Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S



PROPR.NO

Selger
Jacob Svennevig Thuv
48066893

Prisantydning
2 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4204 Gnr. 150 Bnr. 813 Snr. 4

flott 2-roms selveierleilighet, i byggets 2.etg med solrik altan- meget sentralt

PRISANTYDNING
kr 2 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 959 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 8 636 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
35kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
359kvm

EIET TOMT
Ja

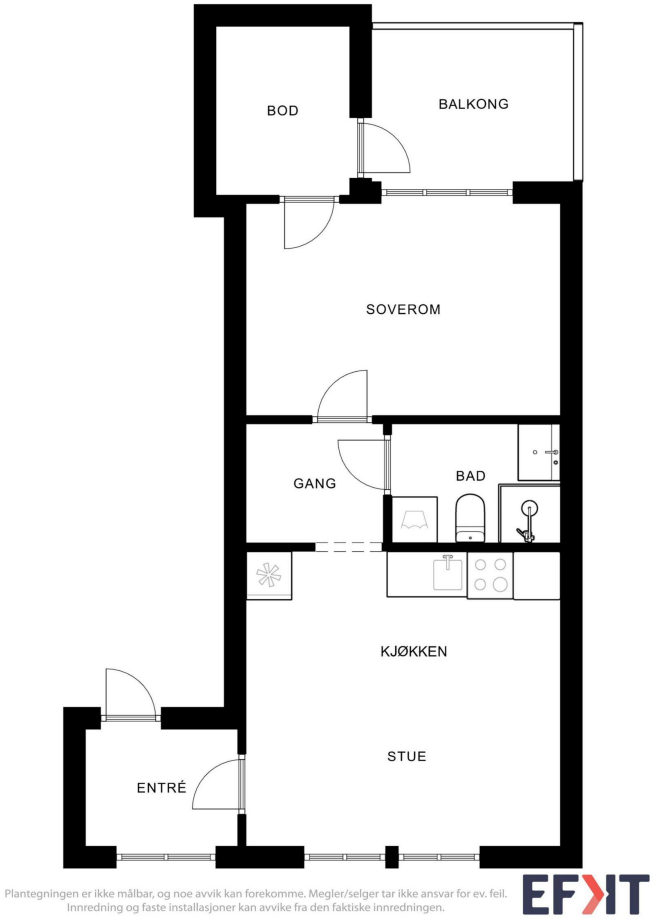
BYGGEÅR
1800



Velkommen til Kristian IVs gate 69!



En flott 2-roms selveierleilighet i byggets 2.etasje med en flott altan.



Plantegning.



Rolig gate med mulighet for soneparkering.



Entre.



Gang med plass til jakker og yttertøy.



Entre.



Romslig stue og lys stue med plass til soffagruppe.



Hvitevarer som ovn, platetopp, kjøleskap og vaskemaskin følger med på kjøpet.





Stue/kjøkken.



Stue.



Bad med nye fliser og veggplater fra 2023.



Kombinert Vaskemaskin og tørketrommel kan følge med.



Romslig soverom med plass til skap og seng. Vindu ut mot bakgården.



Romslig soverom med plass til skap og seng. Vindu ut mot bakgården.



Soverom mot bakgård.



Eget areal effektivt kontro med plass til oppbevaring.



Eget areal effektivt kontro med plass til oppbevaring.



Kontor.



Utgang til et solrikt altan med sol på ettermiddag/ kveld.



Utgang til et solrikt altan med sol på ettermiddag/ kveld.



Stor felles hage.



Stor felles hage. Strekker seg forbi tujahekken



Stor felles hage. Strekker seg forbi tujahekken



Stor felles hage. Strekker seg forbi tujahekken

Om boligen

En flott 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets 2. etasje. med solrik altan. Leiligheten har følgende planløsning:Gang/entré med plass til å henge av seg ytterklær. Lys og åpen stue/kjøkkenløsning. Plass til sofagruppe i stuen. Kjøkkenet har hvite fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser medfølger salget. Fra stuen er det inngang til bad med fliser på gulv og plater på veggene. Badet er total reonovert i 2023 og har dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Leiligheten har videre et romslig soverom med plass til både seng og klesskap. Soverommet er vendt mot bakgården. Fra soverommet kommer man videre til kontoret som har utgang til et solrikt altan med ettermiddags- og kveldssol. Felles lagringsplass på loft.

Beliggenhet

Kvadraturen med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Dette er en stille og rolig gate i øverste hjørne av
Kvadraturen/Posebyen mot Universitetet. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur opp til Baneheia med utallige turløyper og flotte badevann.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt på 48066893, så finner vi

en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
62 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

74 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 564 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket

inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsanalyse Leilighet

Kristian IVs gate 69 H0201
4830 Kristiansand S



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
André Evers
Dato: 12.02.2026

Åmland 32
Evje 4735
95199915
andre.evers@aktiv-takst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:150, Bnr: 813
Hjemmelshaver:	Jacob Thuv
Tomt:	361 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	offentlig
Vann:	offentlig
Avløp:	offentlig
Regulering:	136 - Andre småhus m/3 boliger el flere
Offentl. avg. pr. år:	11 196,48
Forsikringsforhold:	IF Sp589560
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1800
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.02.2026
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter a ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Oppdragsgiver:	Jacob Thuv
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Tomta blir ikke undersøkt på grunn av snø.

OM BYGGEMETODEN:
Bolighus med 4 leiligheter på 2 etasjer. Grunnmur av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende kledning. Etasjeskiller av tre. Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

ANNET:
Brann: Det registreres ingen røykvarsler. Det er en husbrannslange og en brannteppe montert i kjøkkenbenken

DOKUMENTKONTROLL:
- Matrikkelopplysninger
- Eiendomskart
- Kommunedelplan Kvadraturen
- Plantegninger
- Seksjonerings godkjenning fra kommunen
- Faktura rørlegger
- Faktura flislegger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger og himlinger:
Veggene og himlinger er stort sett malt. På badet er det våtromspanel som vegg og trepanel som tak.
Gulv:
Gulvet er stort sett belagt med laminat. På badet er det fliser. På vaskerom er det beleggplater som er limt på belegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eieren opplyser om at boligen ble totalrehabilitert 2003. Leiligheten har nytt bad fra 2023.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	35			
SUM BYGNING	35			
SUM BRA	35			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom soverom

BRA-e:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Målinger er utført med elektronisk avstandsmåler.
Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene.
P-rom: Entré, stue/kjøkken, gang, soverom vaskerom som utgjør 35m².
S- rom: Det er felles lagringsrom på loft og kjeller, ikke tildelt og ikke eiet av leiligheten.
Romhøyder:
Entré: 2,41m
Stue/kjøkken: 2,39m
Gang. 2,39m
Soverom: 2,37m
Vaskerom 2,33m - 1,72m
Bad: 2,39m

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

André Evers

Rørleggermester med over 20 års erfaring som takstmann for næringseiendom, boliger og skader.

17/02/2026



André Evers

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Drenering

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen blir kun undersøkt ved leiligheten.
Yttervegg av trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning.
Kledningen fremstår som godt vedlikehold, allikevel må det påregnes normalt periodisk vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Det registreres datostemplinger på vinduer fra 2003.
Inngangsdør av hardtre med litt slitasje.
Det registreres datostempling på ytterdør til terrasse fra 2008.
Vinduer og dører er funksjonstestet og det vises ingen avvik.
Dører og vinduer vurderes som god vedlikehold.

Merknader: Vinduer og ytterdører har en forventet levetid på 40 år.

4. Tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. undertak av takbord. Taket er tekket med takstein.
Lufting via gesims.
Avvik: Det registreres små skadedyrshull i bjelker. Det er ikke sikker om det er et pågående problem.

TG2 settes på grunn av elde og hull etter skadedyr i bjelker.
Risiko:
Ubehandlet kan skadedyr innvirkning føre til store skader.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å får forholdet nærmere undersøkt av en fagperson.

Merknader: Undertak har en forventet levetid på 30 år.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til lagringsloft / kaldloft via trapp og luke i trappehus. Loftet fremstår tørr og tilstrekkelig ventilert.
Loftet ble visuell undersøkt uten at det ble observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse av trekonstruksjoner. Terrassen kunne ikke undersøkes i sin helhet da den var dekket med 80cm snø og terrassedøren ikke kunne åpnes på befaringsdagen. Høyde på oppkant mot dør og vannavrenning er ukjent men ifølge tilstandsrapport fra 2023 skal dette være tilstrekkelig.
Rekkverket er 1m høy og tilfredsstille dagens krav. Det registreres mindre avflassing av farge på rekkverket.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:



7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trekonstuksjoner. Målinger foretatt med laser.
Avvik:
Stue/kjøkken: Det måles høyde avvik på 30mm.
Soverom : Det måles høyde avvik på 45mm.
Målinger er foretatt i hver rom på 5 forskjellige punkter.

TG3 settes på grunn av høydeavvik og skjevheter i gulvet.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan
man vurdere å opprette gulvet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eieren opplyser om at badet er fra 2023. Rørene er ikke skiftet, disse er fra 2003. Badet har våtromspanel som vegger og trepanel som tak.
Bad er utstyret med:
- Heldekkende vask på underskap
- Speilskap over vasken
- Dusjkabinett
- WC
- Vannfordelerskap
- Koblingsmulighet for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk

Det registreres tilstrekkelig tilluft via dør.
Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider ifbm. rørleggerarbeid som er utført 2023.

Merknader: Bad har en forventet levetid på 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er fra 2023 og belagt med fliser. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres tilstrekkelig fall på gulv.
Terskelhøyde: 21mm.
Sluk plassert under dusjkabinett.
Det var ikke tilkomst til sluken på befaringsdagen da dusjkabinettet kunne ikke flyttes og det var lite plass under dem.
Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider på membran og flislegging.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra 2023
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Sluk plassert under dusjkabinett. Det var ikke tilkomst til den på befaringsdagen.
Det ble boret hull fra tilstøtende vegg mot soverom. Ingen unormalt fukt vises på befaringsdagen.
Ifølge eieren foreligger det dokumentasjon av utførelse av flis og membran samt kobling av vask og dusjkabinett fra rørlegger.
Sluk var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader: Membran har en forventet levetid på 20 år.



10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene og himling er malt. Vaskerom er utstyret med Varmtvannsbereder og sluk.
Det er montert benkeplate på veggen da rommet ble brukt som kontor.

Merknader: Vaskerom har en forventet levetid på 20 år.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom fra 2003. Gulvet er belagt med belegg. På belegget ble det limt beleggplater som kosmetisk tiltak. Noen av bellegsplater er løs. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv.
Terskelhøyde 20mm.
Sluk plassert ved varmtvannsbereder.
Ingen synlige avvik eller slitasje ble observert.
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, men ikke motfall. Bereder og slukt er kasset inn og det er ikke tilkomst til sluk på befaringsdagen. Sluken fylles opp med vann gjennom et rør som fører fra toppen av innkassingen ned til sluk.

TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk.
Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.
Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.

Merknader:



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom fra 2013. Belegg som tettesjikt.
Sluk plassert ved berederen.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg. Dette er fysisk ikke mulig på grunn av beliggenhet og tekniske installasjoner.
Rommet har 3 yttervegger og en vegg mot bad med rør i rør skap og vanninstallasjoner. Det ble målt fukt med overflatemåler og ingen unormalt fukt vises på befaringsdagen.
Det er ikke tilkomst til sluk. Sluken kan ikke rengjøres.

TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk.
Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.
Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.

Merknader: Membranen har passert sin forventet levetid som er 20år.



11. Kjøkken

11.1 Åpen Kjøkken

TG 2 11.1 Åpen Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken fra 2003. Kjøkkenet har laminatgulv og malte vegger.
Det er 2 overskap og 2 underskap med profilerte fronter. Kjøkken fremstår med normalt bruksslitasje.
Kjøkken er utstyret med:
- Mekanisk avtrekk
- Ceran koketopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Vask
- Kjøleskap

Det registreres ingen komfyrvakt og ingen vannstoppventil. Det var ikke krav til det på bygningstidpunkt.
Avvik: Det vises en liten lekkasje på avløpet under kjøkkenbenken.

TG2 settes på grunn av elde og en pågående lekkasje.
Risiko:
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til fuktopptak i konstruksjonen.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer at kjøkkenskap kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer.
Det anbefales å utbedre lekkasjen av en fagperson.

Merknader: Kjøkkenet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.



12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannledninger som rør i rør system med fordelerskap som er plassert på badet. Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpssystem av plastrør men ikke synlig.
Lufting av avløpssystem er ført over tak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Vann- og avløpsinstallasjoner har en forventet levetid på 50 år.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO 194 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Berederen er innkasset.
Sluk plassert under sikkerhetsventilen ved bereder.

TG2 settes på grunn av elde
Risiko:
Det kan plutselig oppstå lekkasjer ved eldre tanker.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Utskifting av varmtvannsbereder anbefales.

Merknader: Varmtvannsberederen har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003
Det var sist inspisert ca. 2003
Det var rengjort ca. 2003
Anlegget ble sist fornyet ca. 2003
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig med naturlig ventilasjon via ventiler i veggene. Mekanisk avtrekk fra 2003 på kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra 2023 på badet.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert ca. Ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2003
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gangen.
Jordfeilbryter 63 Ampére.
Overspenningsvern TFXP4x25.
Eieren opplyser om at det ble lagt en ny kabel for tilkobling av speilskapet, lys og vifte. Arbeidet er utført av en faglært elektriker men uten offisiell godkjenning av en fagfirma.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eieren opplyser om at årlige felleskostnader er på Kr. 11 510,40,-.
Vaskerom ble ikke brukt som det på befaringstidspunktet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales radon målinger da boligen er oppført uten radontiltak.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av elde og hull etter skadedyr i bjelker. Risiko: Ubehandlet kan skadedyr innvirkning føre til store skader. Konsekvens / anbefalte tiltak: Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å får forholdet nærmere undersøkt av en fagperson.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk. Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet. Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk. Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet. Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.
11.1	Åpen Kjøkken Åpen Kjøkken
	TG2 settes på grunn av elde og en pågående lekkasje. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til fuktopptak i konstruksjonen. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer at kjøkkenskap kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer. Det anbefales å utbedre lekkasjen av en fagperson.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av elde Risiko: Det kan plutselig oppstå lekkasjer ved eldre tanker. Konsekvens / anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Utskifting av varmtvannsbereder anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG3 settes på grunn av høydeavvik og skjevheter i gulvet. Konsekvens / anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere å opprette gulvet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristian IVs gate 69	Kristian IVs gate 69	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra november 2022 til august 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Thuv, Jacob Svennevig

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert i 2023. Fliser, membran, og rør er gjort av faglært

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Odd Håkedal As, Aab taksering/flislegging

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny kabel og tilkobling til speilskap, lys og vifte på bad er utført av en faglært elektriker men uten offisiell godkjenning av et fagfirma

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se kommentar på bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke i firma

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe helning i gulv

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert spor etter rotter i krypkjeller under en av leilighetene i første etasje, Anticimex var på befaring og utbedret. I etterkant er den gjeldene leiligheten renovert og det har ikke vært noe sport etter skadedyr siden

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76759263

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thuv, Jacob Svennevig	**2026-02-17**

Identification

bankID Thuv, Jacob Svennevig

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thuv, Jacob Svennevig	17/02-2026 15:59:49	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kristian IVS gate 69, og har gårdsnummer 150 og bruksnummer 813 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.05.2004.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet

2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Loft og kjeller benyttes som lagringsplass av eierseksjonene. Loft og kjeller skal holdes ryddig og oppbevaring av gjenstander fra en eierseksjon skal ikke være til ulempe for øvrige eierseksjoner.

Hagen skal benyttes til vanlig bruk, området skal ikke benyttes til oppbevaring av eiendeler tilhørende eierseksjonene. Eierseksjonene disponerer hagen fritt, gitt at det ikke er til ulempe for øvrige eierseksjoner. Utemøbler kan settes opp ved enighet (flertall) mellom seksjonene. Uteområdet skal holdes ryddig.

Gang til hagen skal holdes ryddig, det skal ikke være en oppbevaringsplass for seksjonene utover enkelte gjenstander som det er nærliggende å oppbevare på gitt område ie. Grill. Sykkel etc.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
j) terrasse og veranda

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

[Avsnittet kan slettes hvis den ikke er aktuell for sameiet:] Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det

ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

[

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. øvrige regle:

Utover reglene bestemt i øvrige vedtekter kan styret ved flertall fremstille regler under styremøte: reglene listes under:

13.1 Nøkkel

Nøkler til fellesdør utstedes av styre eller seksjonseier til leietaker eller overtakende. Det skal ikke lages kopier av nøkler uten samtykke fra styret, Det skal føres en oversikt over samtlige nøkler til fellesdører i sameiet. Listen skal inneholde navn og kontaktinformasjon til eierne av seksjonene samt hvor mange nøkler de har, ved utleie skal listen oppdateres til å innholde navn på leietaker.

Tap av nøkkel dekkes av eierseksjonen med den tilhørende nøkkelen. Ved utleie er det utleier som står ansvarlig for å dekke kostnadene knyttet til bytte av lås.

Bytting av lås gjennomføres hvis nøkkelen er tapt med informasjon som gjør det sannsynlig at nøkkelen kan spores tilbake til leiligheten, ie. Personalia, adresse, etc.

Oversikten ligger ved som vedlegg til vedtektene

13.2 Vask

Eierseksjonene er ansvarlige for vedlikehold les vask av gangen i første etg, trappen og gangen i 2.etg. Det etableres rullerende ansvar for dette hvor hver eierseksjon er ansvarlig for vasken i 3 måneder i året. Vask inkluderer månedlig rengjøring og *rengjøring ved behov*. Oversikt over Vasking av fellesareal ligger ved som vedlegg til vedtektene.

