til National Oilwell Varco (NOV) og HMH (tidligere MHWirth) kjennetegner området. Butikk og skole er viktige tilbud i området. Fremtidig utvikling kan med fordel vurdere økt tjenestetilbud, møteplasser, bedre kvaliteter på uteareale og estetisk opprustning. På Tømmerstø finnes marina, restaurant og døgnåpen dagligvare.
Søm	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.
Hånes	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. Eiere 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.
Hamre-sanden	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

Mosby	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.
Strai	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.
Fagerholt	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.
Langenes	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.
Kilen	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.
Solsletta	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 hovedtransportårer (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 bydelssentrene. 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 lokaliseringsdiskusjoner 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 hydrogen-produksjon. 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 logistikk-virksomhet 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 driftsbase/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 eksis-terende 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

Linngrøvan/ Linneflaten	Dette er to næringsområder i Søgne med relativt stor variasjon av etablerte virksomheter. Linnegrøvan 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.
Rige/ Kartheia	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.
Borheia	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.
Lumber	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.
Sagmyra	Næringsområdet på Sagmyra har varierte næringsarealer med noe forretning for store vareslag og en stor dagligvarebutikk. Området er stort sett bygd ut.
Andøya	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.
Holskogen	Deler av området var tidligere søppelfylling. Holskogen industriområde er på ca. 50 dekar og regulert til båtopplag, lager og industri.
Støodden/ Korsvik-fjorden	Det er etablert en del næringsareal langs Korsviksfjorden. På store deler av arealet, særlig på østsiden av fjorden, er det etablert større kontorbedrifter. Støodden er det største næringsområdet med sjøtilknytning som har potensiale for utvikling, men det er regulert, og delvis etablert, som kontorarealer. Støodden 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.
Flekkerøy	Det er avsatt flere næringsområder på Flekkerøy der Hattesteinen og Geiderøya er de største. Næringsområdene har tilknytning til sjøen.
Høie næringspark	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.


© Tina N Abrahamsen

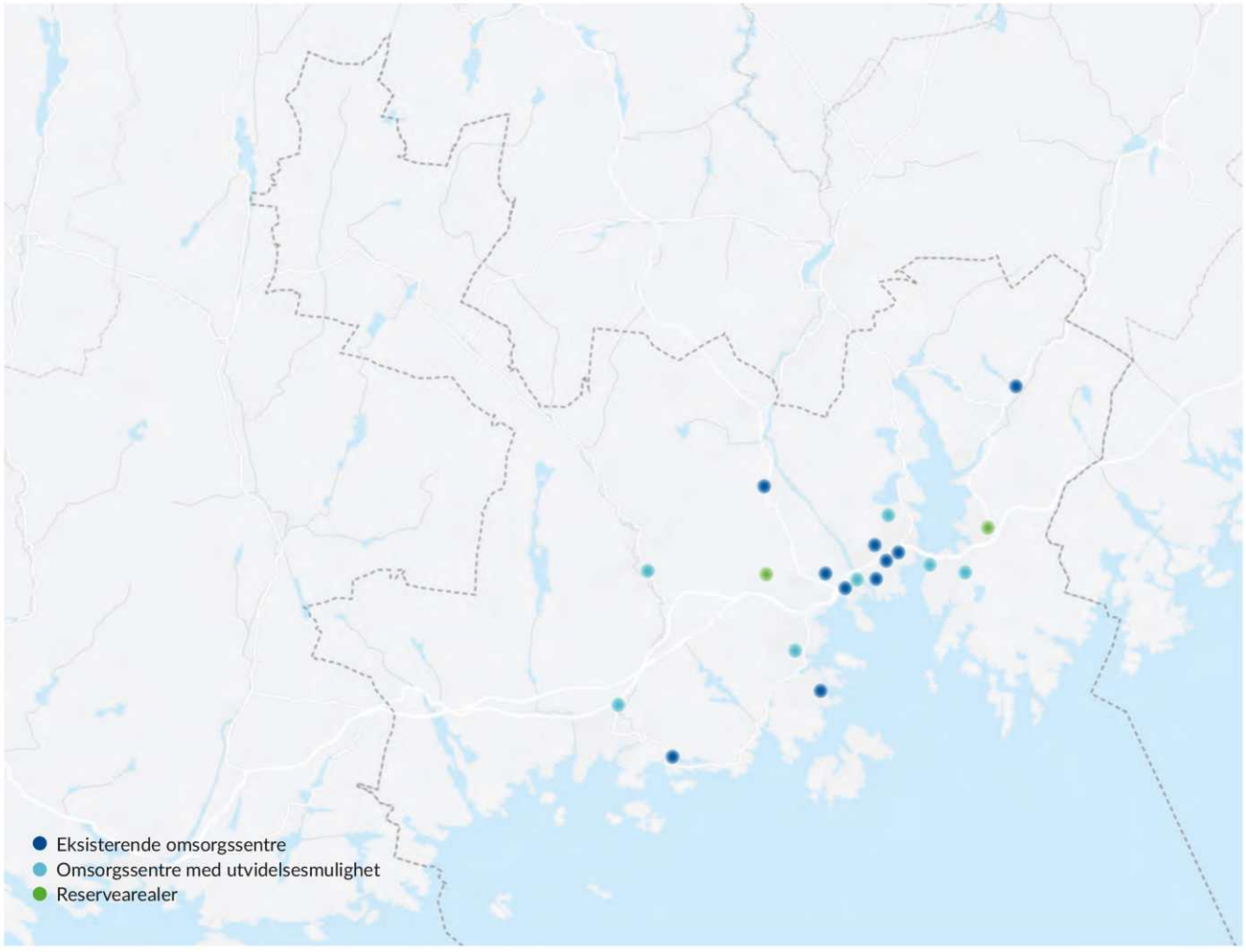
Offentlig eller privat tjenesteyting

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 oppvekstttomter 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 friluftsinteressene i området, ved at det



Figur 13: Kartillustrasjon over lokaliseringer av omsorgssentre i kommunen.

sikres adkomst til Vågsbygdskogen 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 uteareraler 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, Vågsbygdtunet, 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 Sørlandsparken 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 avklareres 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 sykkelekspressveien 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 skolesenter, 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 forsvarets 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 friluftsformål (LNF)

Områdene med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsformål (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 lokaliseringsmuligheter. 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 lokaliseringsalternativer på eiendommen.

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

LNF-spredt bebyggelse

I områder med nåværende spredt bebyggelse kan det gjøres mindre tiltak. For eksempel kan det bygges garasje, tilbygg terrasse/veranda og boder på eksisterende bolig- og fritidseiendommer. Områder hvor dette tillates er vist på plankartet som nåværende LNF-areal for spredt 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 spredt boligbebyggelse tillates ny boligbebyggelse, i tråd med antallsbegrensningene i bestemmelsene. Ny spredt boligbebyggelse legger til rette for vekst og utvikling i hele kommunen.

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

Bestemmelsene presiserer antall boenheter, tomtestørrelse, utnyttelesesgrad og lokaliseringskriterier som ivaretar



hensynet til dyrka mark, myr, kulturlandskap, biologiske mangfold, automatisk fredede kulturminner og friluftsinteresser. I tillegg gjelder lokaliseringskriterier 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 strandsone

Kommunens sjøarealer, elver, innsjøer og tjern har i hovedsak hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Dette er flerbruksområder der hensynene til ferdsel, farleder, fiske og natur- og friluftsinteresser 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 flomsonen 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 grønnstruktur

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

Langsiktig grense for utbygging mot utmark vises som en illustrasjonslinje på plankartet og på temakart for grønnstruktur. 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 grønnstruktur forutsatt videreført. Slik grønnstruktur vises i temakartet for blå- og grønnstruktur og skal vurderes i plan- og byggesaksbehandlingen.

Eksisterende og manglende kyststi og overordnet turløypenett 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 undersøkelsene brukes i studier som følger utviklingen over lang tid. Låssettingsplass 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.



Drikkevann

Kristiansand får drikkevann fra Rossevann og Tronstadvann. Det er kommunale vannverk på Lauvslandsmoen 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 drikkvannskildene 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 forurensing 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.


Justvik - Jærnesheia
SCANIA
PR 46649

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 bekkemunningenes utløp i sjø ivaretas.

Samferdsel og infrastruktur
Temakart samferdsel handler om sykkel og kollektivtransport. Temakartet viser hovedsykkelnettet og sykkelekspressveien. 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 luftforurensing, i sentrumsområdene med randsoner, tillates det bruksformål som er følsom for luftforurensning kun når tunge samfunnshensyn 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 formannskapets 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-spredt boligbebyggelse eller lagt inn flere boenheter i eksisterende områder for LNF-spredt boligbebyggelse. Alle områder for LNF-spredt 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-spredt 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.

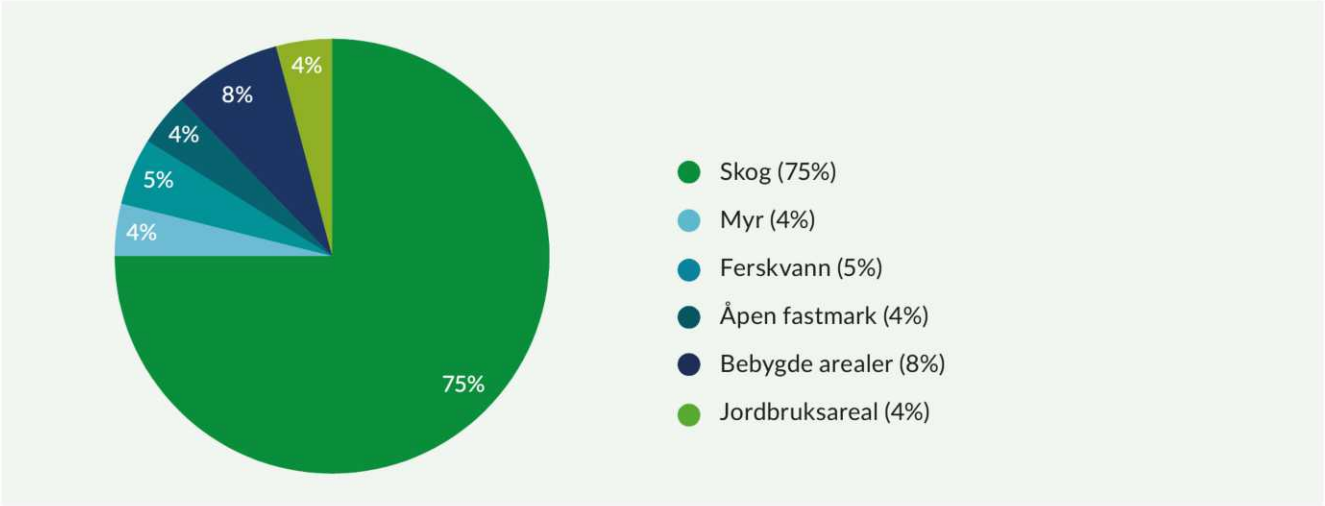
Arealtyper i kommunen

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_2-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_2-ekvivalenter for arealbruksendringen over 20 år. I sum legger arealdelen opp til at CO_2-utslipp fra arealbruksendringer reduseres med rundt 33 000 tonn CO_2-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_2-ekvivalenter)
	Totalt areal	Dyrka mark	Skog	Myr	Hav og ferskvann	Åpen fastmark	Bebygd areal	
Bebyggelse og anlegg (inkl. idrettsanlegg, grav- og urnelund og tjeneste-yting)	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 utbyggings-områder	**1 600**	**18**	**1 455**	**82**	**12**	**31**	**2**	**57 906**
Tilbakeføring av ut-byggingsområder til LNF/ grønnstruktur	**2 676**	**101**	**2 248**	**127**	**81**	**26**	**91**	**90 974**
Transformasjonsområder, bebygde arealer og områder som i liten grad skal bygges ned	549							
Nye utbyggingsområder minus tilbakeføring av utbyggingsområder	**-1 076**	**-83**	**-793**	**-45**	**-69**	**5**	**-89**	**-33 068**

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 bebygd. 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 fortettingsprosjekter.

Sone	Antall boenheter i vedtatt utbyggings-program 2023–2025	Antall boenheter som må tas ut av utbyggingsprogrammet med ny kommuneplan	Beregnet utbyggings-potensiale i ny kommuneplan
Vest (Flekkerøy, Vågsbygd, Slettheia og Søgne)	6 000	650	5 500
Nord (Hellemyr, Tinnheia, Strai, Brennåsen, Nodeland, Nodelands-heia, 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
Total sum	**19 500**	**1 200**	**19 100**

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 sjøørretførende. 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 Fossevann 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 samfunnsnytten av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet. Samfunnsnytten 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 areal-planlegging (T-1520) skal følges. Unntak fra denne er at det tillates bruksformål som er følsomme for luft-forurensning 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 luftforurensing. 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 Støodden 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 støyforurensing. 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 støy og luftforurensning.

I nye områder og ved utvidelser av næringsområder kan det ikke utelukkes at ny aktivitet kan påvirke støysonene 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 Støodden må det tas hensyn til støyfølsom bebyggelse i nærheten, og ikke tillates virksomheter som kan komme i konflikt med omkringliggende bebyggelse når det gjelder støy, støv og lysforurensning.

Klimagassutslipp av arealbruksendring
Det vil bli bygget ned arealer som samlet vil gi et klimagass-utslipp på rundt 58 000 tonn CO_2-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_2-ekvivalenter. Det totale klimagassregnskapet blir at det fra arealbruksendringer slippes ut rundt 33 000 tonn CO_2-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 forurensende 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 grønnstruktur
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 friluftsformål og det er stier gjennom området som leder til Vågsbygdmarka. Et eventuelt nytt areal til energistasjon ved Grauthelleren ligger i et område regulert til friluftsformål. 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 grønnstruktur. Det er et mål i planen å sikre en sammenhengende kyststi i hele kommunen.

Landskap
Utvidelsene av næringsområdene, nytt areal til energi-stasjon, nytt næringsområde på Støleheia og delvis også transformasjon på Knarrevik ved Korsvikfjorden vil kreve større terrenginngrep. Det vurderes imidlertid at areal-delens samlede virkninger på landskapet er begrenset. Landskapstilpasning, og fjern- og nærvirkninger av ny be-byggelse 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 deltfeltene på Mjåvann som er båndlagt i påvente av avklaringer i reguleringplan for E18 Ytre ringvei. Det har tidligere vært pukkverksdrift i området, men denne er avluttet. 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-spredt 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 oppvekstsvilkår
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,


© Tor Erik Schrøder

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 trafikksikker 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-spredt 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 senarioer 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 sårbarhets-analyse for Kristiansand 2020». For beskrivelse av metode og oversikt over nummeringen, se vedlegg 5 «Konsekvens-utredning 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 ekstremvær 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 byggteknisk 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 ubebygd. 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 byggteknisk 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 byggteknisk 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 prinsippløsning 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 reguleringsplannivå. 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 bredbåndsstøtteordningen 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. Gartnerløkkaprosjektet, 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 stansens i begge retninger, inntreffer sjelden. Sabotasje eller terrorhendelse i Baneheitunellen, 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 kjøreretning. Alternativt er det flere omkjøringsmuligheter, men alle alternativene har vesentlig dårligere kapasitet enn E18 og E39.

Når Gartnerløkkaprosjektet 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_2-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 tjenesteytingsformål, 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 ivaretatt. 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, grunnerverv 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 garantistillelse 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 trafikksikkerhetstiltak, 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, trafikksikkerhetsplan, hovedplan for vann og avløp, strategisk næringsplan, boligsosial handlingsplan, eiendomsstrategi og kommunenes 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 verdiskapning
- 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 ivaretatt 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 areal utnyttelse 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 hensynssoner, 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 FNs 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 oppvekstsvilkår 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 folkehelseregion 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 energiressurser.
- 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 reislivsstrategi – 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

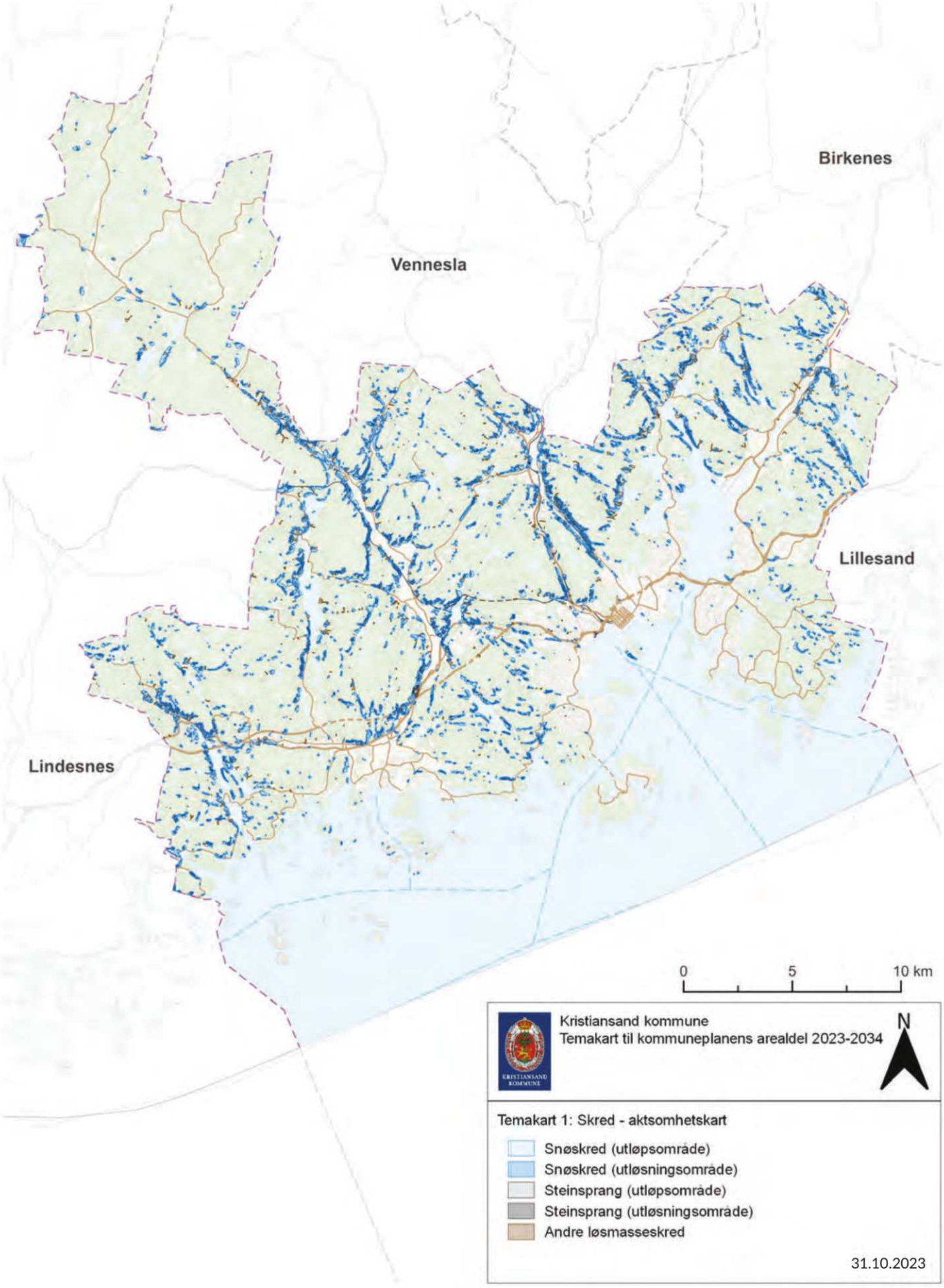
- Klimaveikart Agder
- Risiko- og sårbarhetsanalysen for Agder – ROS Agder fra 2017 (utarbeidet av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder)
- Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030
- Electric Region Agder
- Bærekraftig blå vekst i kystsonen
- Fremtidens Havvind
- Agder Battery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