13.3 Ordensregler

Ordensregler fastsettes i eget vedlegg.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 813, Seksjonsnummer 4 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.01.2026 kl. 12.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.01.2026 kl. 12.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1327194-1/200 22.11.2022 12:40 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 020 000
Omsetningstype: Fritt salg
THUV JACOB SVENNEVIG
FØDT: 19.12.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/1588-1/93 09.05.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verksted
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 813

2004/704-1/93 14.01.2004 **RETT TIL UTSKILT TOMT**
Rettighetshaver
KRISTIANSAND KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 813

2022/1327195-1/200 22.11.2022 12:40 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2004/4723-1/93 15.03.2004 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/175

2020/1504103-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 150 BNR: 813 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

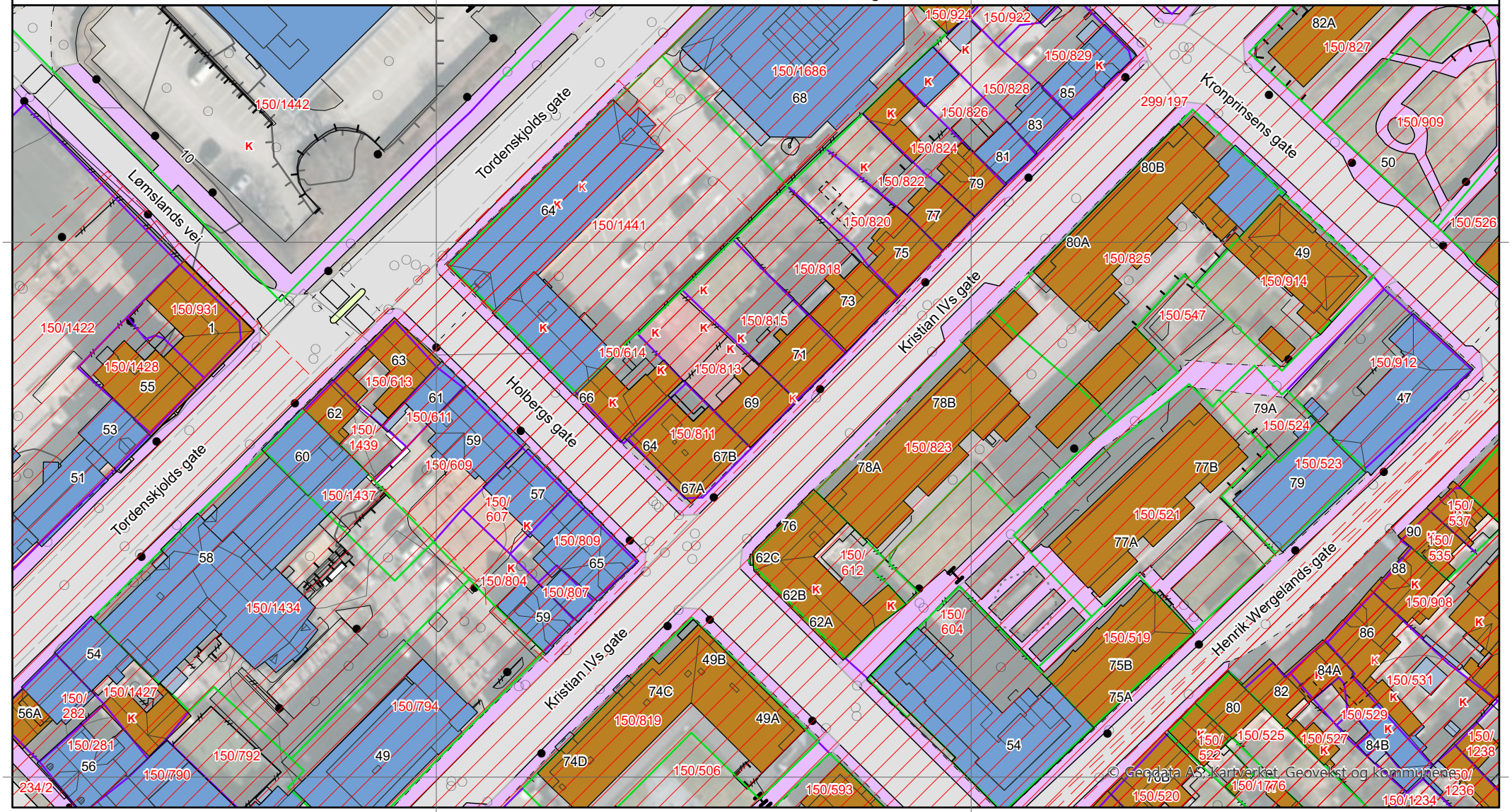
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/813/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

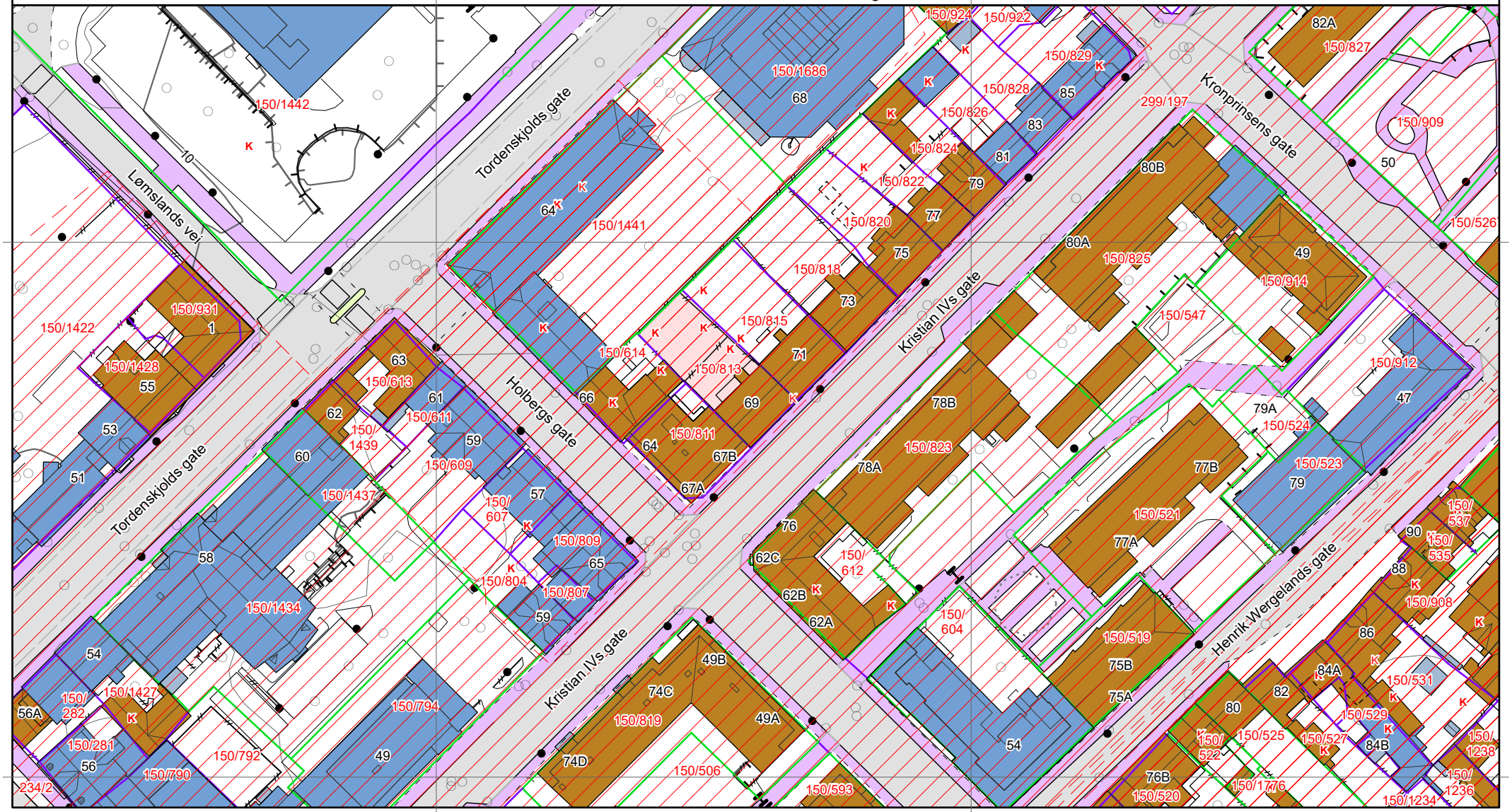
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/813/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026



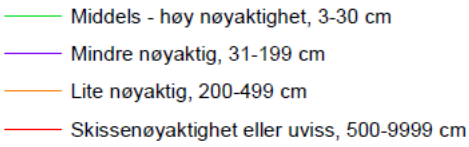
0 25 50 m

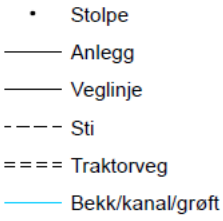
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

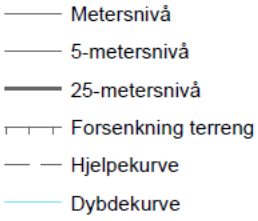


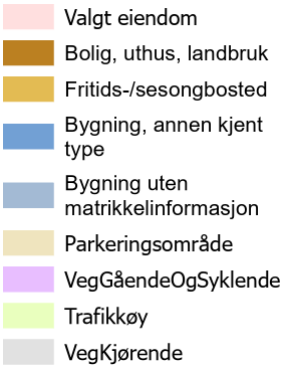
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 813, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Kristian IVs gate 69, gatenr 14560	**Grunnkrets:**	804	Kvadraturen nordøst
(fra bruksenhet)	4614 Kristiansand S	**Valgkrets:**	6	Kvadraturen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010101	Kristiansand Domkirke
		Tettsted:	4002	Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.03.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	38/175
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	361,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/813	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/813/0/1	0,0
			Mottaker	4204/150/813/0/2	0,0
			Mottaker	4204/150/813/0/3	0,0
			Mottaker	4204/150/813/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.03.2004	Avgiver	4204/150/813	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/150/813/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian IVs gate 69	H0201	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	168243529			Antall etasjer:	4

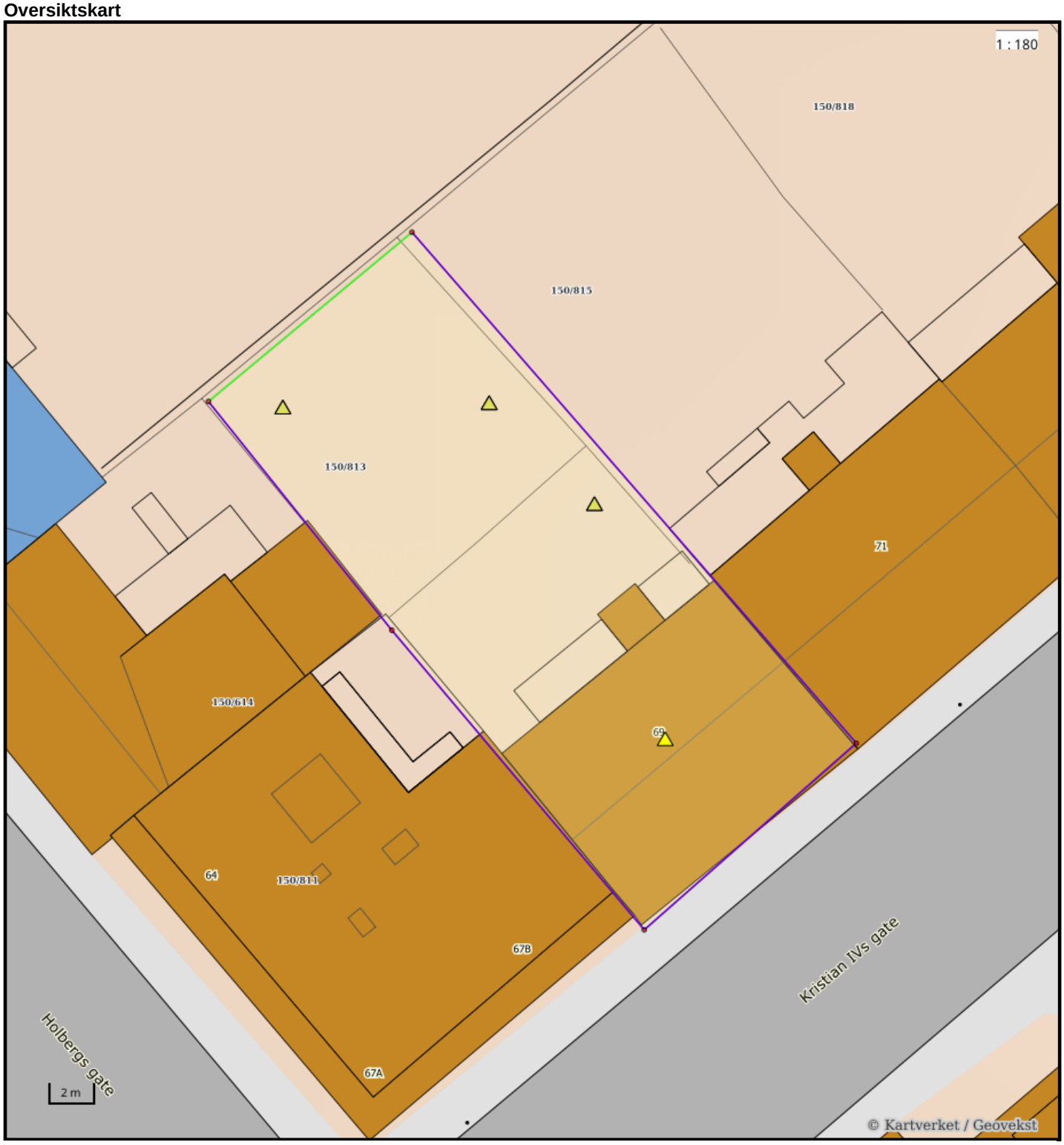
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		16,0		16,0			
H01	2	78,0		78,0			
H02	2	96,0		96,0			
L01		28,0		28,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1001 1 513	Bolighus, Kristian IV gate 69, Kvadraturen.	1850-1874
Nåværende funksjon:		Det drives i dag kiosk her	
Tidligere funksjon:		Det har vært bakeri i gården med utsalg	
Tilbygg/ombygging:		Innredning av 2 værelser 1934. Ominnredning 1951. Innredning av 2 stk. Wc 1954	

Oversiktskart



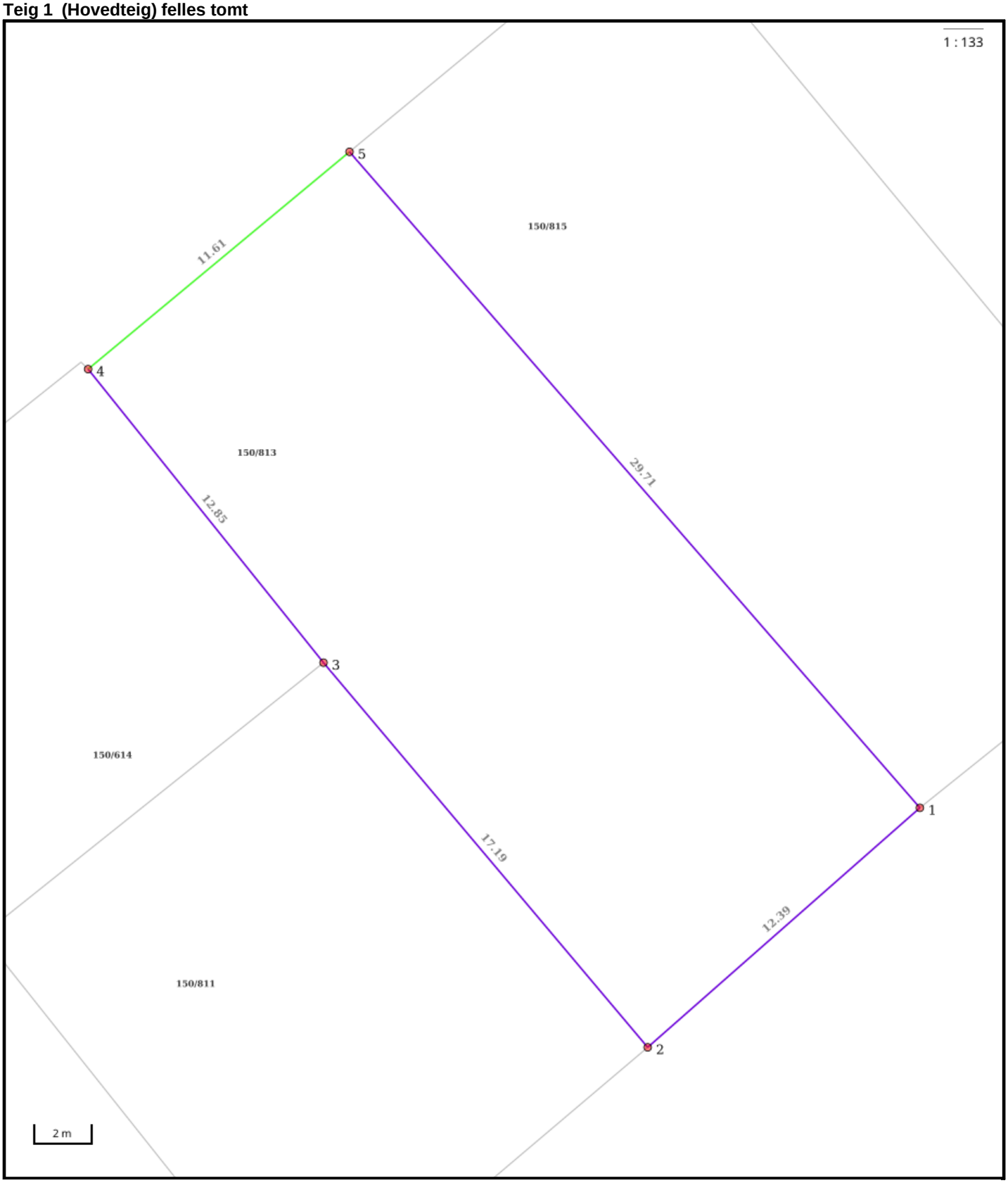
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 361,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 870,45	440 867,38	12,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 445 861,47	440 858,84	17,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 873,58	440 846,64	12,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 445 882,85	440 837,74	11,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 445 891,04	440 845,97	29,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Innhold i eiendomsmeglerpakker for eiendommer i Kristiansand kommune

Produktnr.	Produktnavn	Leverandør
WI42047108	Tilknytningsopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047112	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og tilsyn pipe eller ildsted	Kristiansand kom.
WI42047116	Planopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047118	Byggesaksdokumenter inkludert ferdigattest	Kristiansand kom.
WI25200025	Matrikkelkart og -rapport	Ambita
WM72316060	Eiendomskart med grenser	Ambita

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dette ligger åpent i kommunens byggesaksarkiv på nett, se vedlagt link. Ved tvil, ta kontakt.

https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-ogbygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/

E-post:
Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no
Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no
Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 813 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S
Referanse: Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S (H0201)