Vedlegg 2 – Temakart

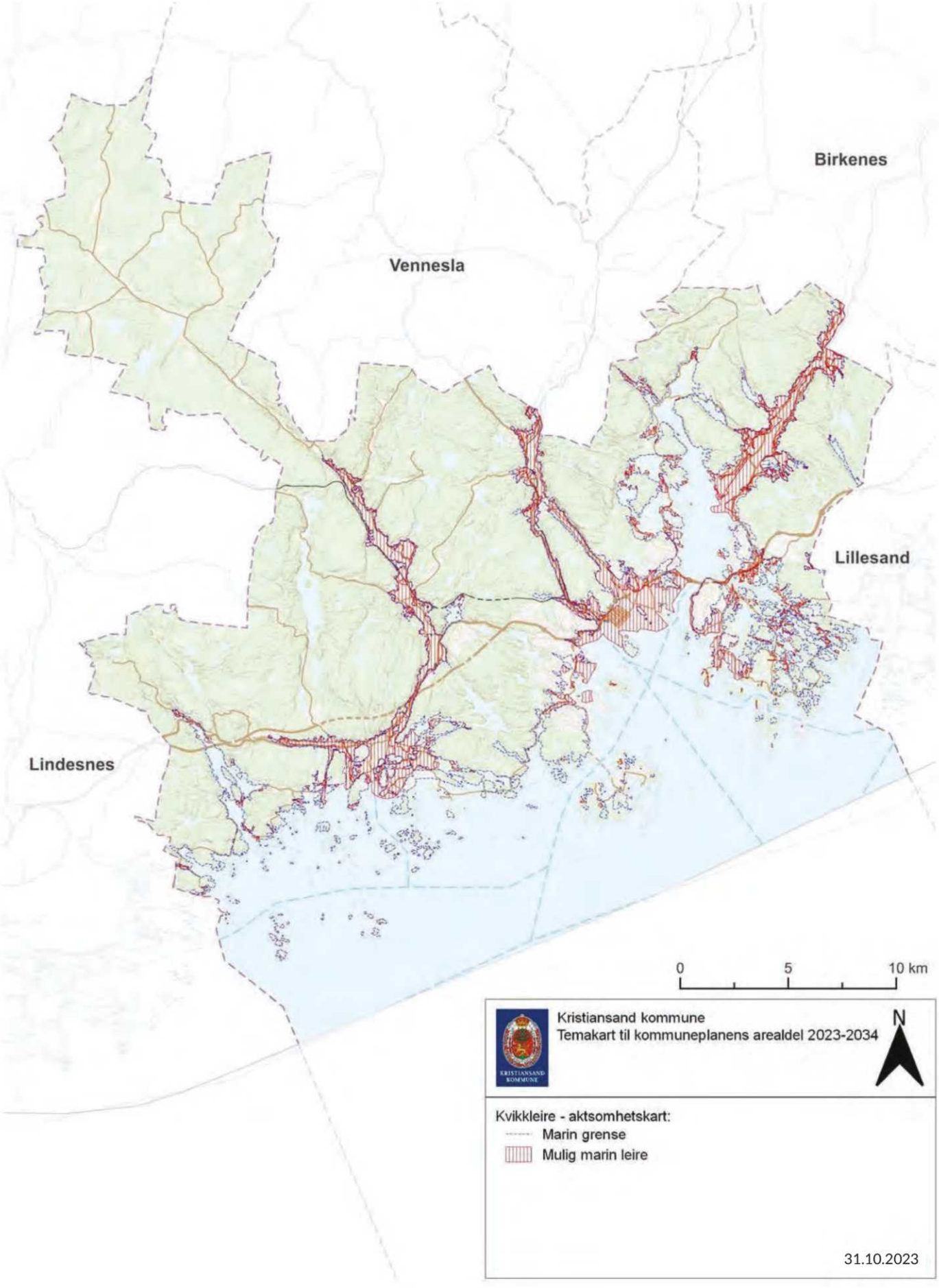
Temakart for nedlasting i størrelse A3 kan lastes ned her, **www.kristiansand.kommune.no/kpa**