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 813 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S
Referanse: Kristian IVs gate 69, 4614 KRISTIANSAND S (H0201)

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommentar
Formål: Bolig Plan under arbeid i nærområdet: Kvartal 71 - østre del v/saksbehandler Elin Aabel Bergland

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501028463
Kundenr.	4071115
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	**21.03.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000098**
Fakturabeløp NOK	**2162,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010125-310125	38,12	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010225-280225	38,12	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010325-310325	38,12	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325	207,60	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010125-310125	78,04	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010225-280225	78,04	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010325-310325	78,04	25%
1							
EIENDOMSSKATT BOLIG	1050700,00	kr	2,01	1/1	010125-310325	527,75	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000098

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501028463
Kundenr.	4071115
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	**21.03.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000098**
Fakturabeløp NOK	**2162,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

Termin	01	01.01.25-31.03.25

Netto	**1835,24**
MVA	**326,88**
Øreavrunding	**-0,12**
Å betale NOK	**2162,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1307,49, MVA: 326,88

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000098

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501077626
Kundenr.	4071115
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000106**
Fakturabeløp NOK	**2162,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010425-300425	38,12	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010525-310525	38,12	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	38,12	1/1	010625-300625	38,12	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625	207,60	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010425-300425	78,04	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010525-310525	78,04	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	78,04	1/1	010625-300625	78,04	25%
1							
EIENDOMSSKATT BOLIG	1050700,00	kr	2,01	1/1	010425-300625	527,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000106

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501077626
Kundenr.	4071115
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000106**
Fakturabeløp NOK	**2162,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto	**1835,24**
MVA	**326,88**
Øreavrunding	**-0,12**
Å betale NOK	**2162,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1307,49, MVA: 326,88

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000106

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501127587
Kundenr.	4071115
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000114**
Fakturabeløp NOK	**2031,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925	112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	010725-310725	38,12	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	010825-310825	38,12	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	010925-300925	38,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925	207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	010725-310725	78,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	010825-310825	78,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	010925-300925	78,04	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1050700,00	kr	2,01	1/1	010725-300925	527,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000114

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
LAUVSTØVEIEN 3
4876 GRIMSTAD

Fakturanr.	501127587
Kundenr.	4071115
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000114**
Fakturabeløp NOK	**2031,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

Termin	03	01.07.25-30.09.25

Grunnlag MVA middel sats: 1307,49, MVA: 196,14

Netto	**1835,24**
MVA	**196,14**
Øreavrunding	**-0,38**
Å betale NOK	**2031,00**

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000114

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
BØKKERSMAUET 10A
4013 STAVANGER

Fakturanr.	501176824
Kundenr.	4071115
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000122**
Fakturabeløp NOK	**2031,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA *1*	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225	112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	011025-311025	38,12	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	011125-301125	38,12	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	38,12	1/1	011225-311225	38,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA *1*	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225	207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	011025-311025	78,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	011125-301125	78,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA *1*	1,00	m²	78,04	1/1	011225-311225	78,04	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1050700,00	kr	2,01	1/1	011025-311225	527,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000122

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

THUV JACOB SVENNEVIG
BØKKERSMAUET 10A
4013 STAVANGER

Fakturanr.	501176824
Kundenr.	4071115
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04071115500000122**
Fakturabeløp NOK	**2031,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	

Eiendom 150/813/0/4/1 - KRISTIAN IVS GATE 69
Eier THUV JACOB SVENNEVIG

Termin	04	01.10.25-31.12.25

Grunnlag MVA middel sats: 1307,49, MVA: 196,14

Netto	**1835,24**
MVA	**196,14**
Øreavrunding	**-0,38**
Å betale NOK	**2031,00**

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071115 AvtaleGiroreferanse 04071115500000122

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

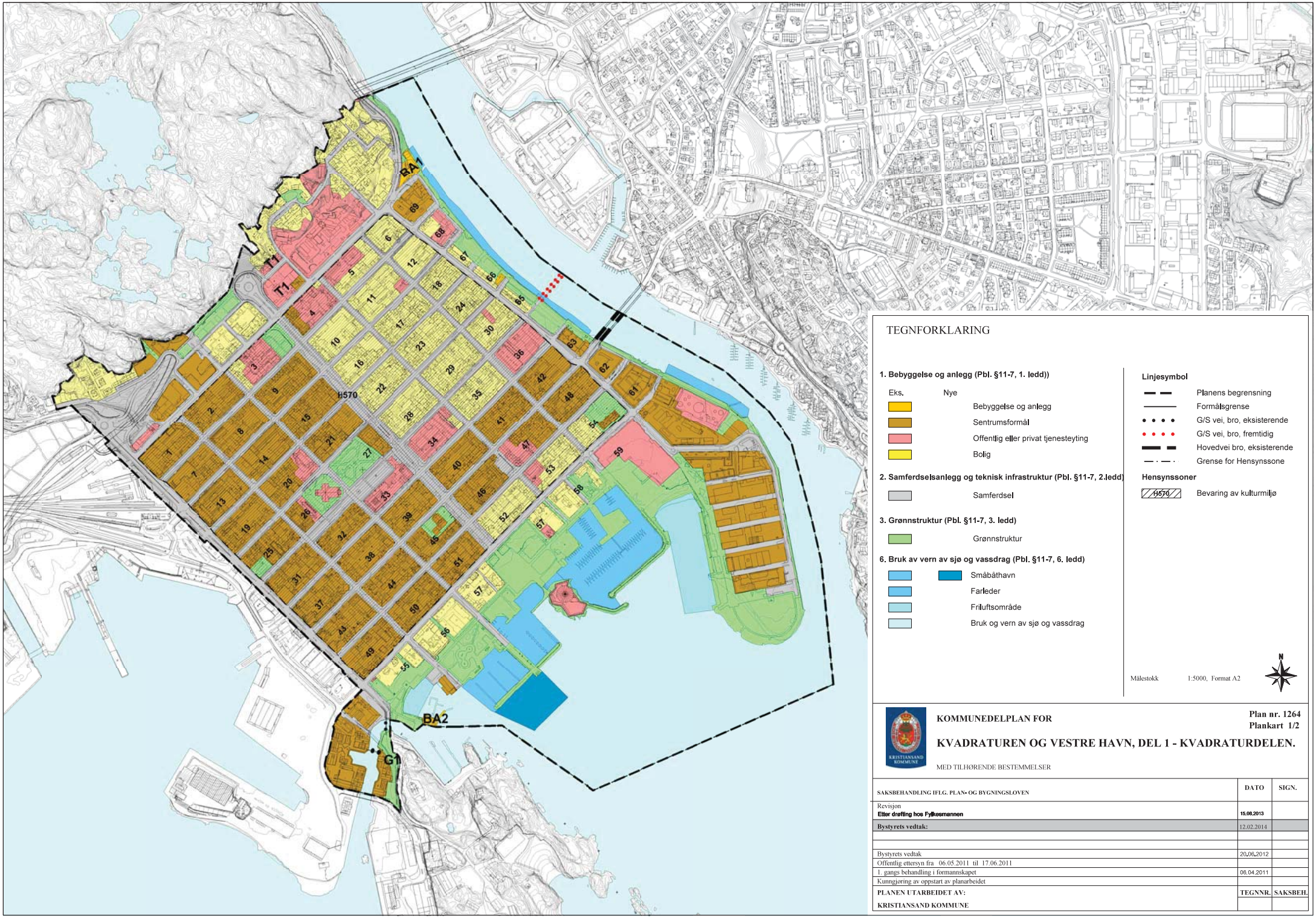
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

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

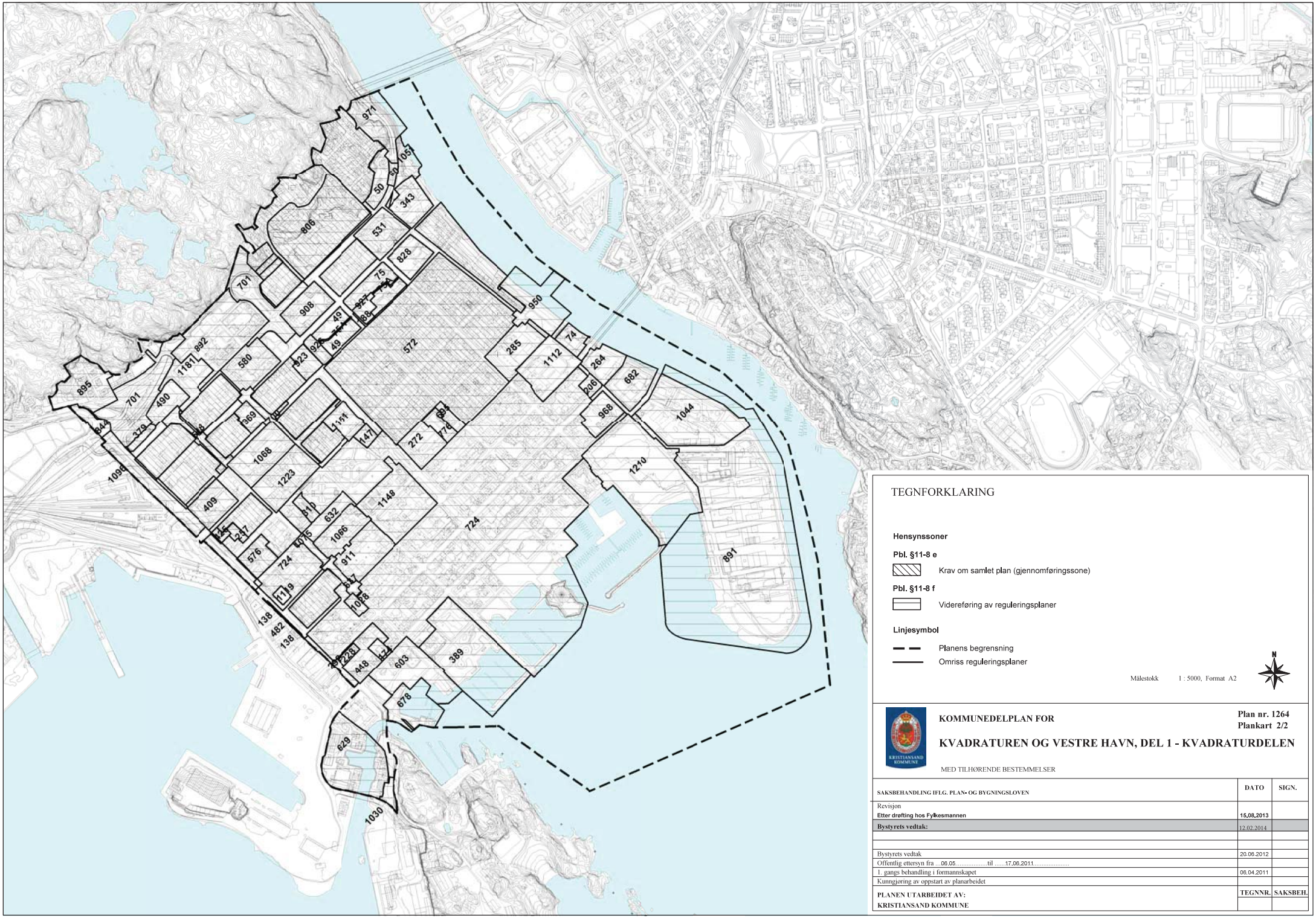
KOMMUNEDELPLAN FOR

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.**

	Matr.nr.69, Kristian 4des gate	Gnr.150 Bnr.813	Arkivboks
1900	Reparasjonsarbeide		96
1934	Innredning av 2 værelser		96
1935	Utvidelse av portens bredde		96
1951	Oppseting av lysreklame		B-28
1951	Ominnredning		B-28
1954	Innredning av 2 stk. w.c.		B-138
1958	Verksted		B-147
1963	Verksted		B-223
1965	Reklamelykt	IKKE FUNNET	B-305

2001 ALfabetisk rekkefølge

2002 Overf. fra planarkiv

2003 - Rehabilitering utv. og inv.

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Dovland, Arne Byggmester AS
Festningsgata 6
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400592-5	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:11022004

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	KRISTIAN IV GATE 69	Eiendom:	150/813/0/0
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom	Adresse:	Serviceboks 417, 4604 KRISTIANSAND S
Søker:	Dovland, Arne Byggmester AS	Adresse:	Festningsgata 6, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

1810991110OL

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Kopi

Svensson og Vinje AS, Siv. ark.
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302406-11	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:08.05.2003

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 .

Byggeplass:	KRISTIAN IV GATE 69	Eiendom:	150/813/0/0
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom, boligforvaltningen	Adresse:	Serviceboks 417, 4604 KRISTIANSAND S
Søker:	Svensson og Vinje AS, Siv. ark.	Adresse:	Postboks 386, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Det søkes om tillatelse til en totalrenovering/hovedombygging av denne eiendommen. I tillegg søkes det om bruksendring bra forretning til leilighet i en del av bygget.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelsplanen for Kvadraturen § 2.3.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til en total rehabilitering/ombygging av Kristian IVs gate 69 med nye/endrede kjøkken/bad. I tillegg søkes det om å bruksendre den delen av bygget som tidligere er godkjent som forretning til en leilighet. Totalt vil det bli 4 leiligheter i bygget. Endringene er så omfattende, at dette må betraktes som en hovedombygging. Dette medfører at dagens forskriftskrav skal legges til grunn.
Det søkes ikke om endringer i kjeler/loft. Det forutsettes at disse etasjene kun benyttes til tilleggsareal.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelsplanen for Kvadraturen, godkjent 22.06.1999. Formål: Utviklingsområde.

Kontrollplan for prosjektering:

Kontrollplaner skal ikke vise til 040 koder, men til de koder som faktisk inngår i tiltaket. I tillegg mangler forskriftenes kap 7,8 og 9 i kontrollplanen for prosjektering. Dette skal også prosjekteres. Ny kontrollplan for prosjektering må innsendes.

Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Ansvarlige foretak:
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplaner og søknader om ansvarsrett. Det er søkt om ansvarsrett i kodene pro/kpr 040. Det er en forutsetning at foretaket benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver det selv ikke utfører. Foretaket har selv ansvar for å påse at disse aktørene kan dokumentere, f.eks ved sentral eller lokal godkjenning, at de er kvalifisert. Alle oppgavene som tiltaket består av ansees å være omfattet av foretakets ansvarsrett såfremt ikke annet særskilt fremgår av søknader om ansvarsrett.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik det er fastsatt i kontrollplaner og ansvarsretter. Avvik skal registreres, begrunnes, og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende, skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse:
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Dokumentasjon i samsvar med SAK §19 skal vedlegges.

Dispensasjoner:
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelsplanen § 2.3. I følge denne kan det ikke finne sted tiltak etter bl.a plan- og bygningslovens § 93c før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området. I dette tilfellet er det en bruksendring av 1 stk forretning til 1 stk leilighet. I tillegg har eiendommen tilstrekkelige utearealer i hht kommunedelsplanen. Bygget skal også i hht kommunedelsplanen bevares. Plan- og bygningsetaten mener derfor at planens intensjoner ikke blir skadelidende, og at en dispensasjon heller ikke vil vanskeliggjøre det pågående reguleringsarbeidet i området.

Gebyr:
Behandlingsgebyr kr. 6453,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

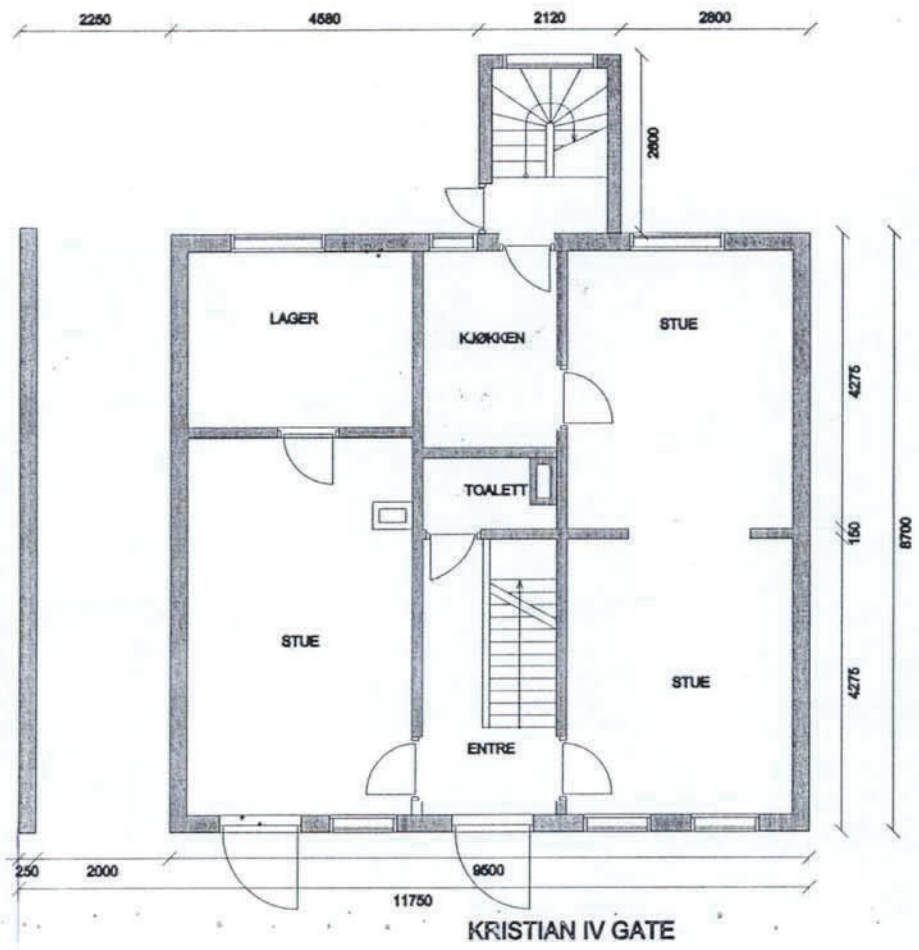
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver: Kristiansand Eiendom, boligforvaltningen
Adresse: Serviceboks 417, 4604 KRISTIANSAND S

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter



9,0 x 8,2 = 73,8
1,7 x 2,65 4,505
Hol ≈ 78,305 ≈ 78 m²

Plan 1 etg.