- 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

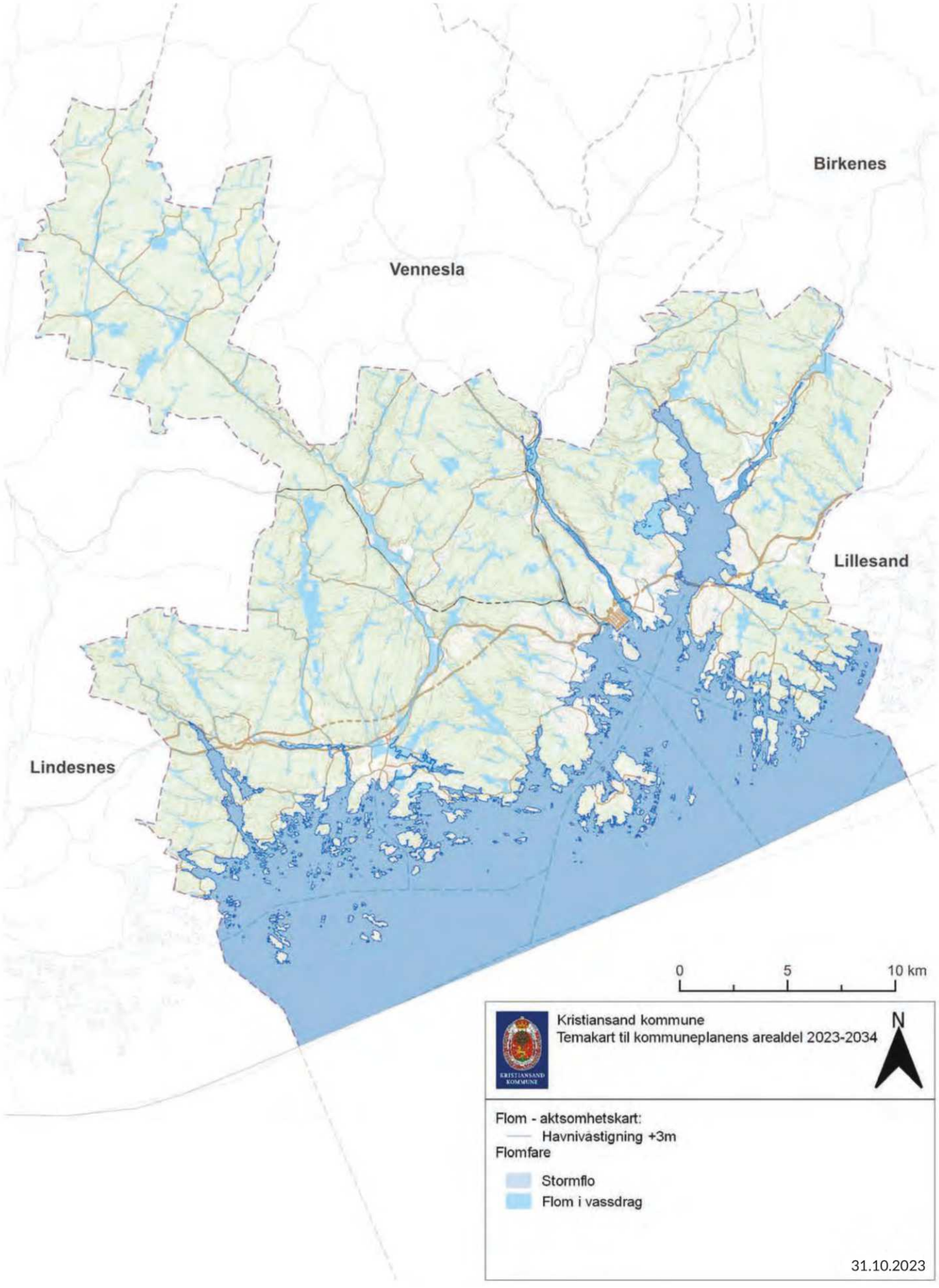
Temakart 1: Skred - aktsomhetskart



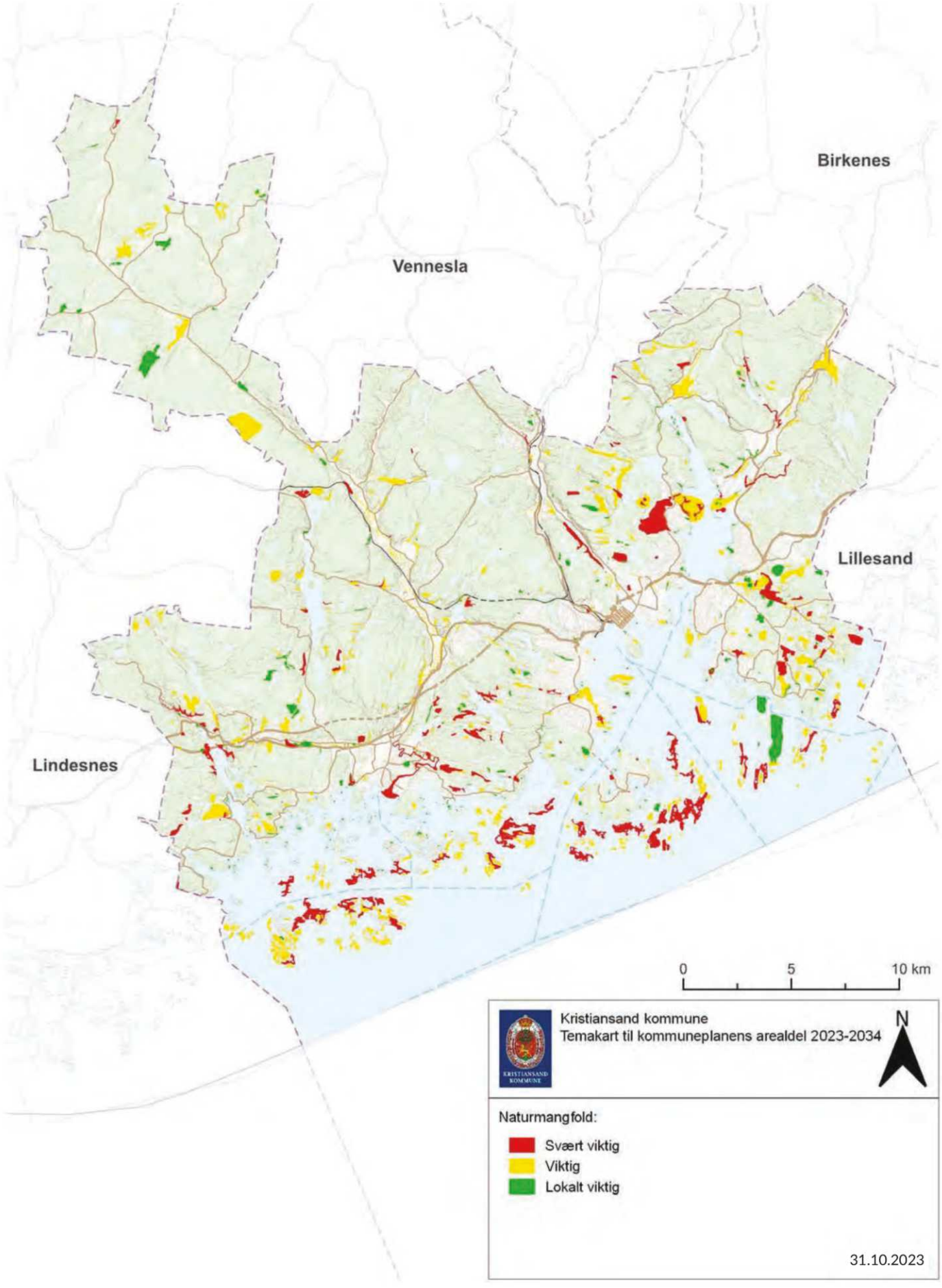
Temakart 2: Kvikkleire – aktsomhetskart



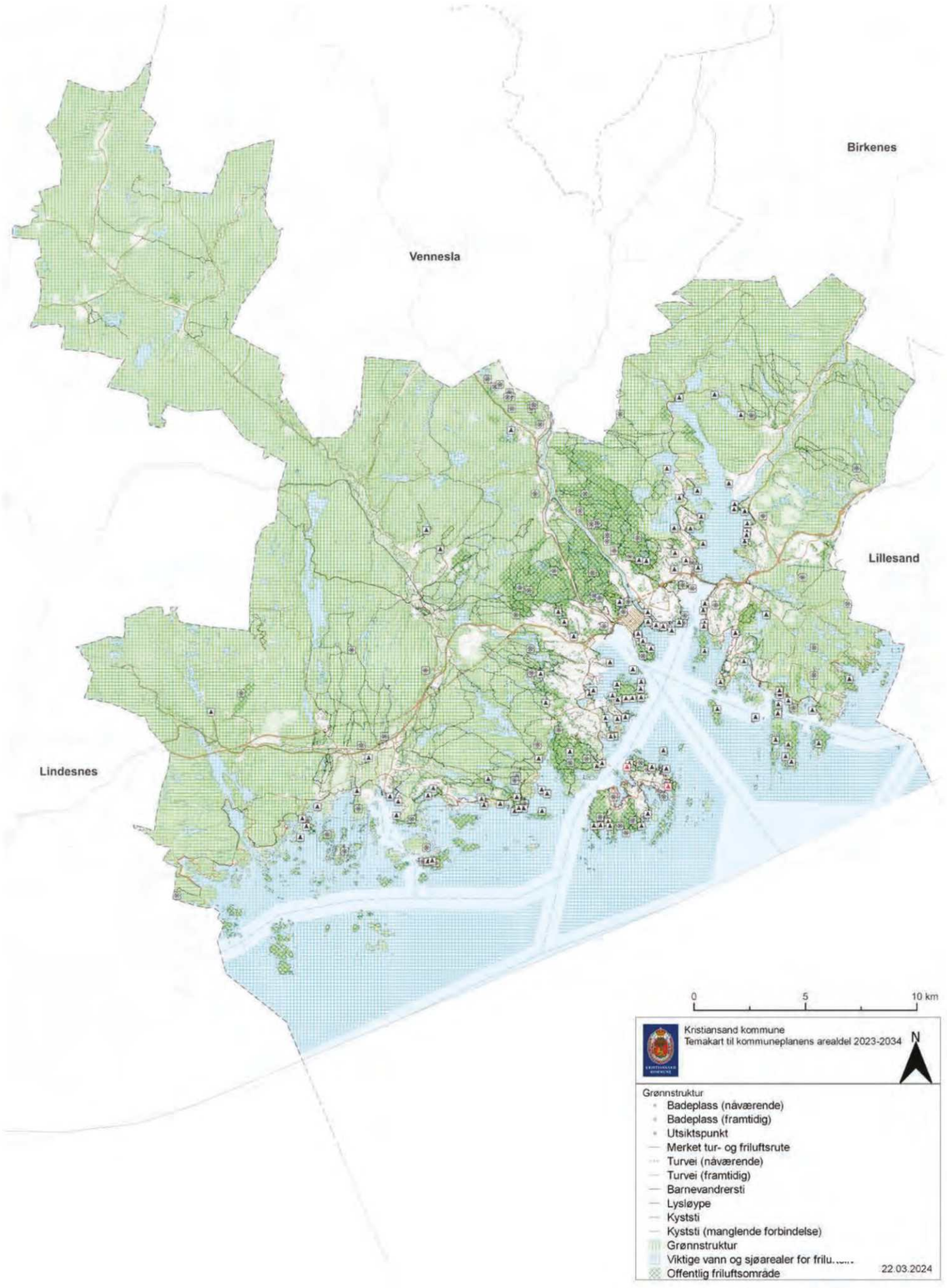
Temakart 3: Flom – aktsomhetskart



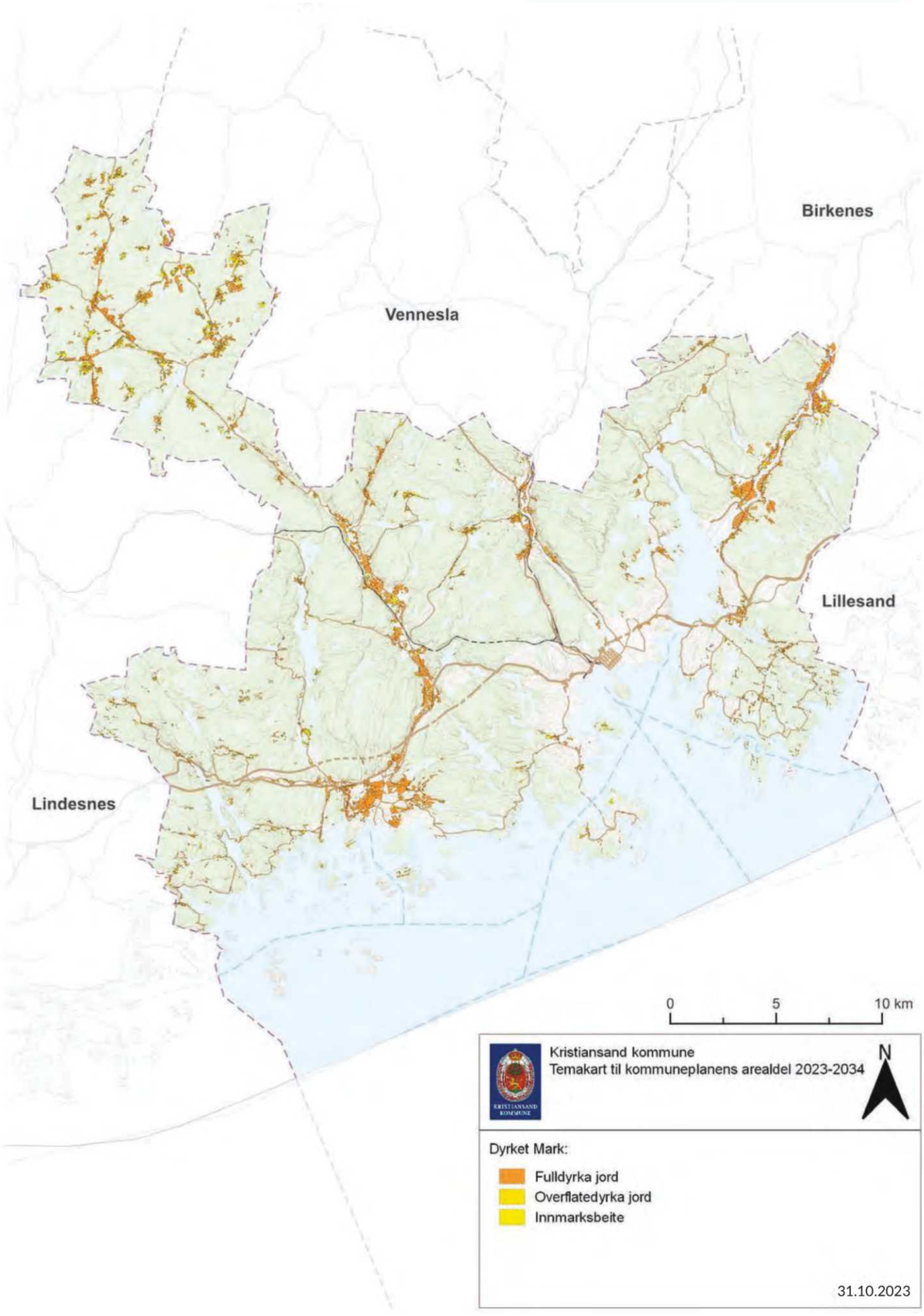
Temakart 4: Naturmangfold



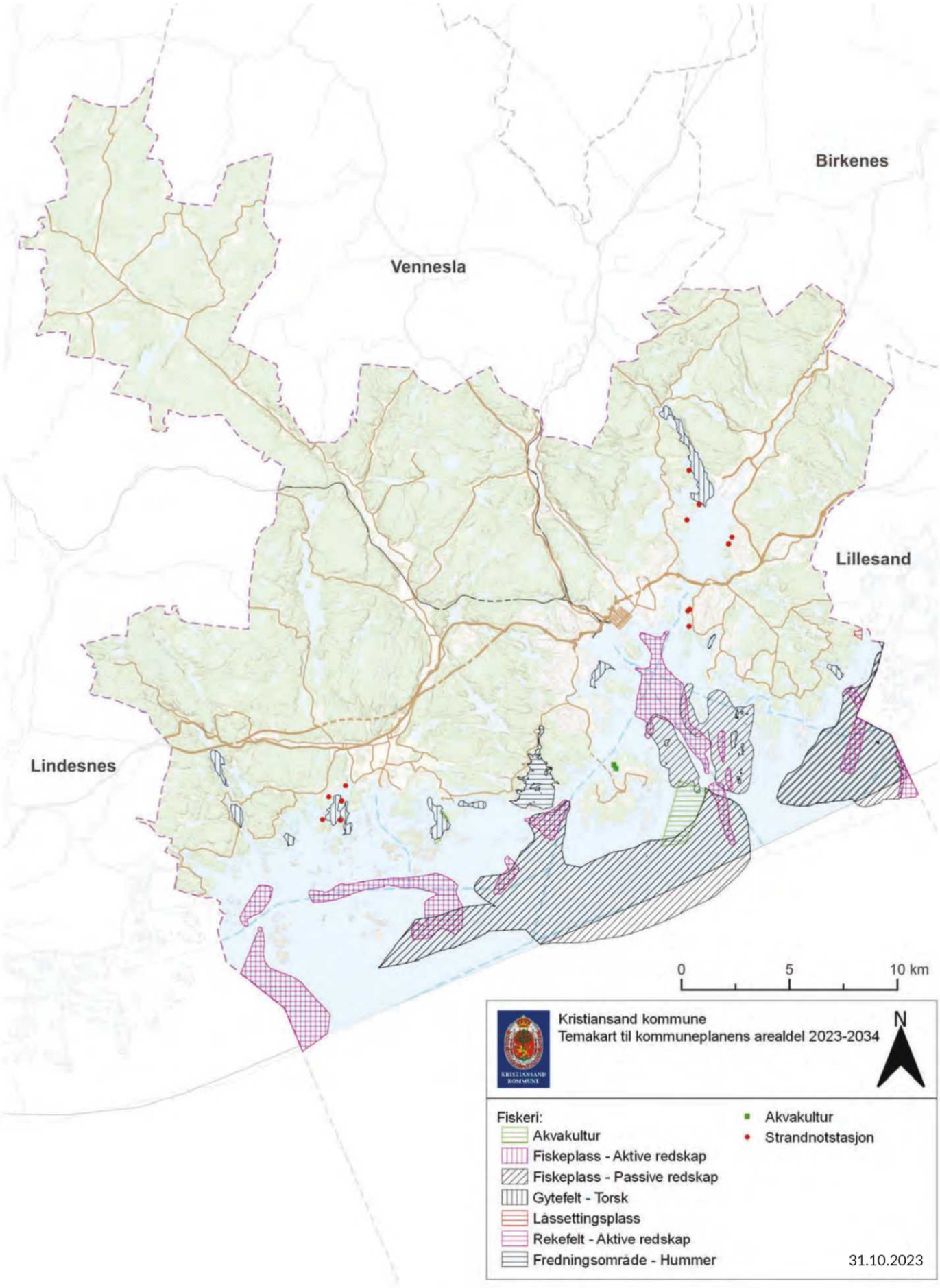
Temakart 5: Grønnstruktur



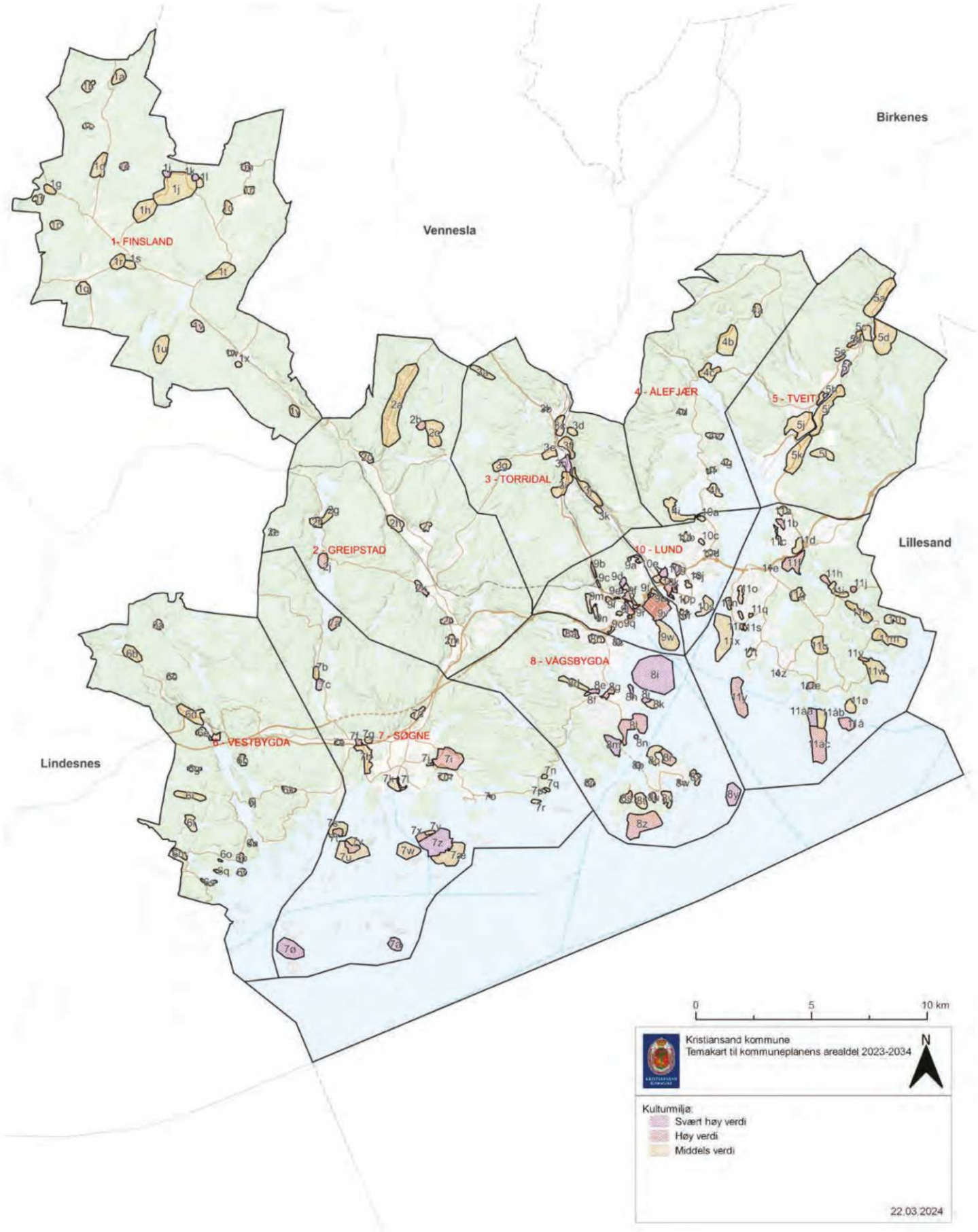
Temakart 6: Dyrket mark



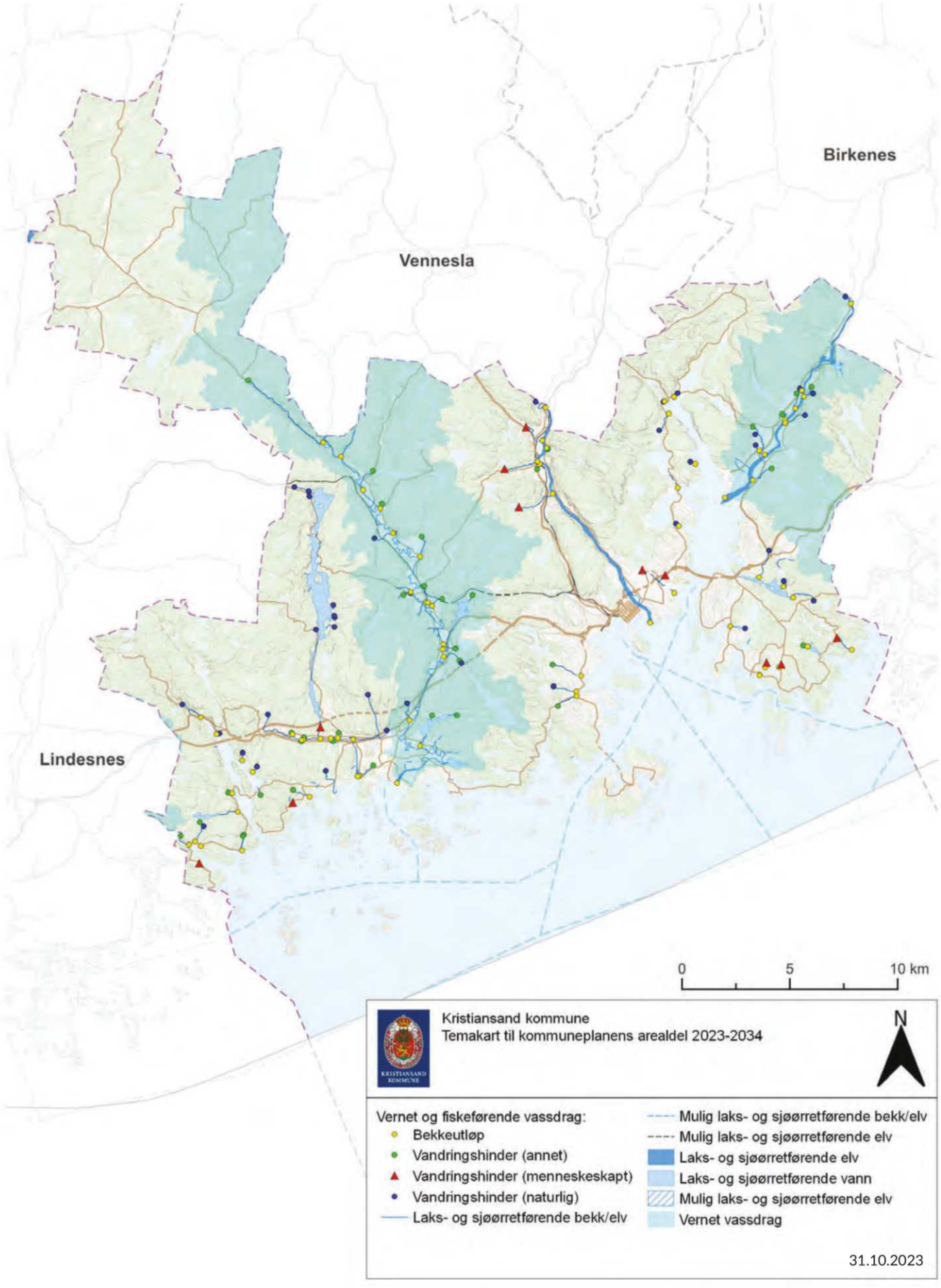
Temakart 7: Fiskeri

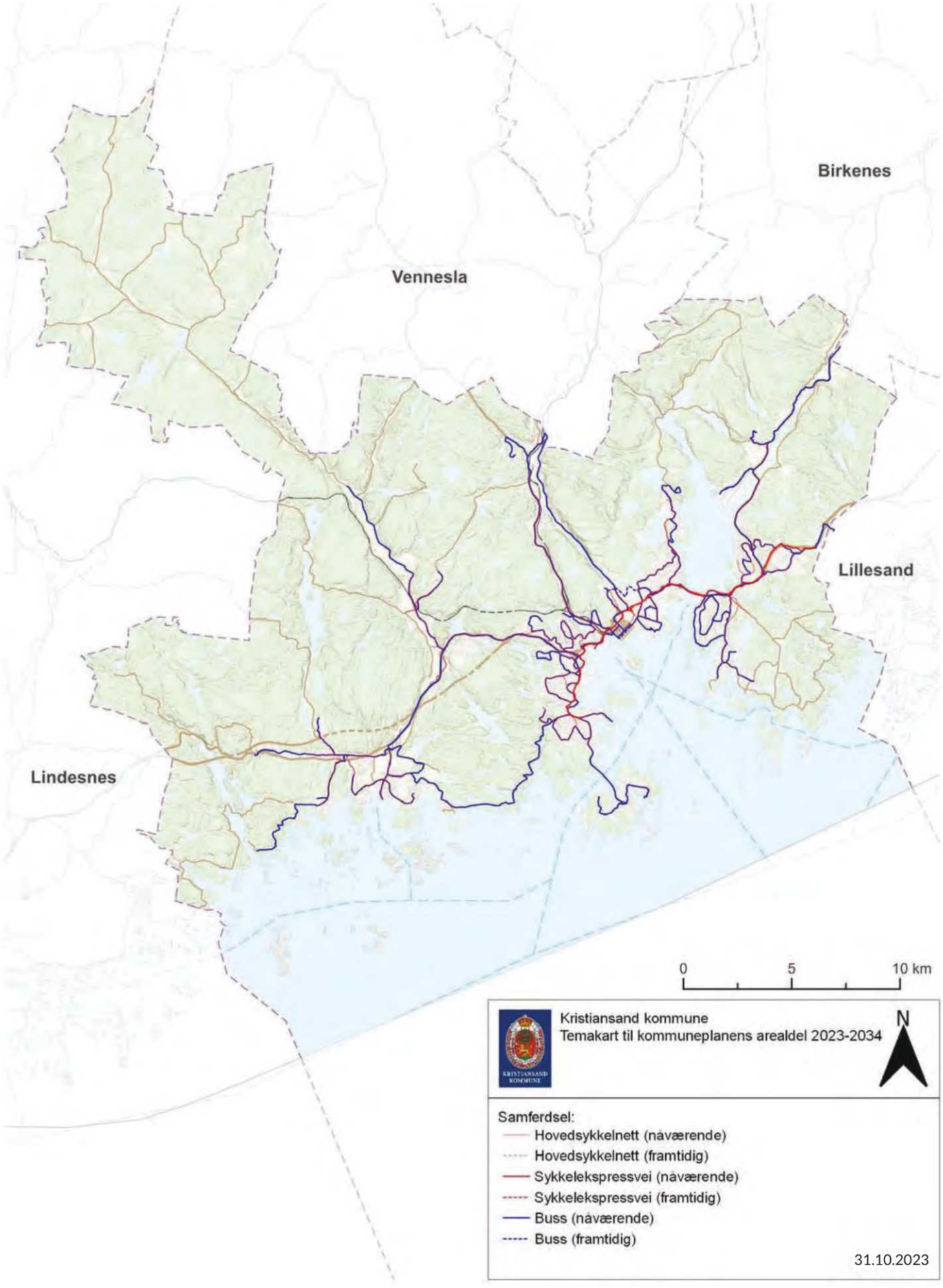


Temakart 8: Kulturmiljø