Kr. IV gt. 69, eksisterende

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 101

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

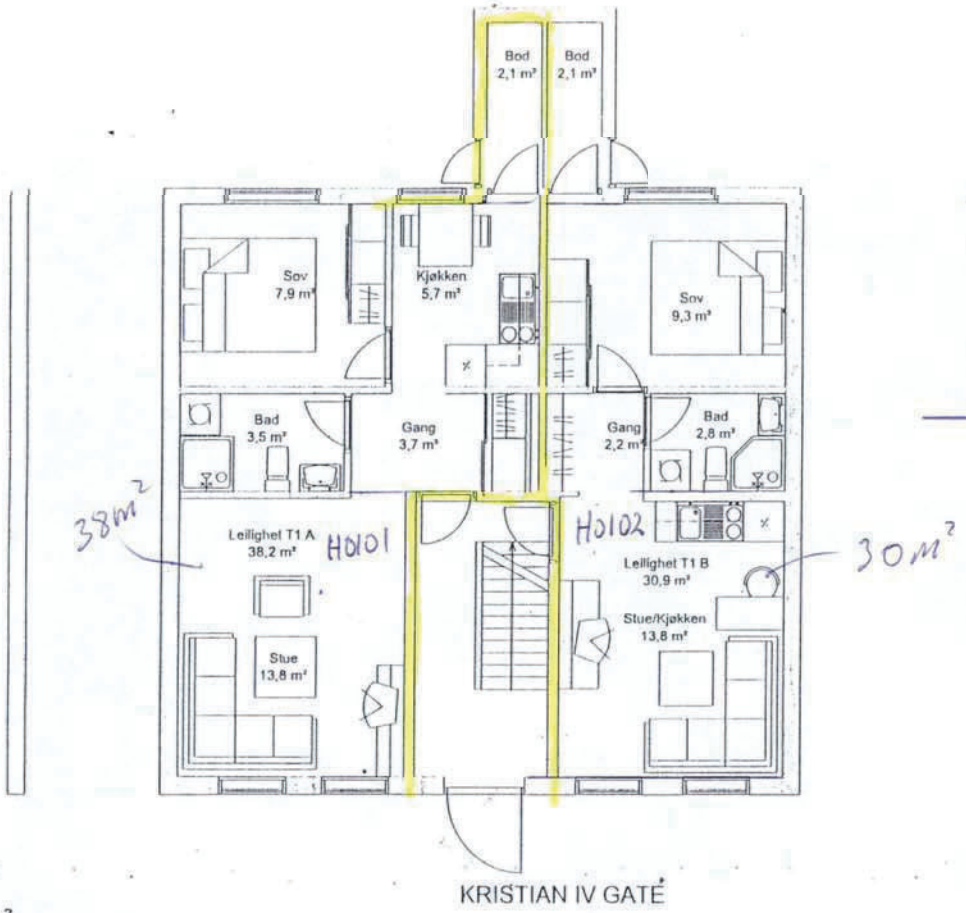
PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



0,8 × 2.65 = 2.12
3.5 × 4,15 = 14.525
3.3 × 4.15 = 13.695
H0102 = 30.34 ~ 30 m²

0,8 × 2.65 = 2.12
5.3 × 4,15 = 21.995
3.3 × 4.15 = 13.695
H0101 = 37,81 ~ 38m²

Brutto etasjeareal: 88,2 m²
Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan 1 etg.

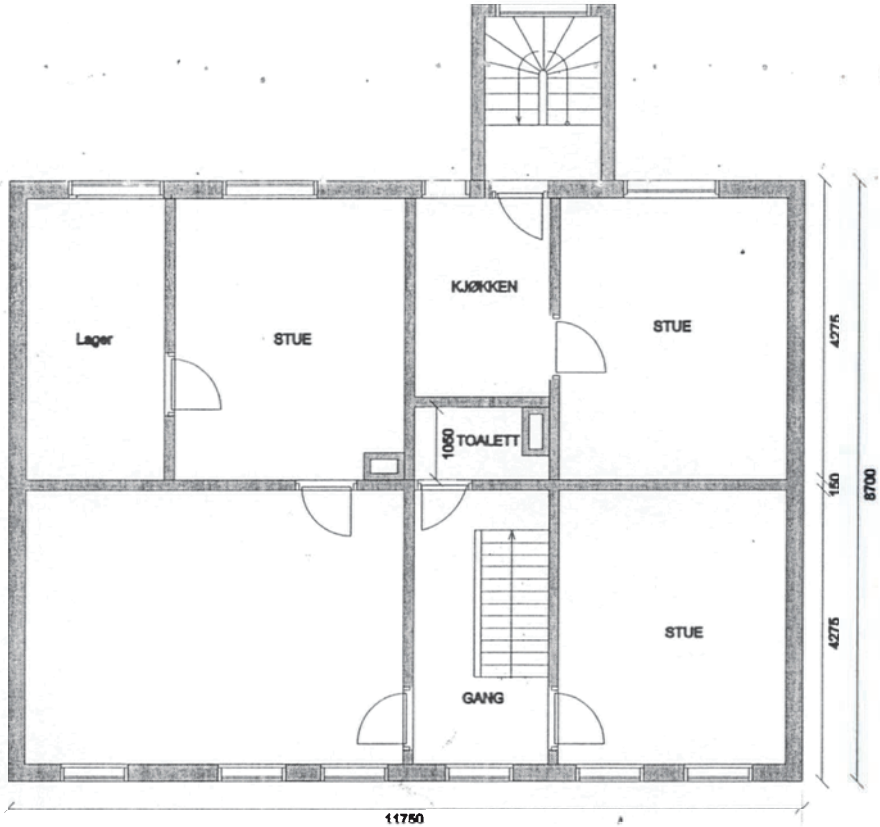
Kr. IV gt. 69, etter ombygging

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 104
PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73
PROSJEKTNR.:
BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL.: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



11.25 × 8.2 = 92.25
H02 = 92 m²

Plan 2 etg.

Kr. IV gt. 69, eksiterende

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 102

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

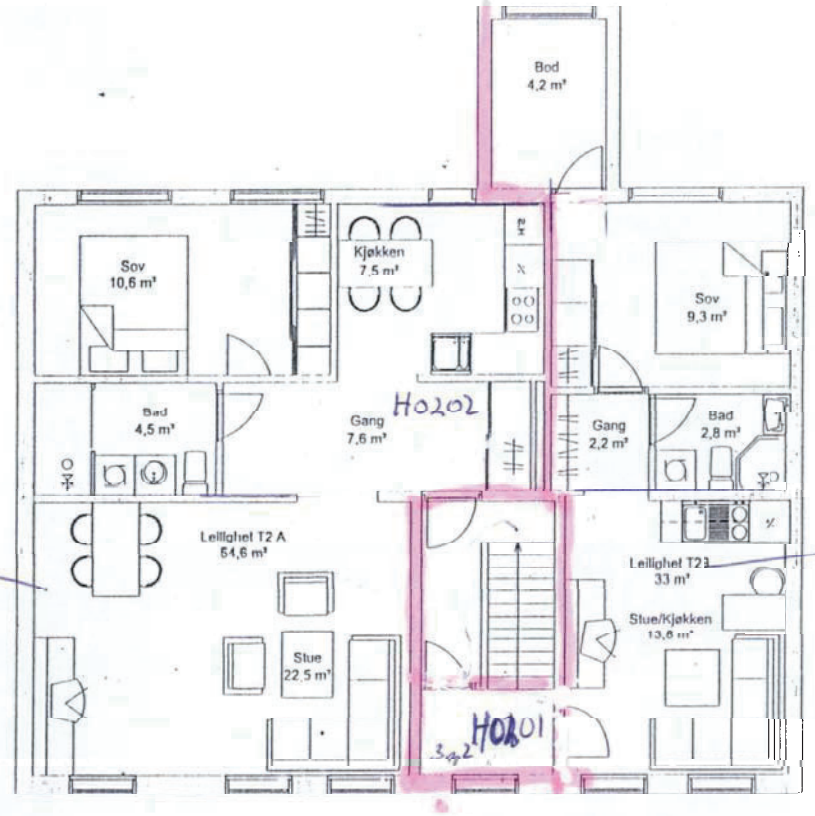
PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



54m²

32m² 35m²

1,7 × 2,4 = 4,08
0,8 × 0,25 = 0,2
3,5 × 4,15 = 14,525
3,3 × 4,15 = 13,695
H0101 = 32,5 ~ 32m2

7,5 × 4,2 = 31,5
5,5 × 4,15 = 22,825
~~2,1 × 1,25 = 2,625~~
~~56,95 ~ 57~~
H0102 = 54,325 ~ 54

32,5
2,625
35,125 ~ 35

Brutto etasjeareal: 107,2 m²
Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan 2 etg.

Kr. IV gt. 69, etter ombygging

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 105

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73
PROSJEKTNR.:
BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



I DAG 1 kvist-3 vindu

NYE - 4 vindu.

Fasade mot gate

Kr. IV gt. 69

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A-103

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 388 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Fasade mot gate

Kr. IV gt. 69, etter ombygging

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 106

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Fasade mot bakgård

Kr. IV gt. 69

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 107

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

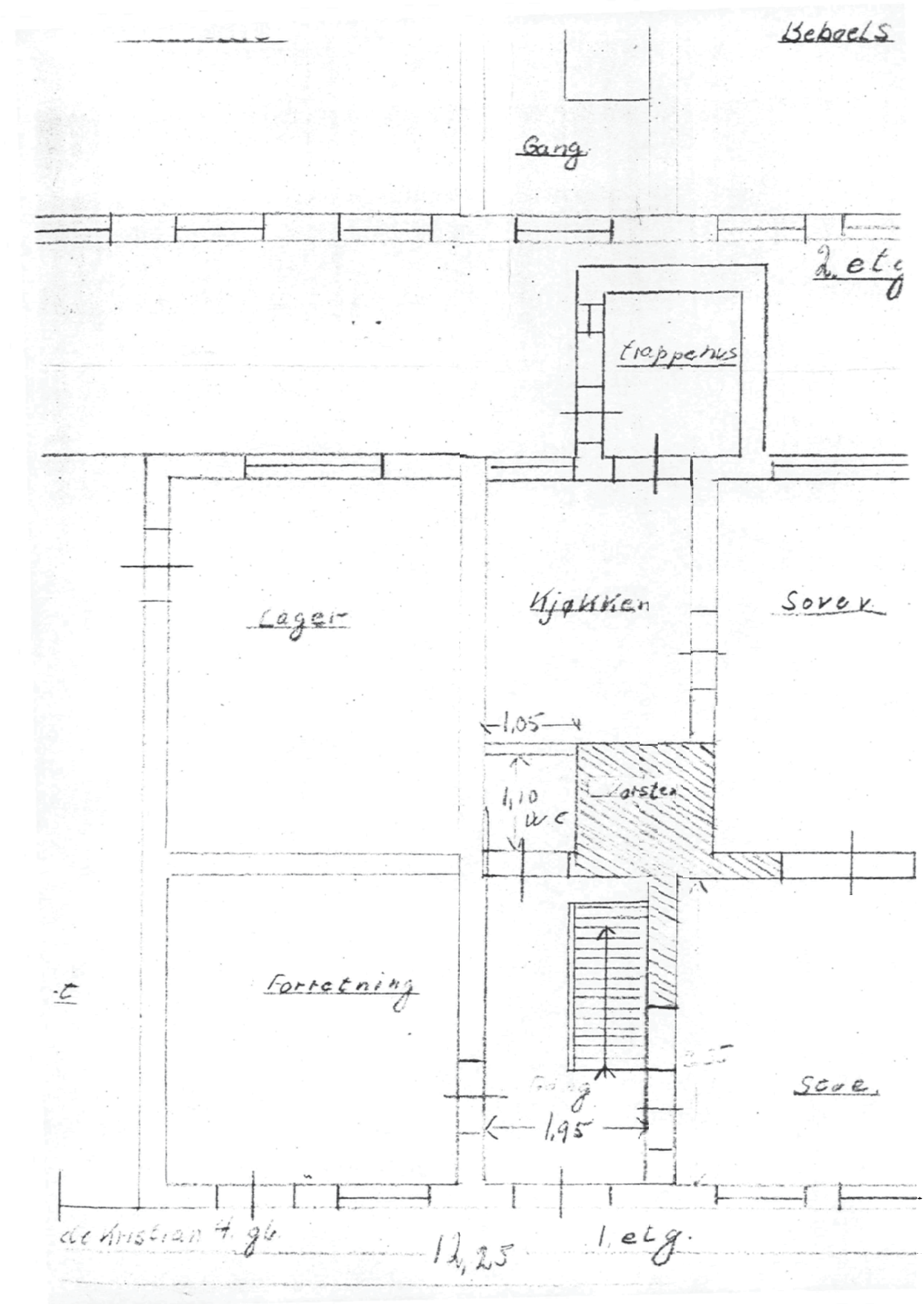
PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

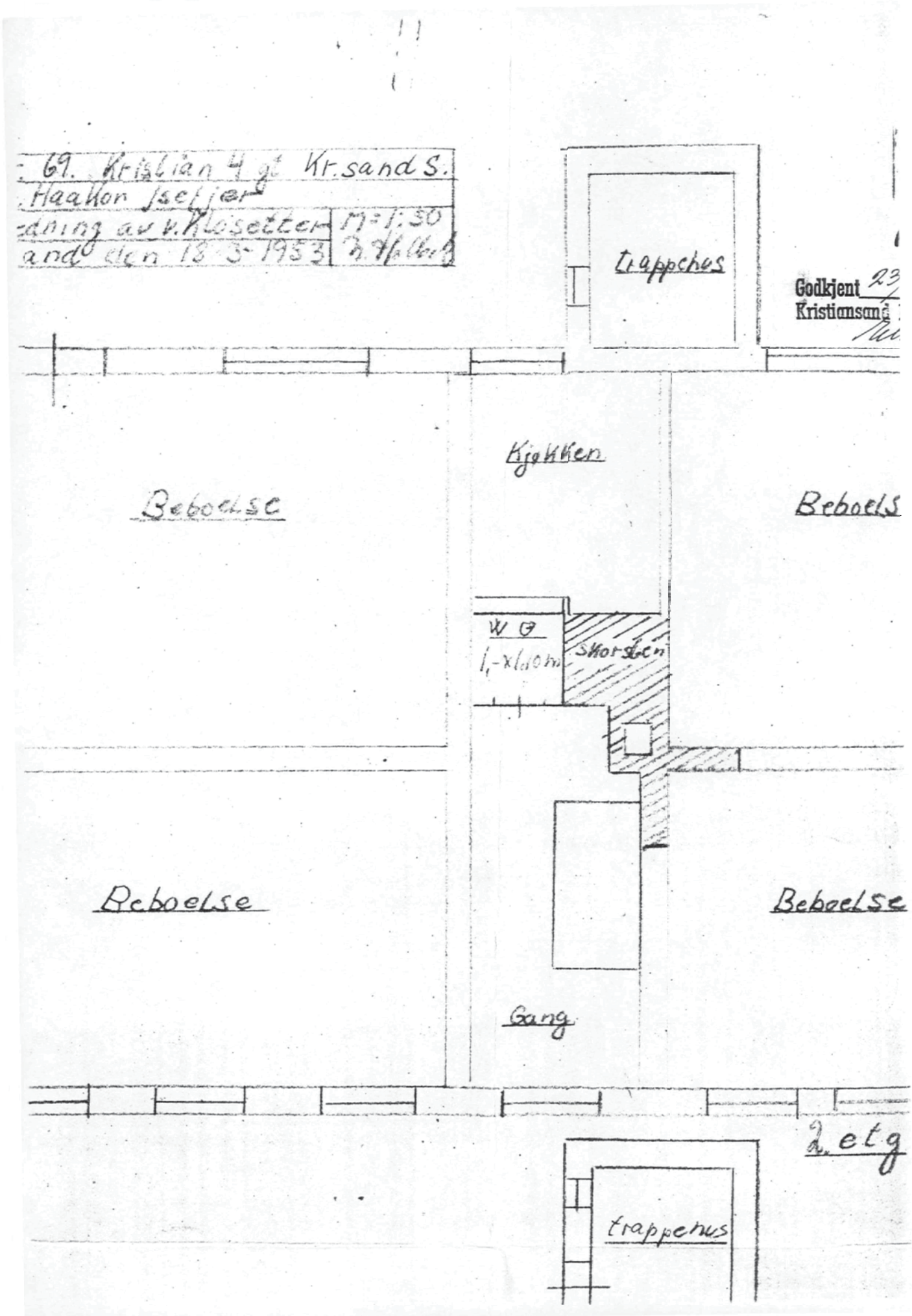
SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0
50
Dansk Scanning A/S



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Frode S. Klem
Kristiand IV gate 69
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 200504718-2	Saksbeh: Erling Berg	Dato:14062005

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	KRISTIAN IV GATE 69	Eiendom:	150/813
Tiltakshaver:	Frode S. Klem	Adresse:	Kristiand IV gate 69, 4614 KRISTIANSAND
Søker:	Frode S. Klem	Adresse:	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring – ny veranda

Det vises til melding om arbeid mottatt 08.06.2005

Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyr kr.500,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler



Fasade mot bakgård

Kr. IV gt. 69

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

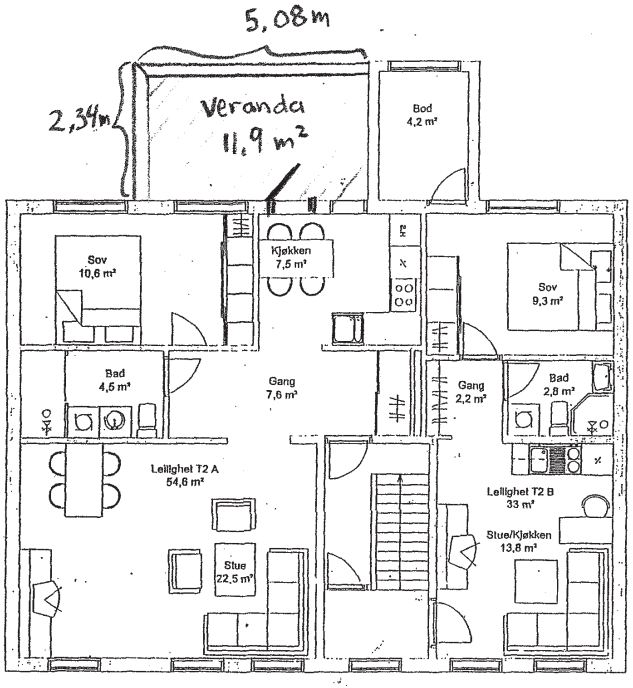
Tegningsnummer: A 107

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11



KRISTIAN IV GATE

Brutto etasjeareal: 107,2 m²

Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan 2 etg.