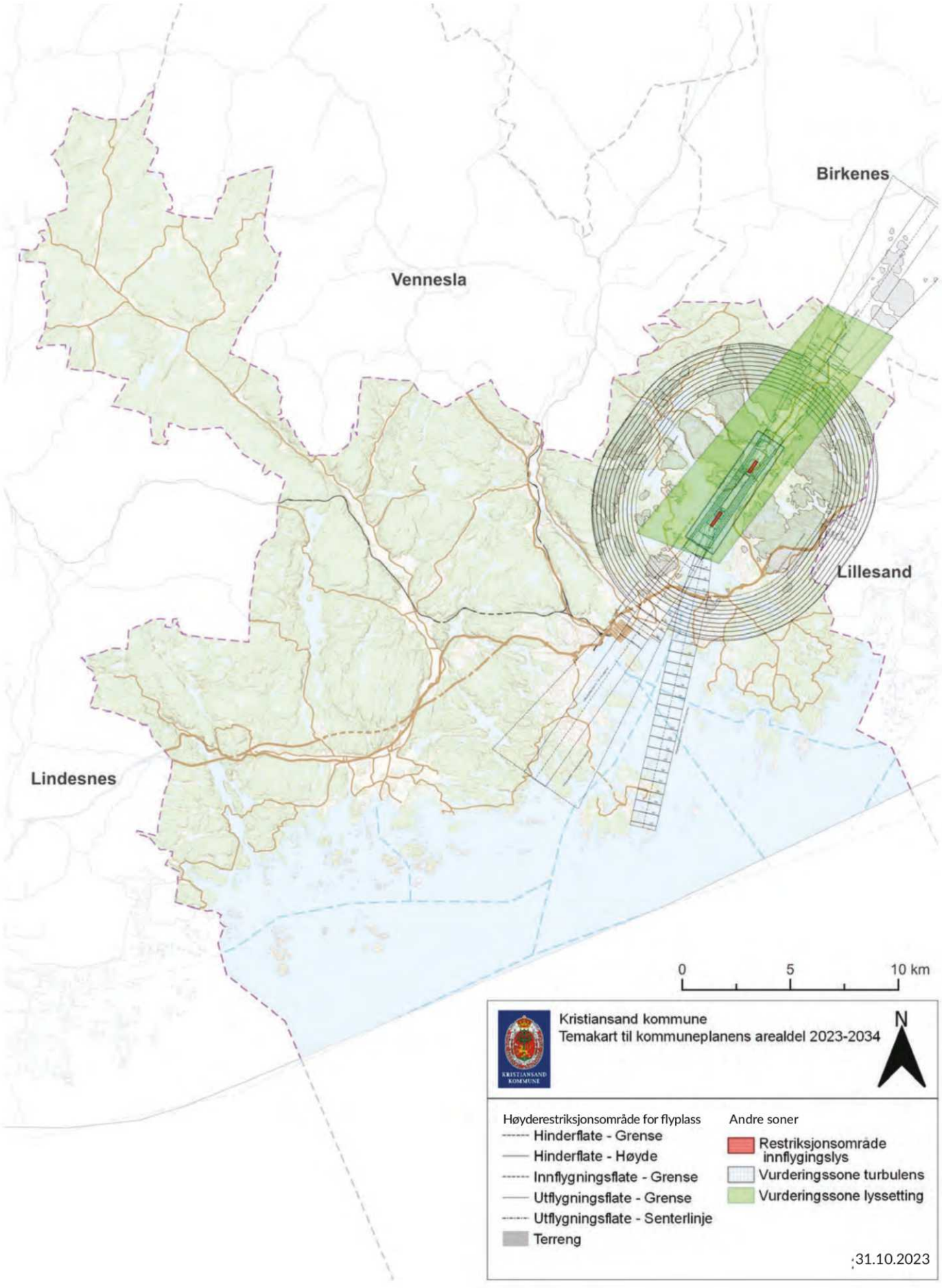


Temakart 9: Vernet og fiskeførende vassdrag

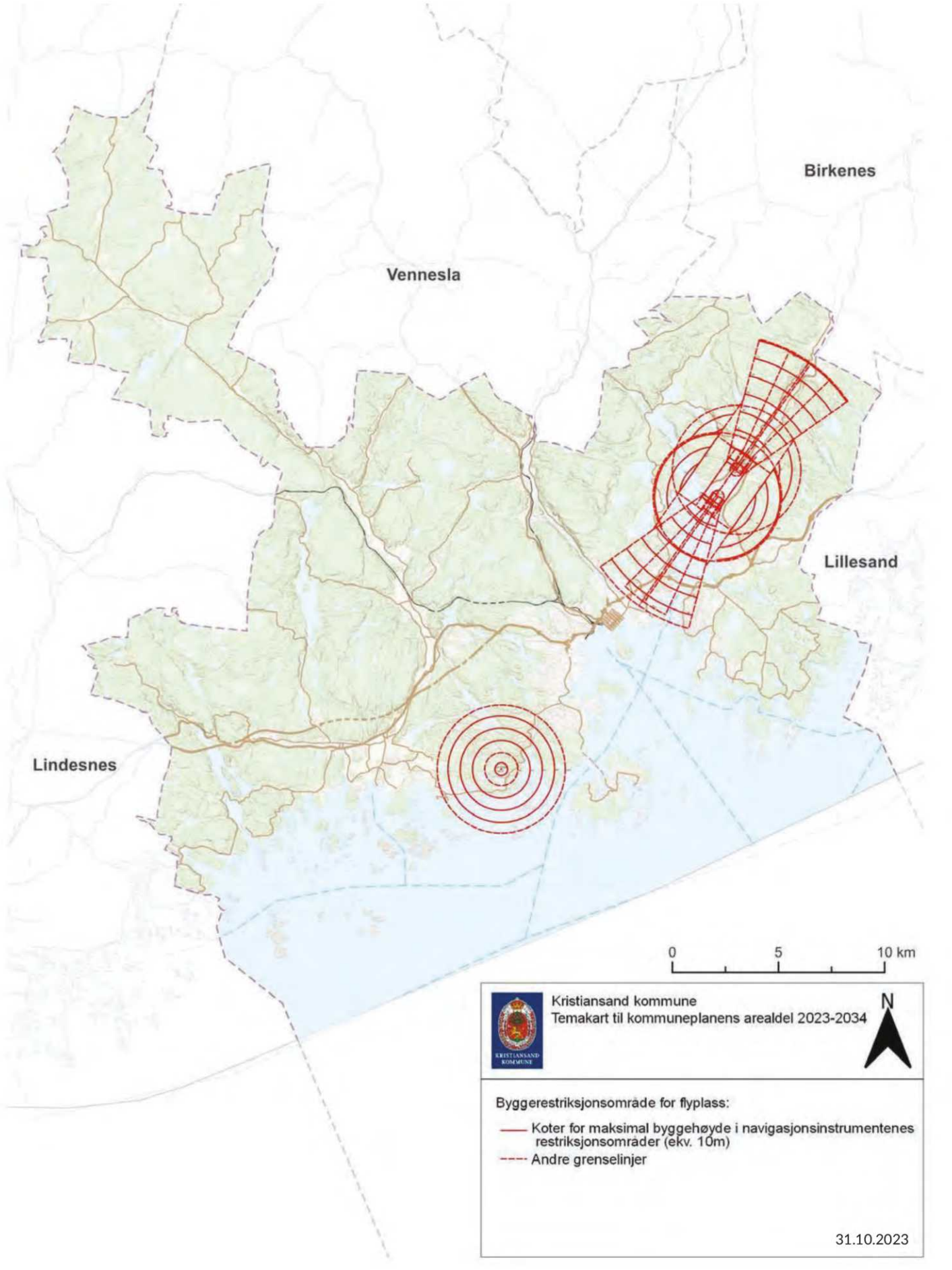



Birkenes
Vennesla
Lillesand
Lindesnes
0
5
10 km
Kristiansand kommune
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034
N
Samferdsel:
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
31.10.2023