Kr. IV gt. 69, etter ombygging

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A 105

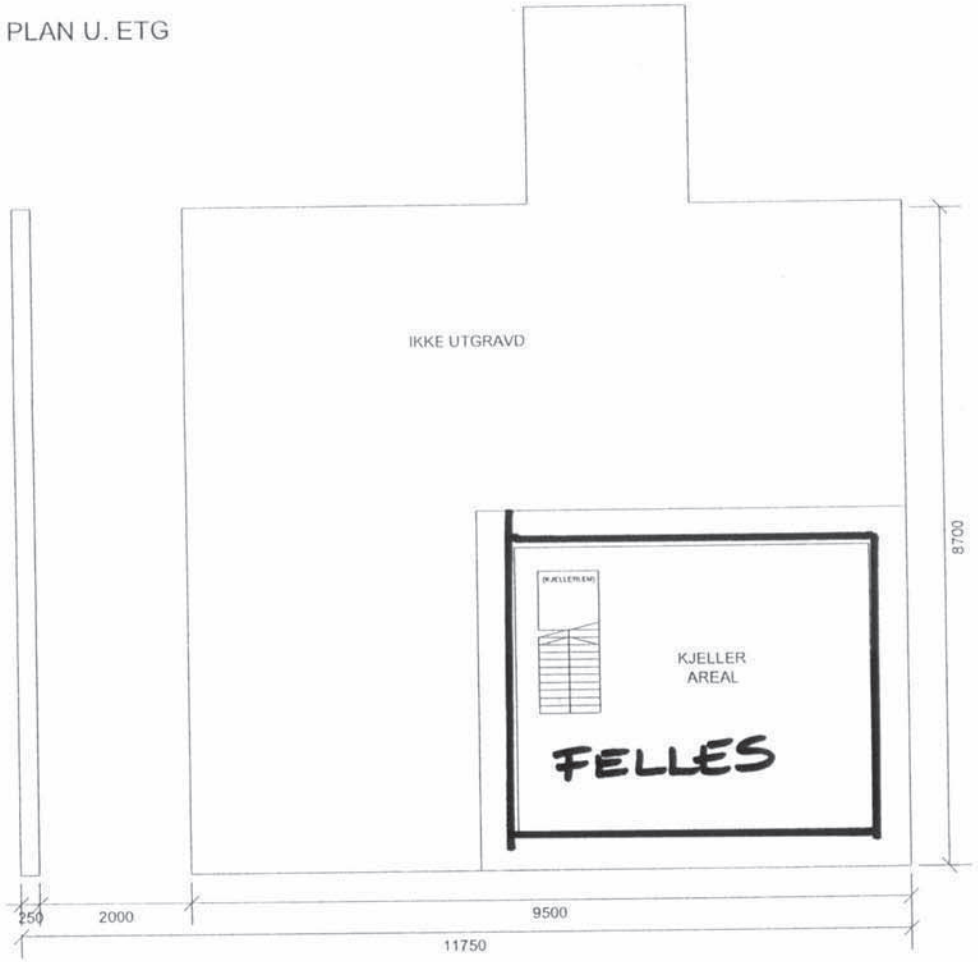
PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

PLAN U. ETG



KRISTIAN IV GATE

Brutto etasjeareal: 88,2 m²
Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan U etg.

Kr. IV gt. 69, etter ombygging
G.nr.:150/B.nr.:813

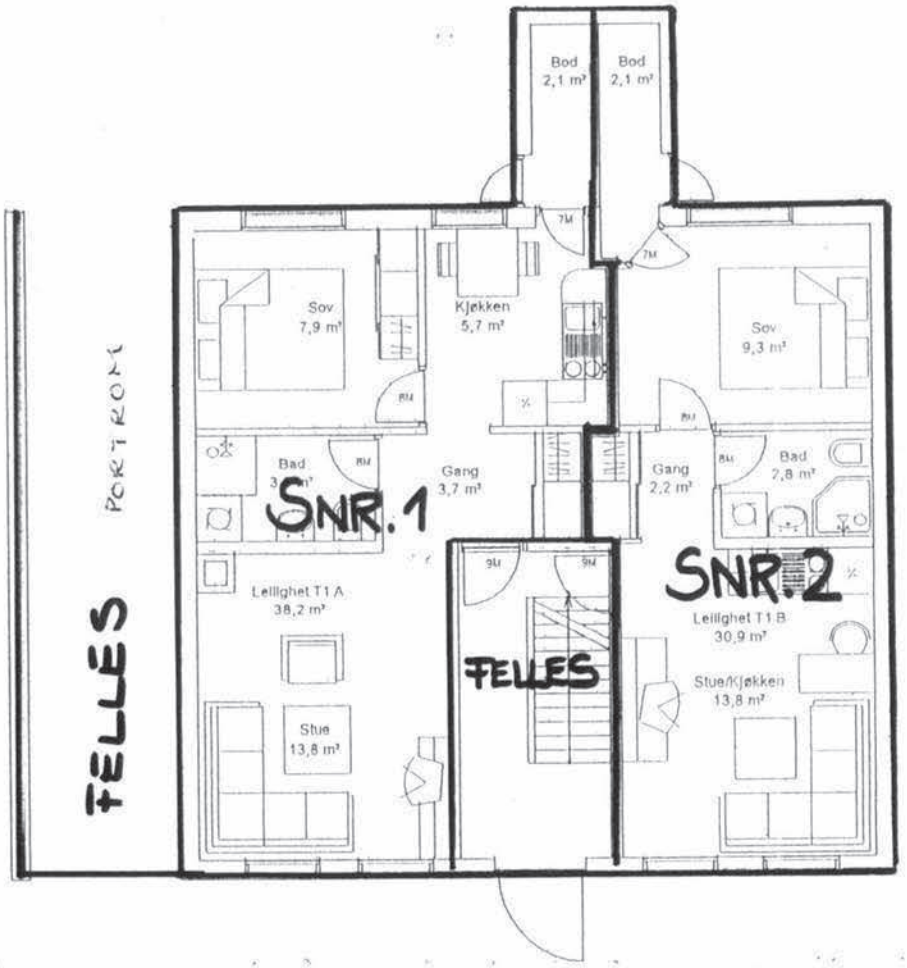
Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	BG	1:100	26.02.04

Tegningsnummer: A–100 69

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73
PROSJEKTNR.:
BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

Skjema 2 av 5



Brutto etasjeareal: 88,2 m²
Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan 1 etg.

Kr. IV. gt. 69, etter ombygging

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A–101 69

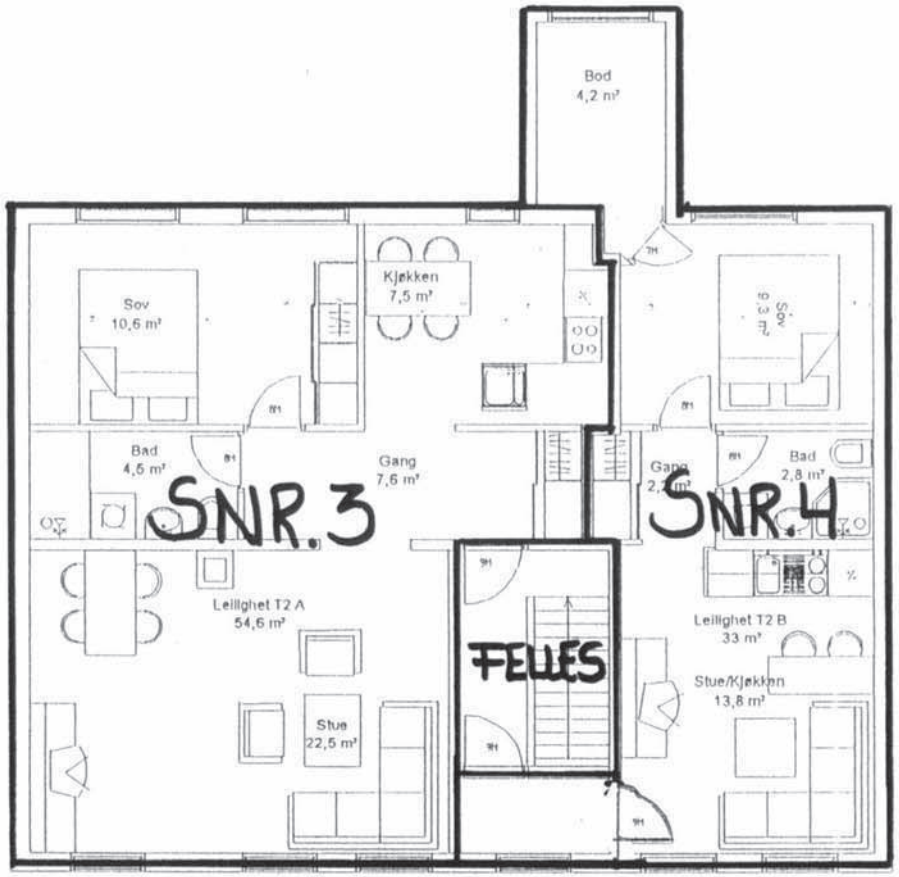
PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR.:

BYGGHERRE: Kristiansand kommune

A	30..07.03	Ny pipe innlegget. Vegger og bad korrigert

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11



Brutto etasjeareal: 107,2 m²

Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

KRISTIAN IV GATE

Plan 2 etg.

Kr. IV gt. 69, etter ombygging

Ansv	Tegner	Målestokk	Dato
NS	RM	1:100	15.08.02

Tegningsnummer: A-102 69

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73

PROSJEKTNR:

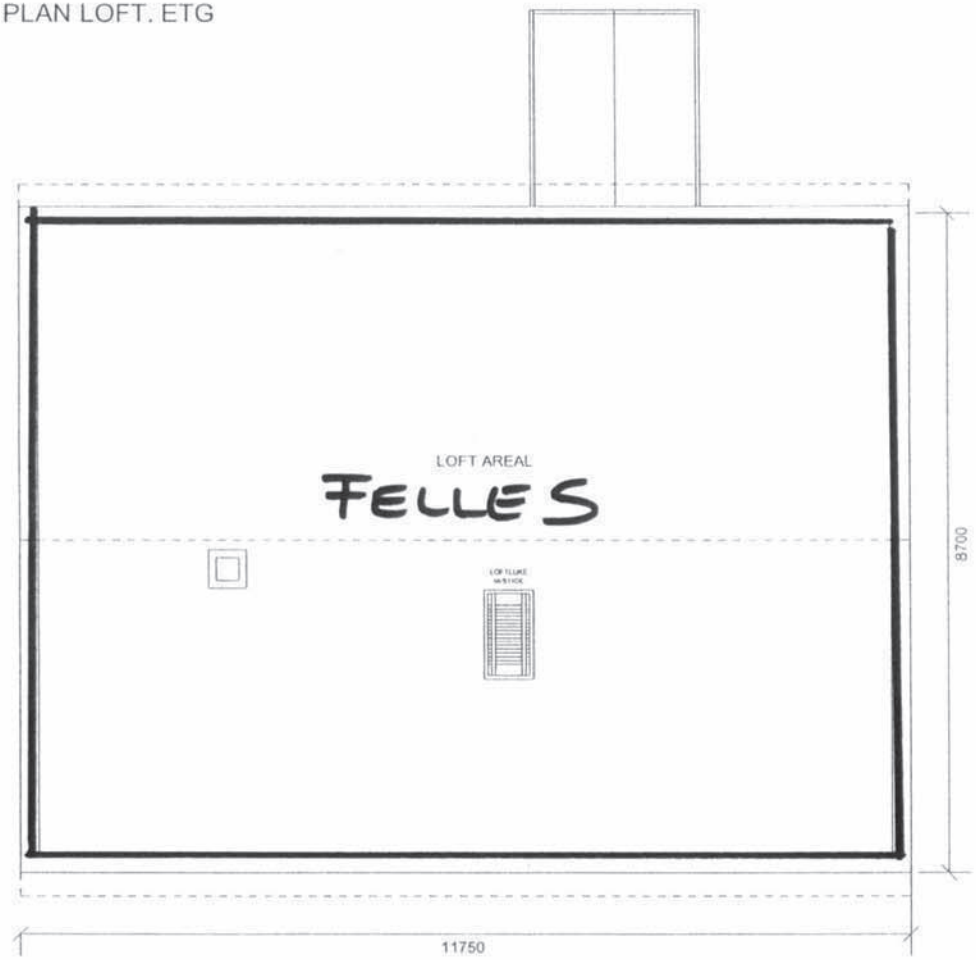
BYGGHERRE: Kristiansand kommune

A	30.07.03	Ny pipe innfegnet. Vegger og bad korrigert.

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 366 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

Side 4 av 5

PLAN LOFT. ETG



KRISTIAN IV GATE

Brutto etasjeareal: 107,2 m²
Mål fra opprinnelige tegninger, oppmåling må foretas før neste fase.

Plan Loft etg.

Kr. IV gt. 69, etter ombygging
G.nr.:150/B.nr.:813

Ansv.	Tegner	Målestokk:	Dato:
NS	BG	1:100	26.02.04

Tegningsnummer: A–103 69

PROSJEKT: Kristian IV gt. 69 & 73
PROSJEKTNR.:
BYGGHERRE: Kristiansand kommune

SVENSSON & VINJE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ØSTRE STRANDGATE 1 • PB 386 • 4664 KRISTIANSAND
TEL: 38 17 92 10 FAX: 38 17 92 11

Vedl 5 av 5

Fra: Postmottak
Sendt: 26. november 2019 07:04
Til: Post Teknisk
Emne: VS: Kristian IVs gate 69 fradeligsplikt

Fra: Vegard Oppebøen <vegard.oppeboen@gmail.com>
Sendt: mandag 25. november 2019 17:55
Til: Postmottak <postmottak@kristiansand.kommune.no>
Emne: Kristian IVs gate 69 fradeligsplikt

Hei,

Viser til tinglyst erklæring av vederlagsfri fradelingsplikt av av tomteareal for Kristian IVs gate 69 (gnr. 150 bnr. 813) fra 2004.

Som en uheldig konsekvens av denne heftelsen, gror denne del av tomta igjen, da ingen har interesse av å legge penger eller arbeid i å utbedre eller vedlikeholde denne del av tomta grunnet uvisshet om/når tomten blir fradelt.

Da det i løpet av 15 år ennå ikke har blitt vedtatt ny reguleringsplan for kvartal V, ønsker vi å undersøke mulighet for å fjerne denne heftelsen.

Eventuelt ønsker vi gjerne informasjon om hva vi kan forvente skal skje med dette arealet.

Mvh,
Vegard Oppebøen
Styreleder
Sameiet Kristian IVs Gate 69

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Kristian IVs gate 69

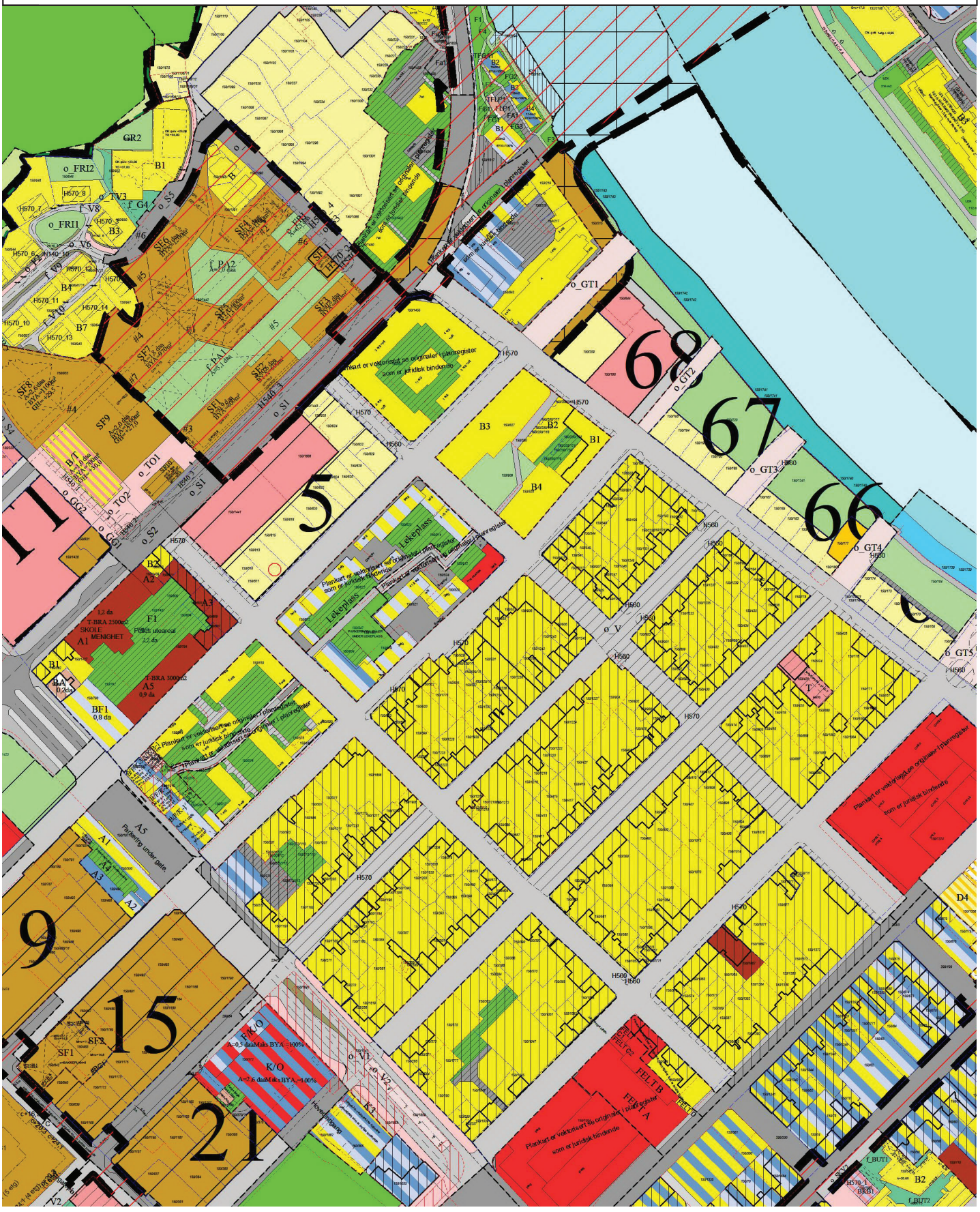
Dato: 02.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32


69
67
66
5
11
9
15
21
Lekeplass
Lekeplass
Parkering under gate.
Plankart er vektorisert og originalen i plan-register som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originalen i plan-register som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originalen i plan-register som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Kristian IVs gate 69

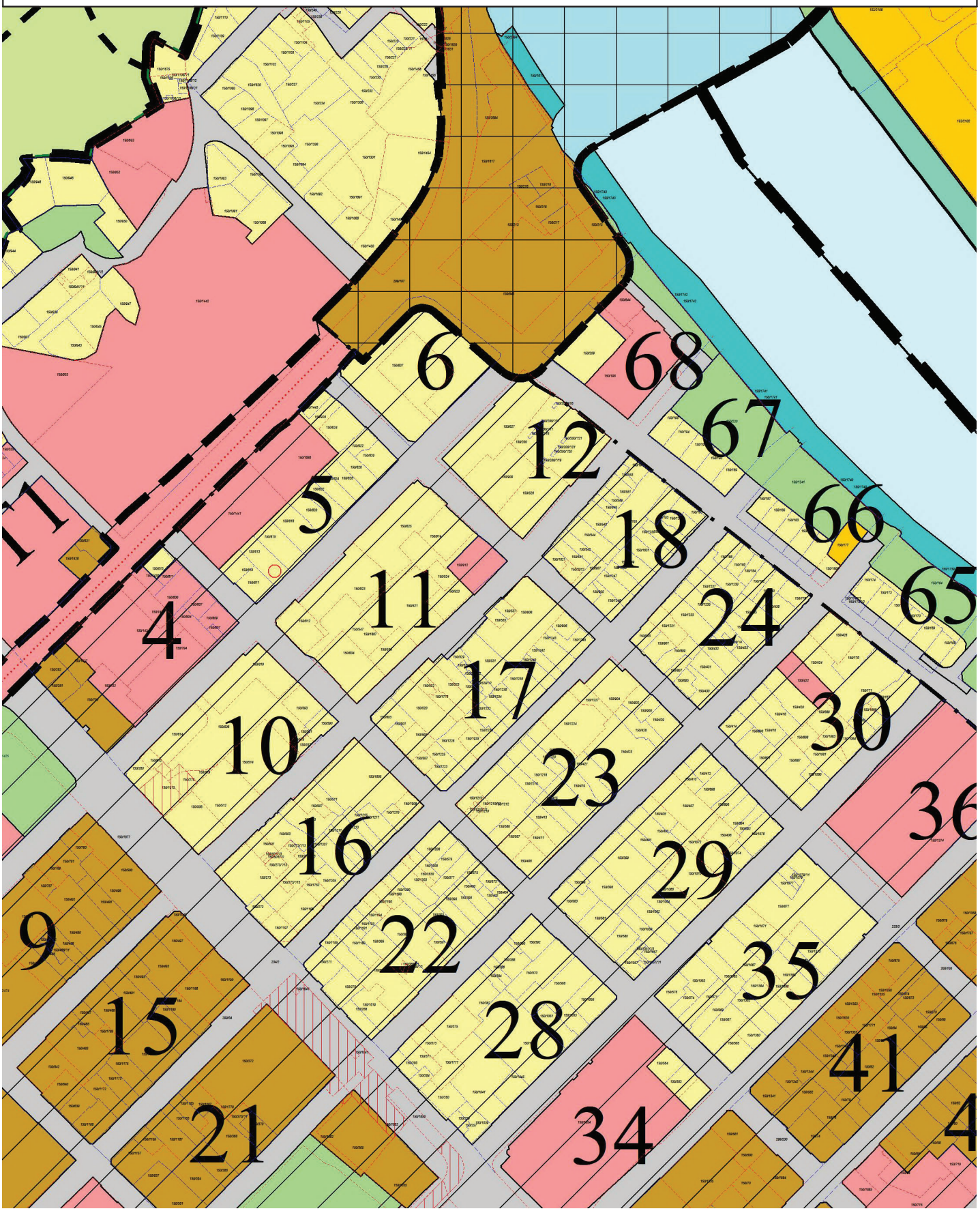
Dato: 02.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- AU Kommune(del)plan - påskrift

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

Dato: 02.02.2026

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

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035
Kristiansand kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.02.2024

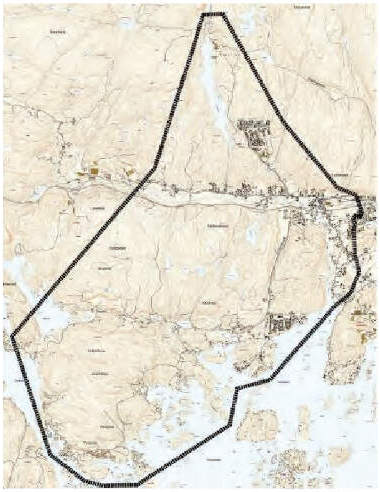
Bestemmelser	Retningslinjer
§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd) 1. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel: a. Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1, vedtatt 2014. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser §§ 18, 22, 23 som gjelder 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 m². 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 m². <u>Lokalisering av handelsarealer – utenfor senterområder (begrensning og analysebehov):</u> 5. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 1000 m² 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, landstigningsbrygger, 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 15m² BYA med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. Det skal ikke være mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 1m². b. Brygger skal ikke ha kaifronter lenger enn 12 meter. Arealet skal maksimum være 30 m². c. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende. 2. Garasjer skal ha maks BYA = 50 m², 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 m². Der hvor det er mulig med parkering på egen tomt økes BYA til 138m² hvor parkering utgjør 18m² og inngår i totalt BYA. I tillegg kan det etableres terrasser med BYA inntil 50m².	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 m² 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 m² 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 m² på egen tomt eller fellesareal. c. I øvrige områder skal leilighetsbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 50 m² på egen tomt eller fellesareal hvorav halvparten er på bakkeplan. d. I øvrige områder skal småhusbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 80 m² 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 m² bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. b. Sone 2: Maks 0,5 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. c. Sone 3: For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² 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. <u>Industri/logistikk/lager</u> Parkeringskrav vurderes konkret i hver plan- eller byggesak 6. <u>Institusjoner/forsamlingslokaler/ idrettsplasser/tjenesteyting</u> Parkeringskrav vurderes konkret i hver sak innen rammen av 0,2 til 0,6 plasser pr. ansatte. 7. <u>Skoler</u> 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. <u>Båthavner</u> 0,25 parkeringsplasser pr båtplass. Utenfor tettbygd strøk økes kravet til 0,5. 9. <u>Parkeringskrav for sykkel</u> 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.

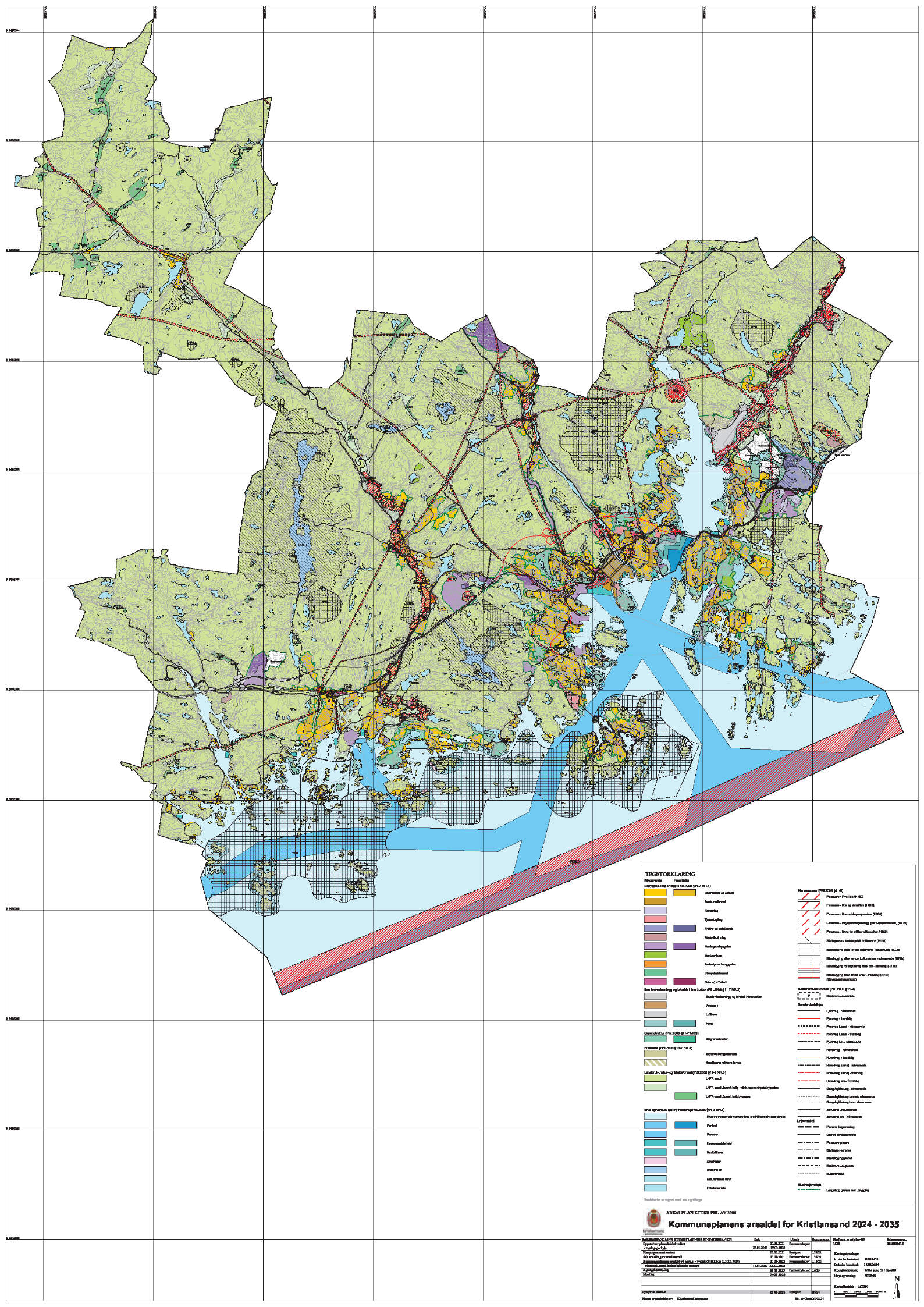
kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører. 4. Friluftsområder i sjø (PBL §11-11) Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. Tilretteleggingstiltak for allmennheten kan tillates når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger 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
Hovedformål
Tilleggsformål
Bebyggelse og anlegg
Sentrumsformål
Forretning
Tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Samlet bebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Utbyggingsformål
Offentlig eller privat tjeneste
Grønnstruktur
Turveier
Friområder
Parker
Gravplasser
Kombinerte grønnstrukturer
Forsvaret
Landbruks-, natur- og friluftsområder
LNFR-areal
LNFR-areal Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
LNFR-areal Samlet bebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag
Ferdsel
Fiskeområde
Akvakultur
Småbåthavn
Naturområde vann
Fiskeområde
Hensynssoner
Faresone - Flomfare (H320)
Faresone - Ras og skredfare (H310)
Faresone - Brann-/eksplosjonsfare (H350)
Faresone - Høyspentanlegg/ledning (inkl. luftspennbaltelte) (H370)
Faresone - Rene for sikker virksomhet (H360)
Sikringssone - frisiktsikt/frisiktareal (H140)
Bevaring eller vern av naturvern - viktig naturområde (H720)
Bevaring eller vern av kulturmiljø - viktig kulturmiljø (H730)
Bevaring for regulering eller pbl - bevaring (H740)
Bevaring eller vern av kulturmiljø - bevaring (H740)
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesområde
Arealformålsgrense
Kjøreveg - nåværende
Kjøreveg - fremtidig
Kjøreveg kollektiv - nåværende
Kjøreveg kollektiv - fremtidig
Kjøreveg trikk - nåværende
Kjøreveg - nåværende
Kjøreveg kollektiv - nåværende
Kjøreveg kollektiv - fremtidig
Kjøreveg trikk - fremtidig
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg kollektiv - nåværende
Gang-/sykkelveg trikk - nåværende
Jernbane - nåværende
Jernbane trikk - nåværende
Planens begrensning
Grense for reguleringsplan
Faresone grense
Sikringssone grense
Bevaringsområde
Bestemmelsesgrense
Byggegrense
Lengdeprofil (vannskille)
Lengdeprofil (vannskille)
ARBEIDSPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024 - 2035
Kristiansand kommune
SAKSBEHANDLINGS ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Dato
Utvalg
Saksnummer
Oppstart av planarbeidet varslet
25.01.2021
Formannskapet
Høringsperiode
25.01.2021 - 19.03.2021
Planprogrammet vedtatt
26.08.2021
Bystyret
Sak om ulike grader medbestemmelse
11.10.2021
Formannskapet
Kommunedelene arealdel på høring - vedtak (1.1022 og 11.1022, 1.123)
22.10.2022
Formannskapet
Planforslaget på høring/offentlig ettersyn
14.0.1.2023 - 15.03.2023
5. gangsbehandling
29.11.2023
Formannskapet
Vedtatt
29.01.2024
Signaturen nedfelt
28.02.2024
Signatur
Planen er godkjent av Kristiansand kommune
Sist revidert: 28.02.24
Rådmannens saksnr.
Saksnummer:
Kartopplysninger
Kilde for bakkenett:
Dato for bakkenett:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:
Kartmålestokk 1:25000

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.

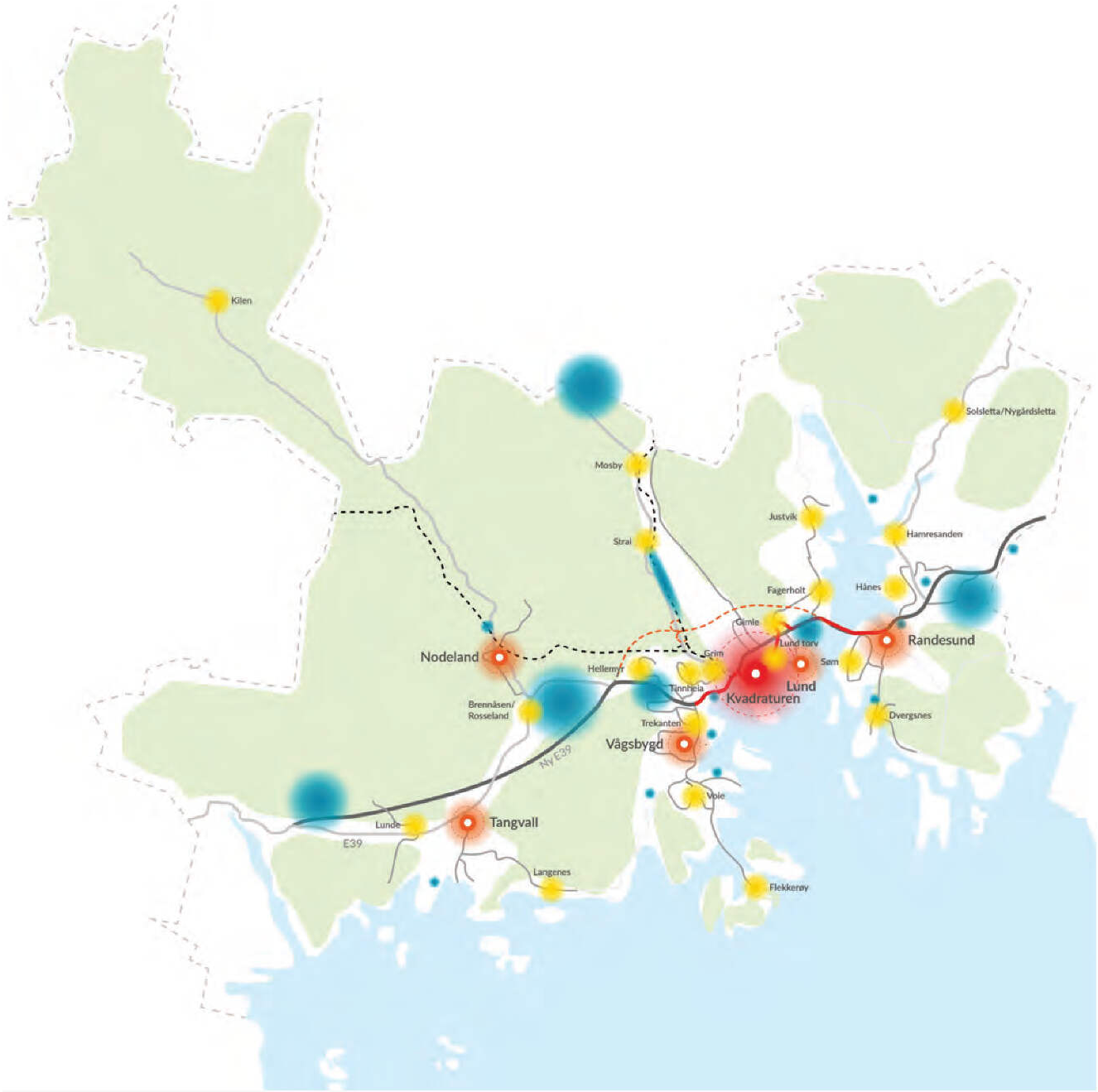
Sentrene skal utvikles med gode boliger som imøtekommer behovet for en mer variert boligsammensetning i bydelene. Tilrettelegging for universelt utformede boliger i kort avstand til daglige gjøremål er viktig for å imøtekomme boligbehovet når en større andel av befolkningen bli eldre. Økt befolkning 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.