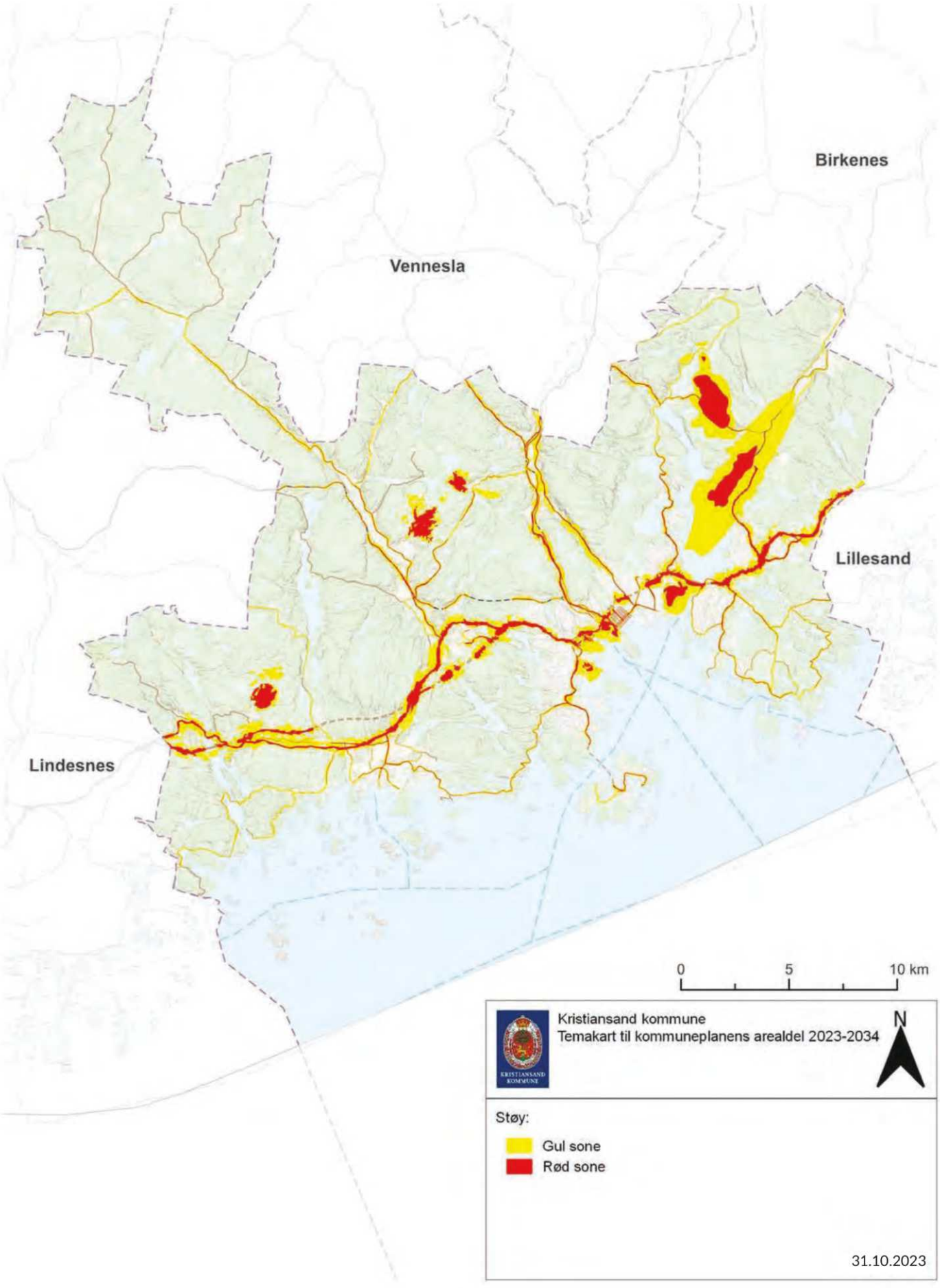
Temakart 11a: Flysikkerhet - restriksjonsplan

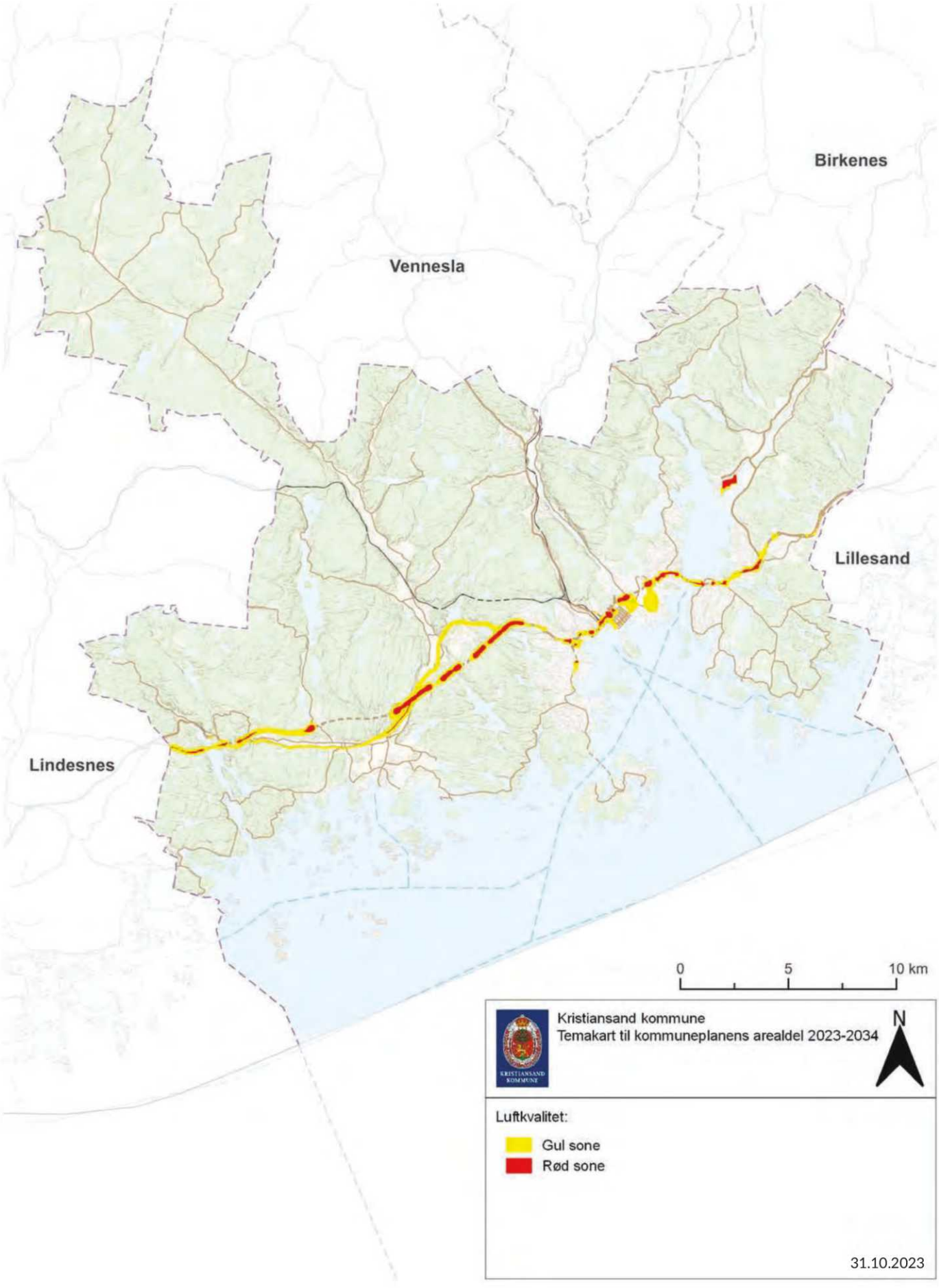


Temakart 11b: Flysikkerhet - byggerestriksjonskart



Temakart 12: Støy




Birkenes
Vennesla
Lillesand
Lindesnes
0
5
10 km
Kristiansand kommune
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034
N
Luftkvalitet:
Gul sone
Rød sone
31.10.2023

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 km² 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, samfunnshistorie

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 ombygd, 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 SEFRAK 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 Lauvsland: 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 ombygd 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 vedlikehold. 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 km², 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 hesteskoform 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 Røyrmyr langs den gamle Setesdalsvegen som kjøreveg. Fin sammenheng natur/kultur.

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

De eldste fabrikkbygningene er ødelagt av branner og ombygging, og administrasjonsbygningen som senere huset Snøgg fabrikker 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 «Torridalstun» eller sammenbygde tun i hesteskoform, 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 «Torridalstun» 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, Greppestøl 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 kulturminne-vernplanen 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 Knarestad, en tidligere husmannsplass under Boen som også var skysstasjon, 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 Karlsmoen 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 Åloneset: 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 jordflekkene. 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 Høllegata, 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 rydningsrøyser 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 kompenserer 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 opplevelses- 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 opplevelses/kunnskapsverdi og sammenheng natur/kultur. Steinalderboplass. 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 opplevelsesverdi. 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 opplevelsesverdi 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. Naturreservat, 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. Stabburshusene 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 byggmesterfirmaet Aksel og Nils Andersen i perioden 1965 til -70. Fremstår meget opprinnelig med enkle, sannsynligvis husbankfinansierte «byggmesterhus» 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 fartøyvernsenter. 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 ombygd 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 sinnsykeasyl. 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 okkupasjonsmaktenes 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 Møllevannsveien-Solholmsveien – Krosseveien, Møllevannsområdet: Området ble bygget ut på 50-tallet etter at Møllevannet 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 autentisitet. Rekkehusområdet øst for Møllevannsveien 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 Møllevannsveien, 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 Kobberveien: 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. Kvadraturens 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 enebolig-bebyggelse 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 «strenge» bestemmelser ikke ble lagt til grunn. Flere av byens praktiserende arkitekter tegnet eneboliger side om side, pluss at distriktets ferdighusfirmaer også tegnet hus her.

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 buffersone for dette viktige kulturmiljøet

10h Klynga: 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 områdets 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 skyldens 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 Galgebergtangen, 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 Galgebergtangen, 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 Drangestrand 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 bygdestrukturen 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 Drangstjønna 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 kulturminne-vernplan 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: Komplett og velholdt 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 terrengtilpasning.

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 Dvergsøya: 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, Skippergada, 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 Skippergada.

11åc Randøyane, Vestre og Østre Randøy, søndre del av Skippergada 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 frilufts-organisasjoner. Brakker, kanonstillinger, fjellanlegg.