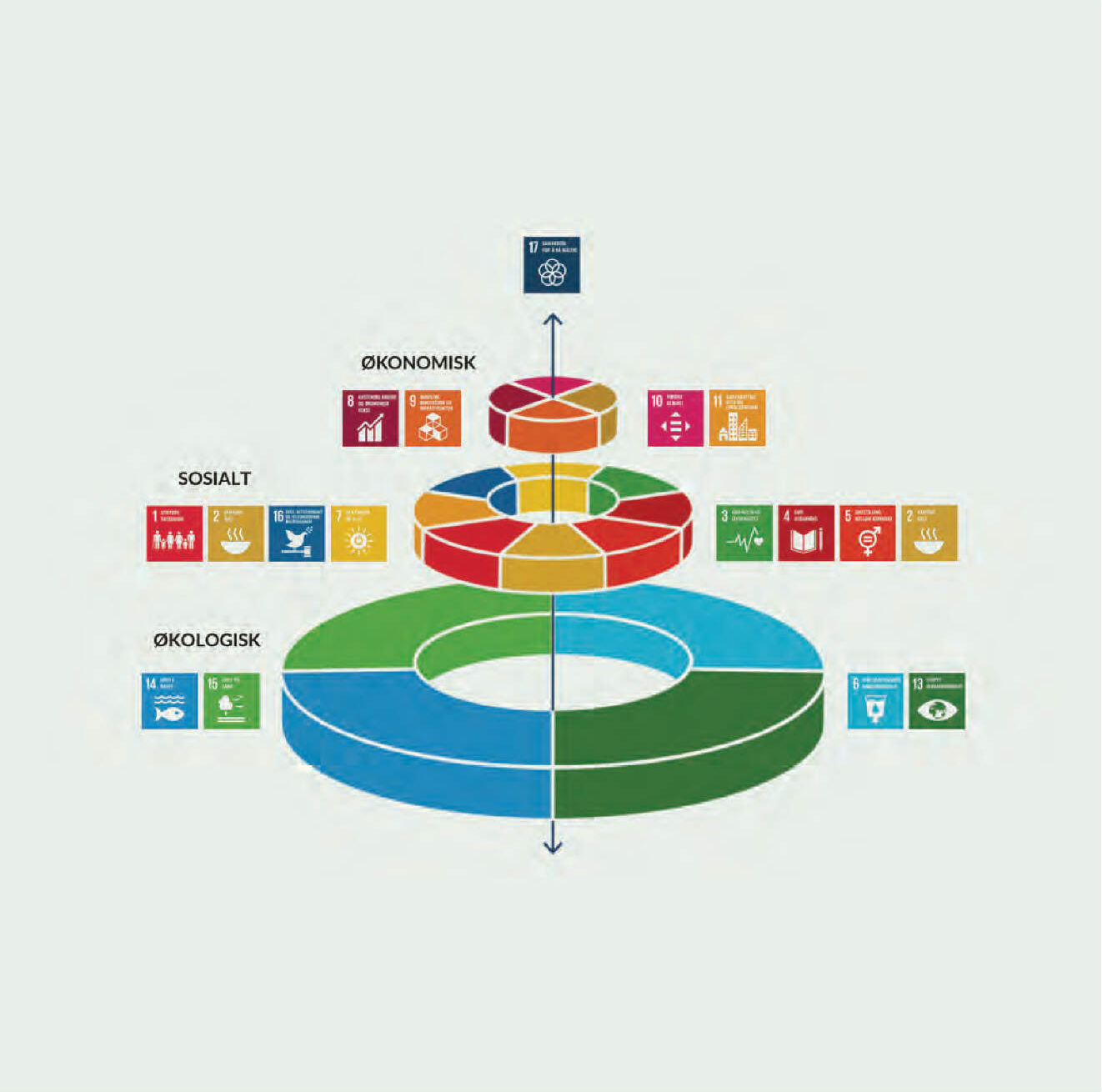
Selv om arealdelen i stor grad ble utarbeidet før naturavtalen ble inngått, foreslås det mange grep for å unngå nedbygging av natur. Utbyggingsareal reduseres i arealdelen med over 1000 dekar sammenlignet med hva de tre tidligere kommunedelplanene la opp til.

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.

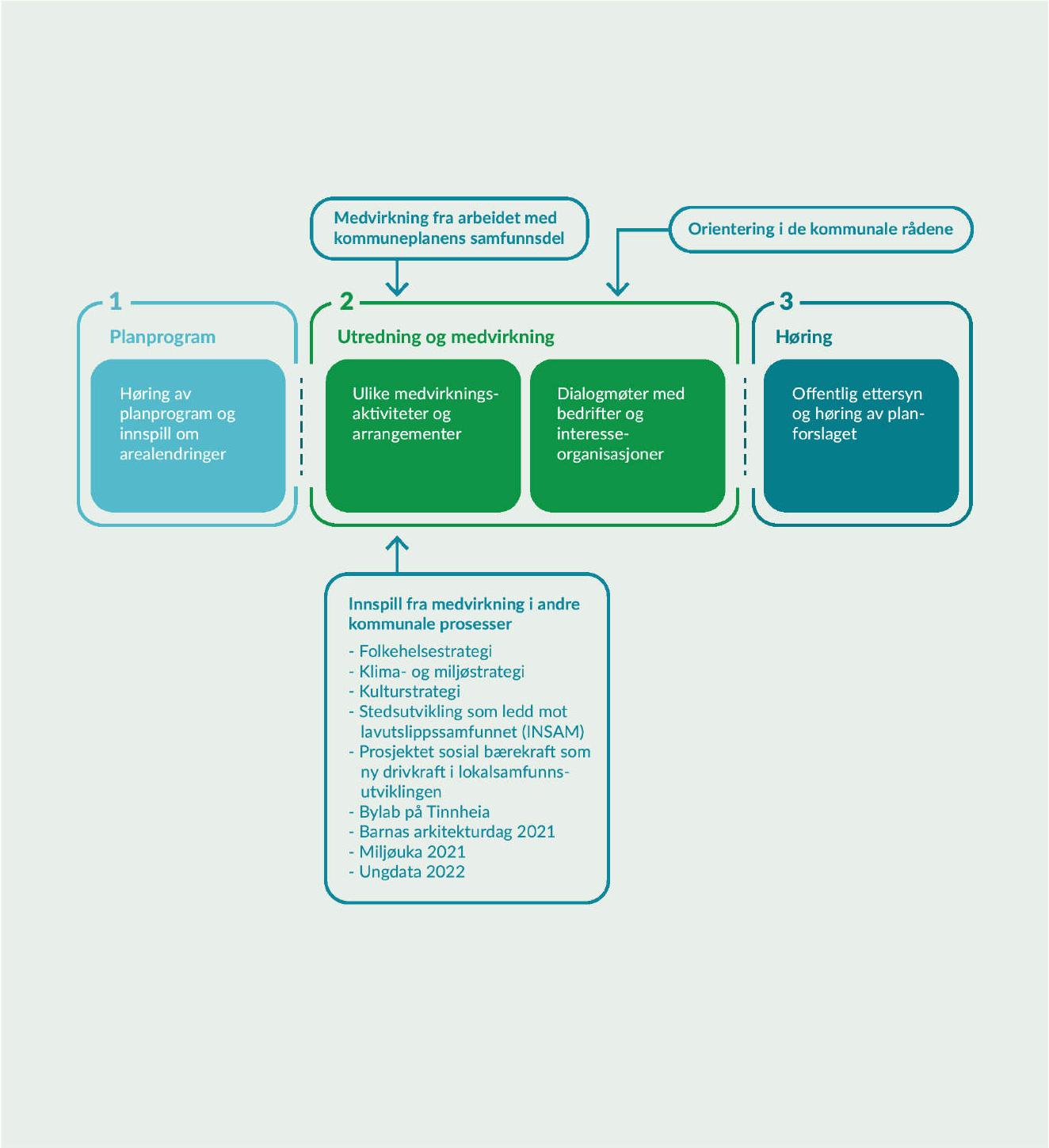
Barn og unges stemme er særlig viktig i en langsiktig plan som kommuneplanen. I arbeidet med samfunnsdelen ga barn og ungdommer i ulike aldersgrupper innspill til hva de ønsker i sine omgivelser. I arbeidet med arealdelen har spørsmål til barn og unge vektlagt forhold som påvirker deres oppvekstmiljø. 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 rekreasjonsområder, sosiale felleskap og kulturtilbud for alle til alle årstider, boformer og gode tjenester er blant mange andre tema som er relevante for arbeidet med arealdelen.

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

Forslag til kommuneplanens arealdel var på høring vinteren 2023. I høringsperioden ble det arrangert orienteringsmøter i bydelene og egne temamøter om næring og om bærekraftperspektivet 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.

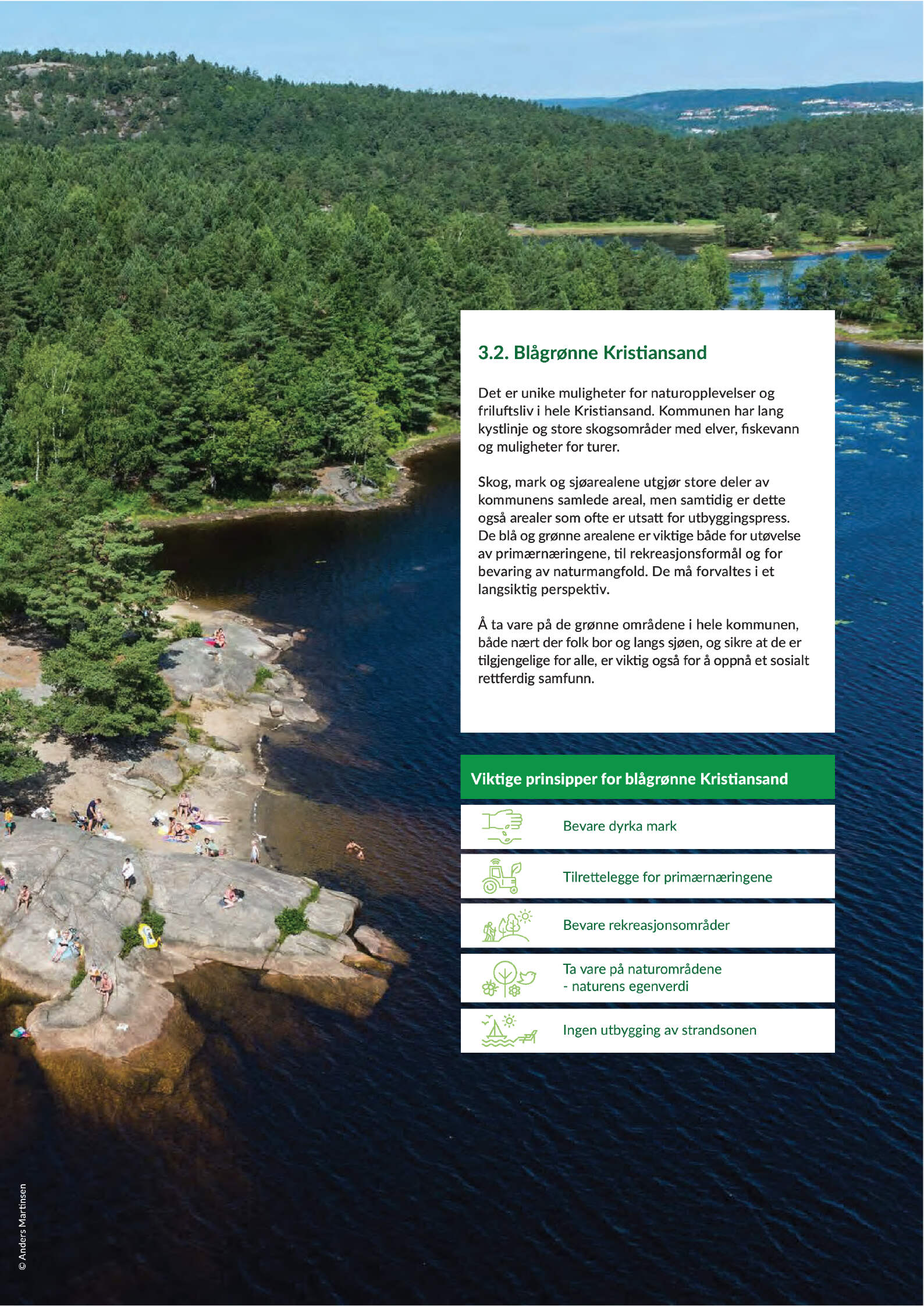
Klimatilpasning

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.

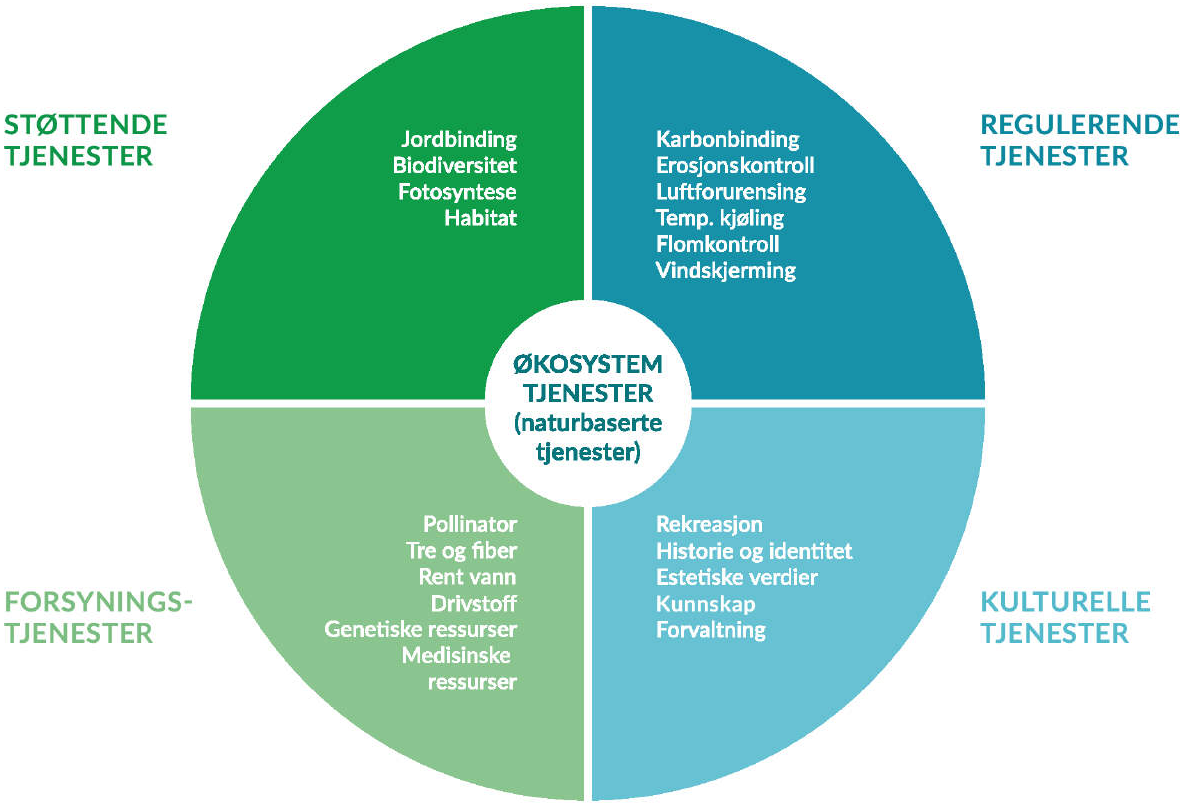
Viktige prinsipper for blågrønne Kristiansand

- 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.

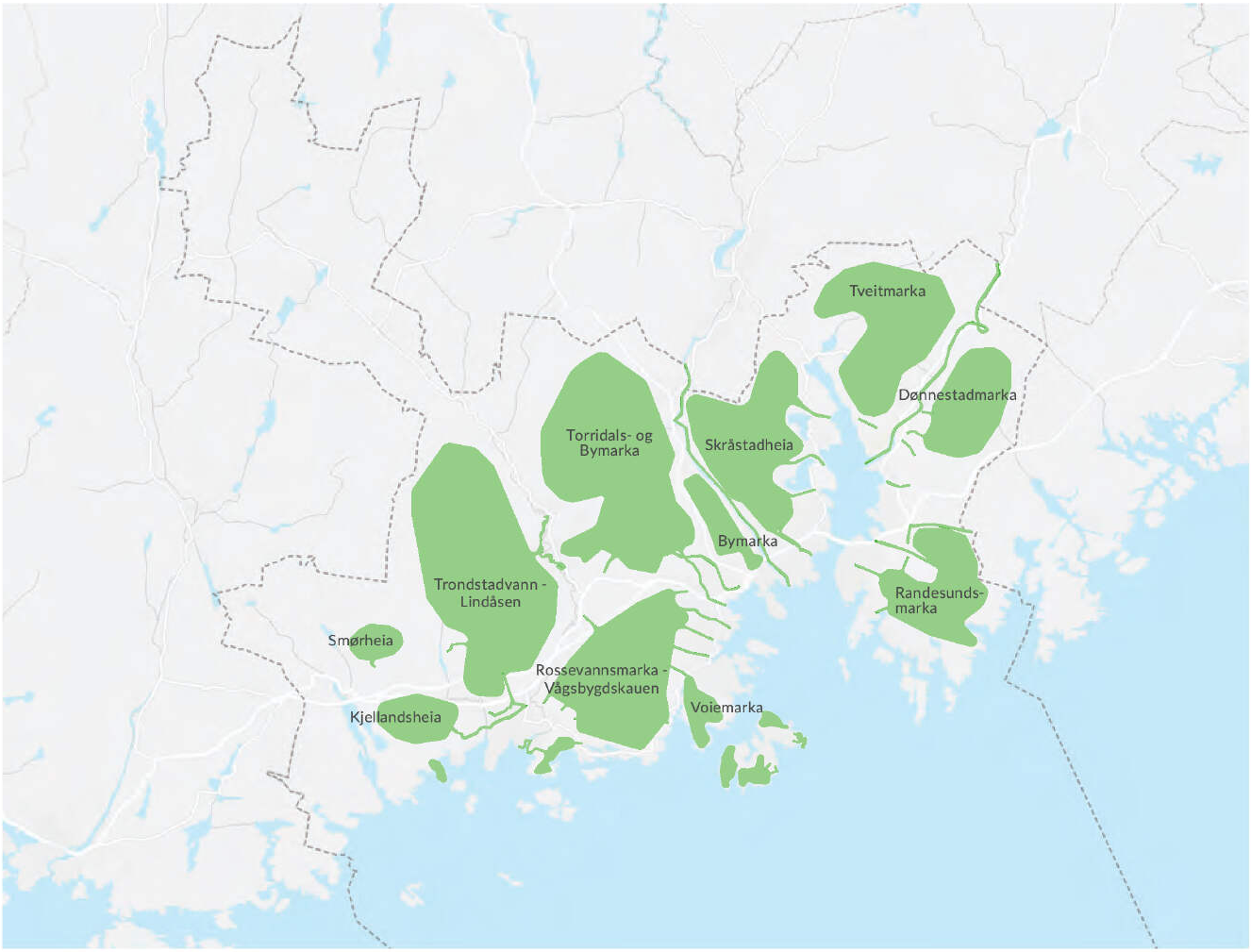
Dyrka mark er grunnlaget for kortreist matproduksjon med lavt klimafotavtrykk. Det tillates ikke ny nedbygging av dyrka mark, utover det som allerede er regulert til utbyggingsformål. For å beholde mest mulig dyrka mark, er 101 dekar endret fra utbyggingsformål til arealformålene LNF eller grønnstruktur.