© Anders Martinsen

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 formannskapets vedtak i sak 110/22 og 115/22, har fått betegnelsen FMSK. Nummeret etter FMSK viser til vedtakspunktet 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 friluftsformål (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, regulerings-plan 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
Støodden 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
Lauvslandsmoen, Finsland (KK-2)	LNF, LNF-spredt, boligbebyggelse, næringsvirksomhet	Fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Ve, Tveit (KK-3)	LNF	Fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Tofte, Søgne vest (54 og KK-4)	LNF	Fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Sukkevann 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 spredt boligbebyggelse
Fløystøl/Follerås (FMSK 14.2)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Gumpedalen (FMSK 14.3)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Eidsåvegen (FMSK 14.4)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Stokkeland (FMSK 14.5)	LNF og næringsbebyggelse	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Gjervoldstad (FMSK 14.6)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Mestad/Espestøl (FMSK 14.7)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Erkleiv (FMSK 14.8)	LNF	Endret til fremtidig LNF-areal for spredt boligbebyggelse
Amfeneset (85)	Spredt boligbebyggelse	Del av innspillet endret til LNF-spredt bebyggelse
Solheim (128)	LNF	Del av innspillet endret til LNF-spredt bebyggelse

Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen					
Sted (K=kommunalt eie)	**Tidligere gjeldende arealformål**	**Nytt areal-formål**	**Begrunnelse for å ta ut**	**Beregnet ant. boenheter**	Inngår i utbyggings-programmet
Regulerte (detalj- og områderegulering)					
Bråvann B5 – B7 - Vågsbygd (K) (vedtatt 25.02.1987)	Bolig	Grønn-struktur	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 arealstra-tegien, myr, større skogsområde	200	Ja
Brennåsen terrasse – Songdalen (Vedtatt 24.04.2013)	Bolig	LNF	Ikke egnet for utbyg-ging, 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	Næringsvirk-somhet	LNF	Dyrka mark		

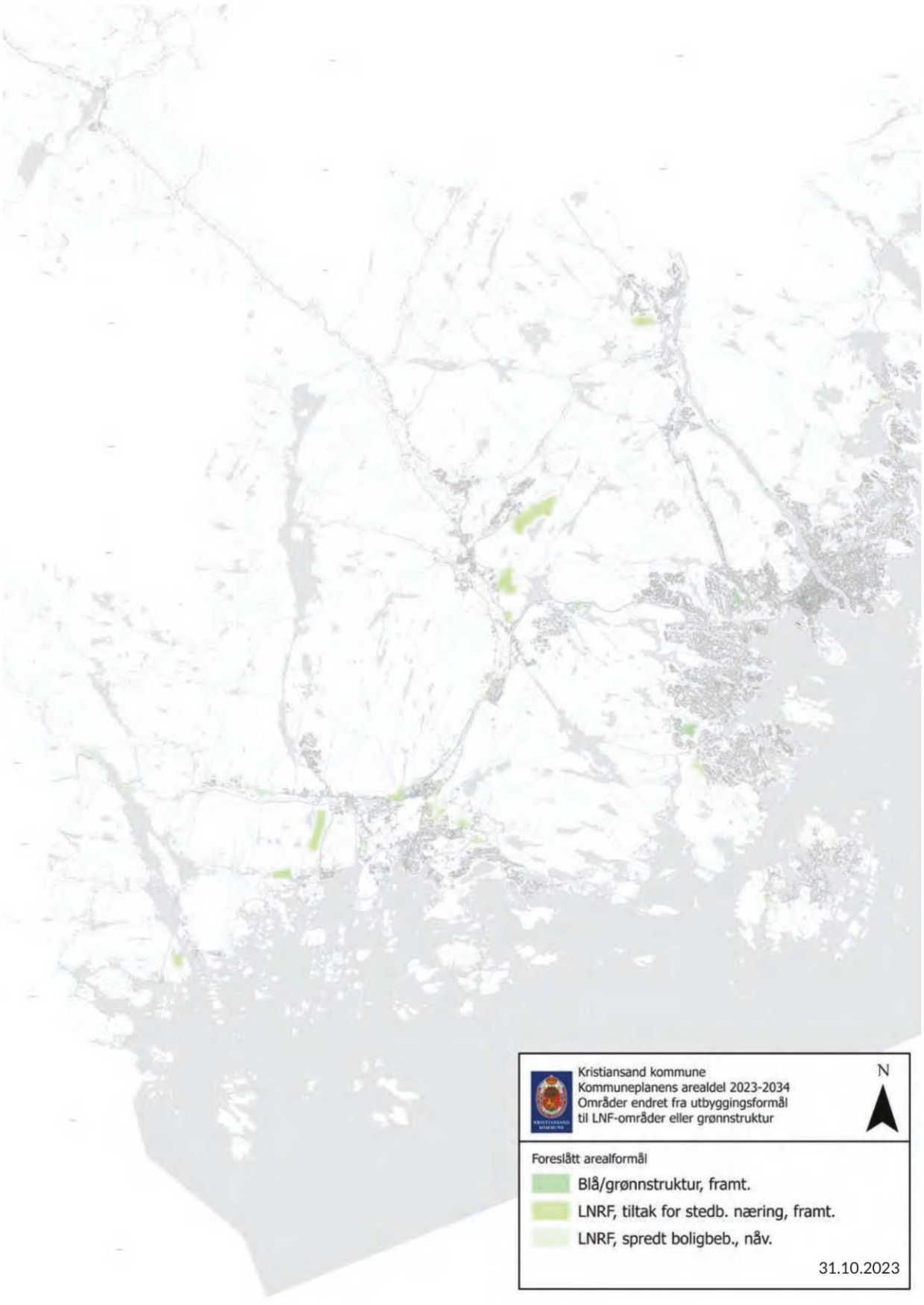
Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen					
Sted (K=kommunalt eie)	**Tidligere gjeldende arealformål**	**Nytt areal-formål**	**Begrunnelse for å ta ut**	**Beregnet ant. boenheter**	Inngår i utbyggings-programmet
Uregulerte					
Auglandstjønn barnehage – Vågsbygd (K)	Tjeneste-yting	LNF	Friluftsliv		
Voie 17 (barnehage tomt) – Vågsbygd (K)	Tjeneste-yting	Grønnstruktur	Grønnstruktur, friluftsliv		
Kragevika – Flekkerøy (K)	Tjeneste-yting	LNF	Grønnstruktur, friluftsliv		
Birkelid - Songdalen	Offentlig eller privat Tjeneste-yting	LNF	Dyrka mark		
Stølen - Søgne	Bolig	LNF	I strid med arealstrate-gien, større skogs-område, 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	Bygge-område	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (7,3 dekar)	Nei
Voie - Vågsbygd	Bygge-område	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (3,6 dekar)	Nei
Justvik	Bygge-område	LNF	Dyrka mark	Ikke beregnet (19 dekar)	Nei
Belteviksvingen - Flekkerøy	Bebyggelse og anlegg	Grønnstruktur	Grønnstruktur	Ikke beregnet (16,7 dekar)	Nei
Ledningedalen - Tinnheia	Masse-deponi	Grønnstruktur	Grønnstruktur		
Strandsti langs Søgneelva - Tangvall	Kombinerte grønnstruk-turformål GKG1	LNF	Dyrka mark, kantsone mot elva		
Holmen	LNF og spredt bolig-bebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	2	Nei
Trykjerran	Spredt bolig-bebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	1	Nei
Lohne	Spredt bolig-bebyggelse	Nåværende LNF areal for spredt boligbebyggelse	Flom, skred og rasfare	3	Nei
Try	Spredt bolig-bebyggelse	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 gjentaksintervallet 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 gjentaksintervall 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

Design og layout © tressdesign.no

Oversiktskart

Adresse: **Frobusdalen 4, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/339/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 627 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.06.2026



Matrikkelkart

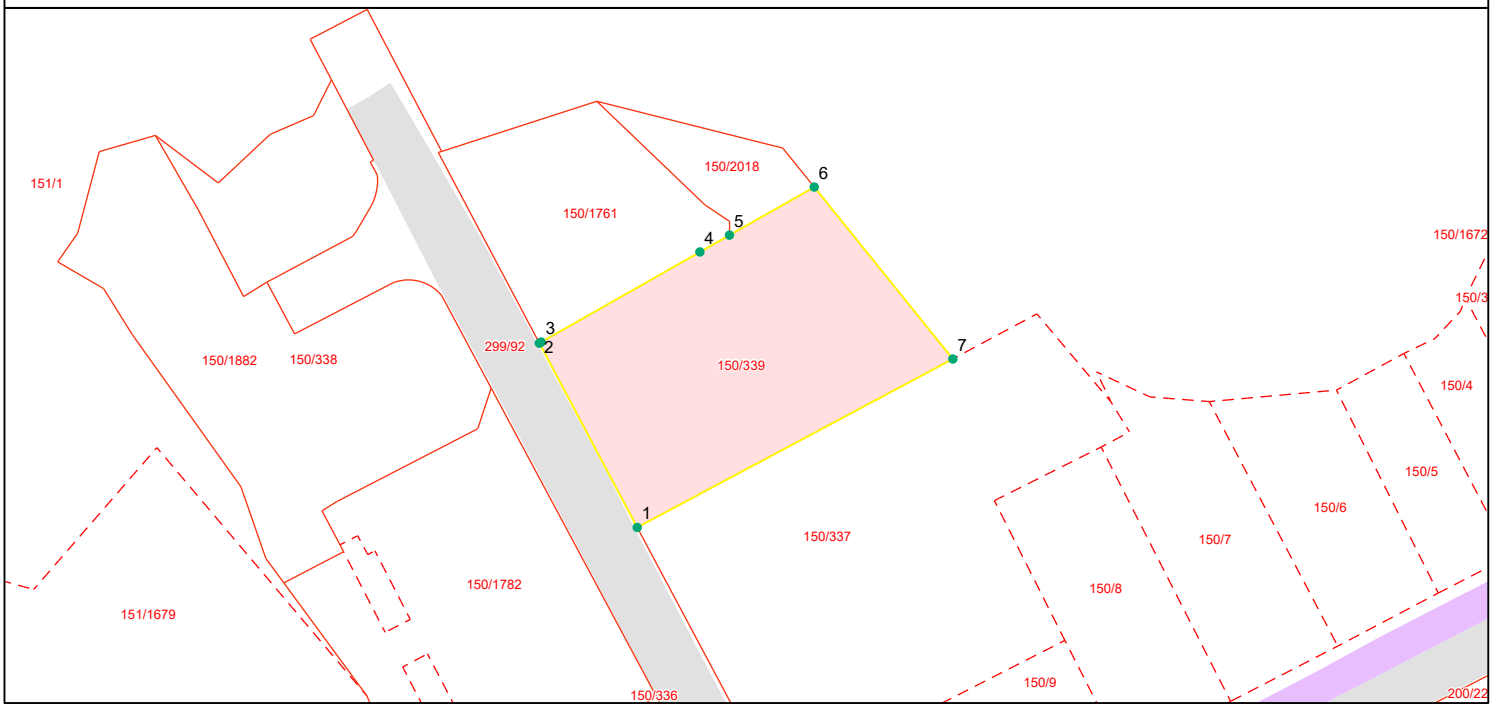
Adresse: **Frobusdalen 4, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/339/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 627 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 627 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445669.16	440304.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.54	0
2	6445686.39	440295.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.2	0
3	6445686.49	440295.63	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	17.08	0
4	6445694.92	440310.45	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.18	0
5	6445696.49	440313.21	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	9.12	0
6	6445700.99	440321.12	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	20.68	0
7	6445684.91	440334.06	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	33.47	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frobusdalen 4, 4612 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 339, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260354

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