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 kollektiv-tilbudet 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.

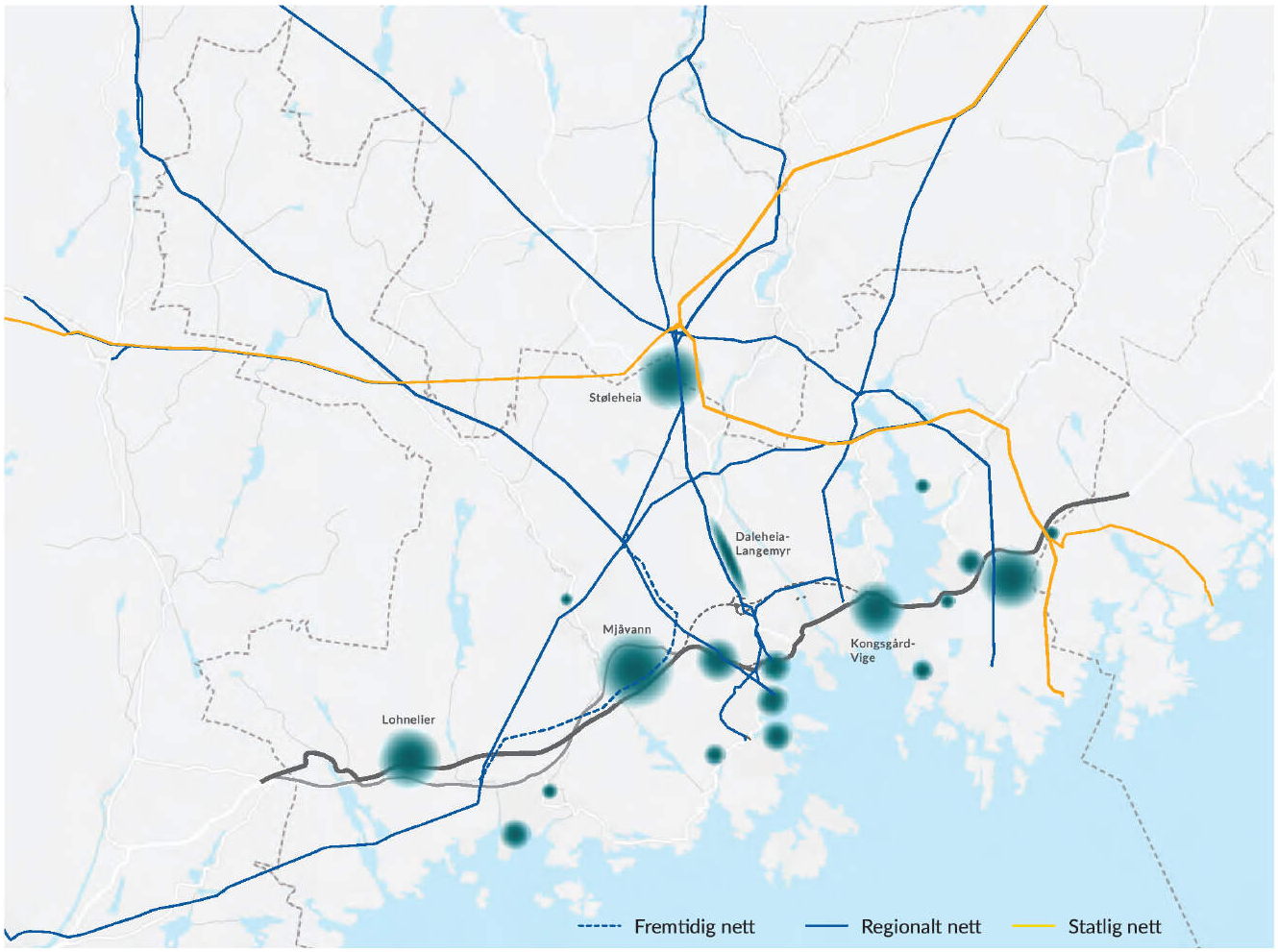
For å møte utfordringene knyttet til arealnøytralitet, transformasjon og tilrettelegging for fremtidens næringsutvikling vil økt samarbeid over kommunegrensene, der tilgang på egnede arealer sees samlet, være nødvendig.

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.



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.

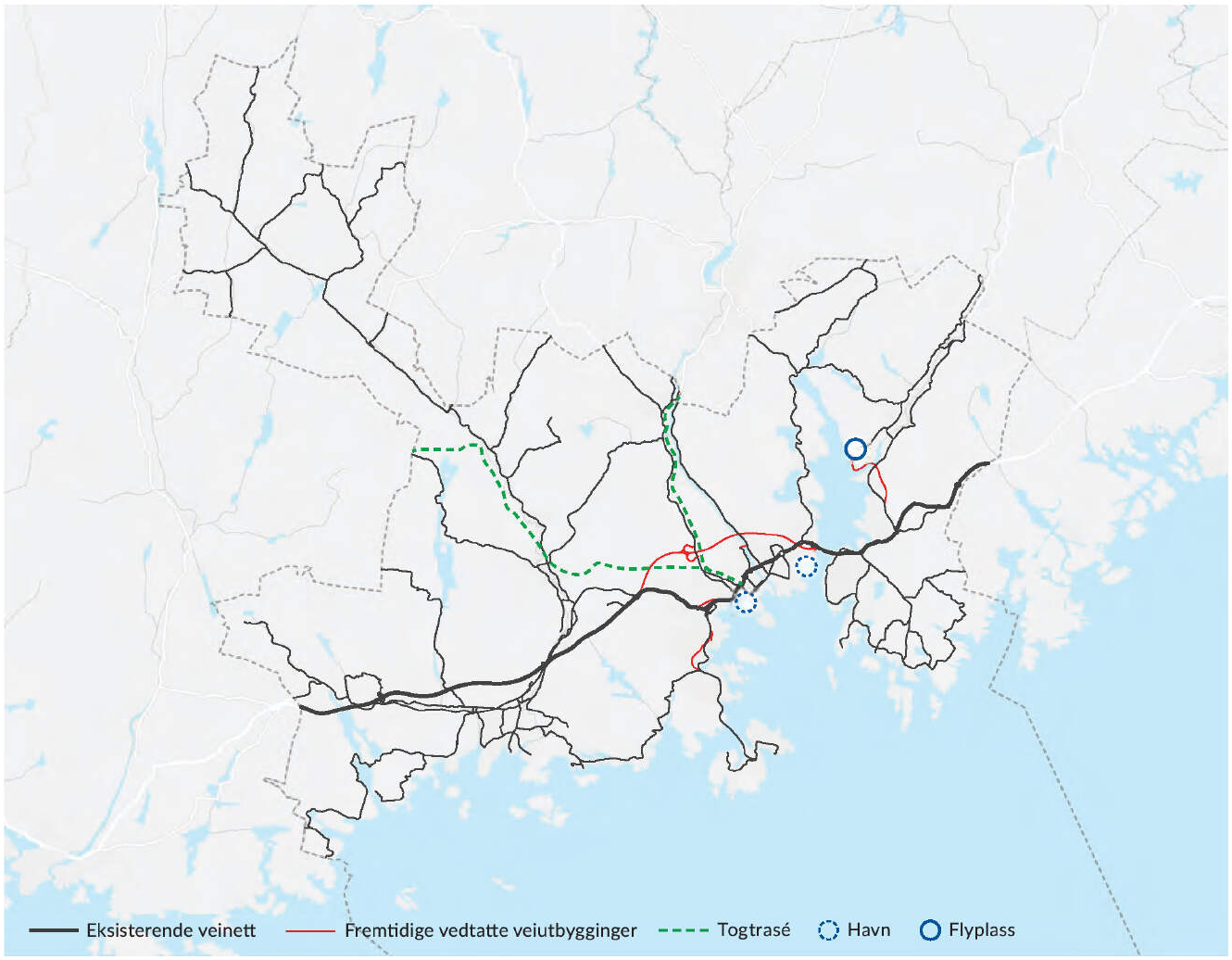
Fiskerinæringen er en viktig næring i kommunen, og må utøves på en måte som tar hensyn til natur, friluftsliv og rekreasjon. I tillegg til sjøarealer er næringen avhengig av arealer på land for salg, videreforedling og transport.

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/idretts-anlegget 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.

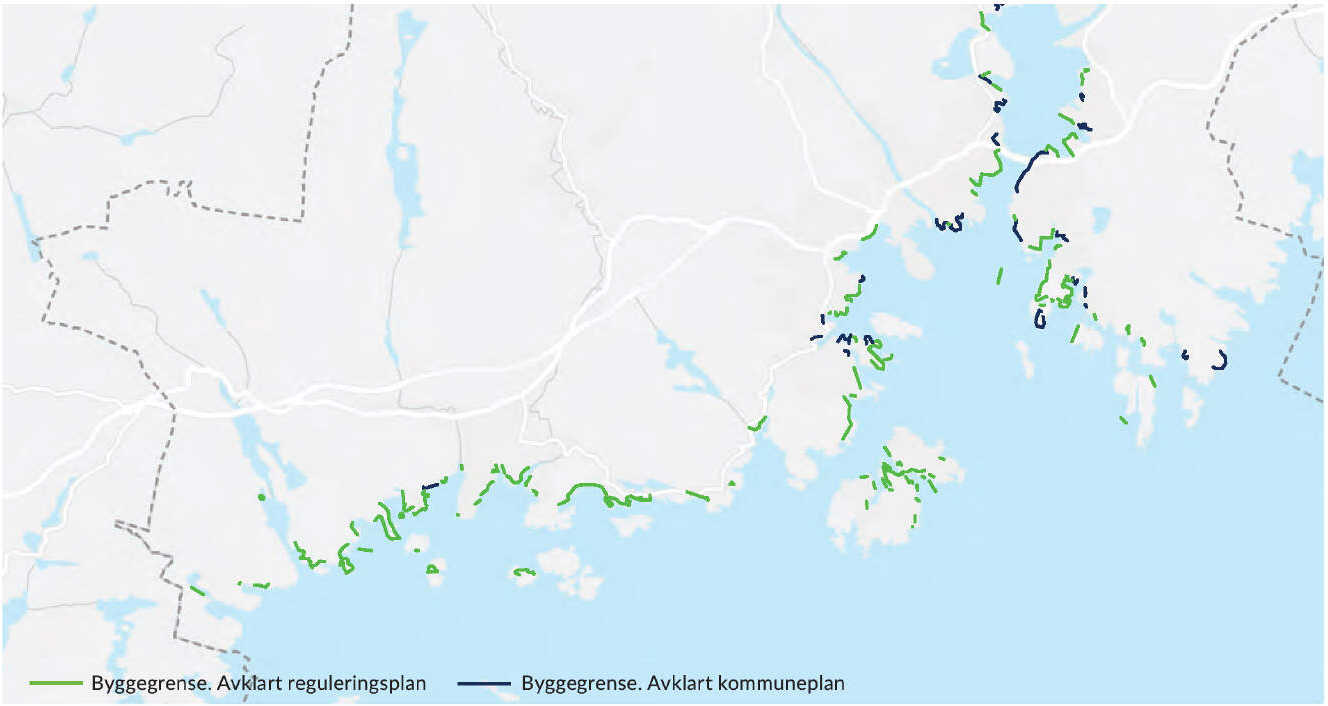
Lokalsentrene skal kunne tilby dagligvarehandel og nær-service. Her kan det etableres opp til 3000 m² handel. Det kan etableres dagligvarebutikk med inntil 1000 m² BRA i tilknytning til boligområder som ikke har slikt tilbud.

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 uteareales 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

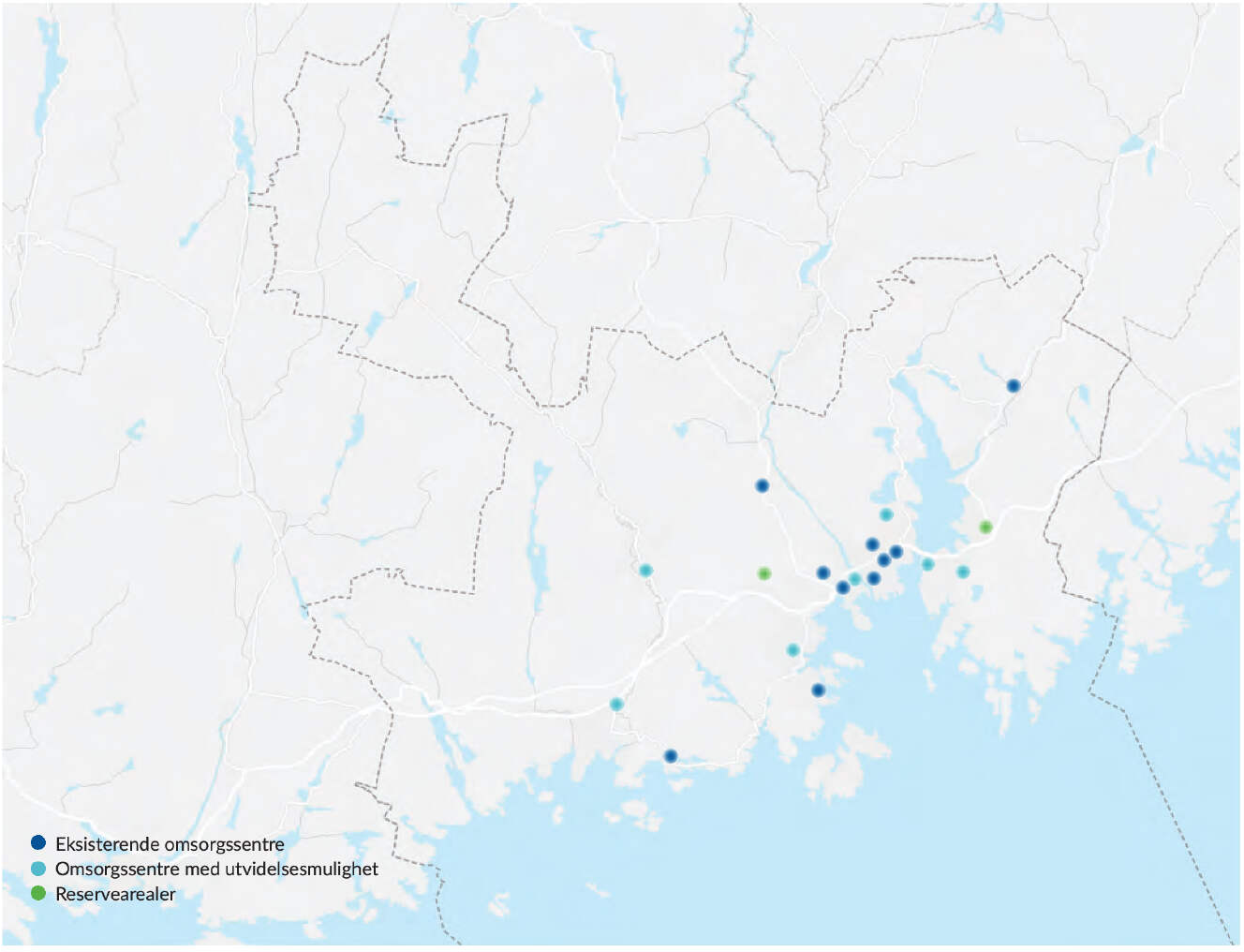
Offentlig eller privat tjenesteyting

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 utearealer til barnehagene. Dette må gjøres i egne prosesser med reguleringsplan, grensejustering eller delesak.

Etablering av omsorgssentre
I 2026 etableres nye heldøgns omsorgsplasser knyttet til Randesund omsorgssenter og Strømmehaven. Det er muligheter for utvidelse av Songdalstunet, 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 storm-flo 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 plan-kartet 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.

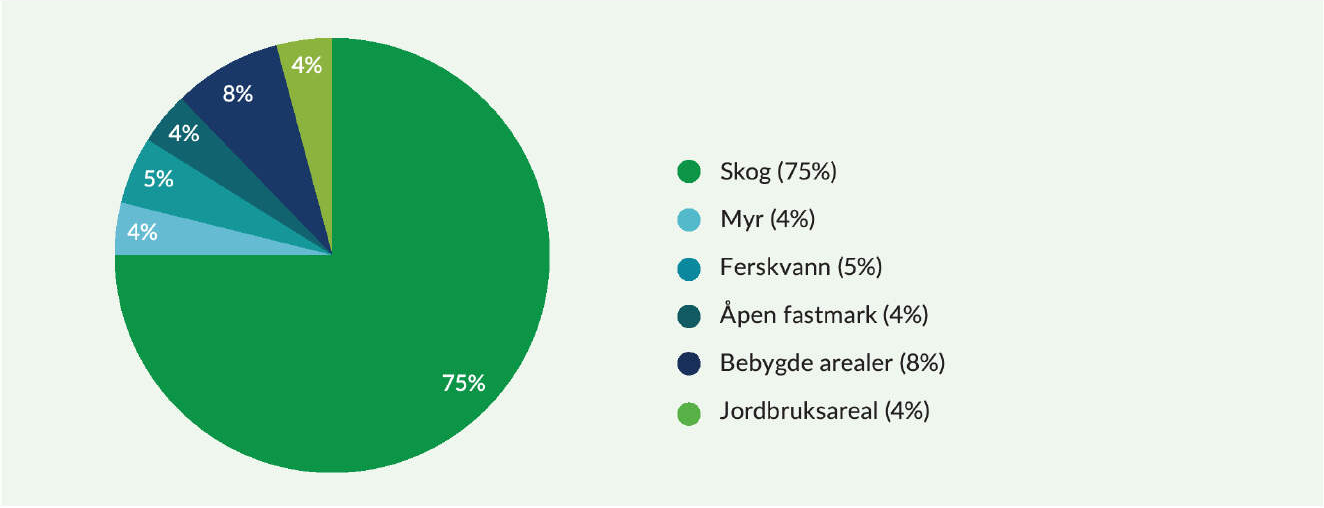
Arealtyper i kommunen

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. Vannfore-komstene 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,



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 bredbåndekning, 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

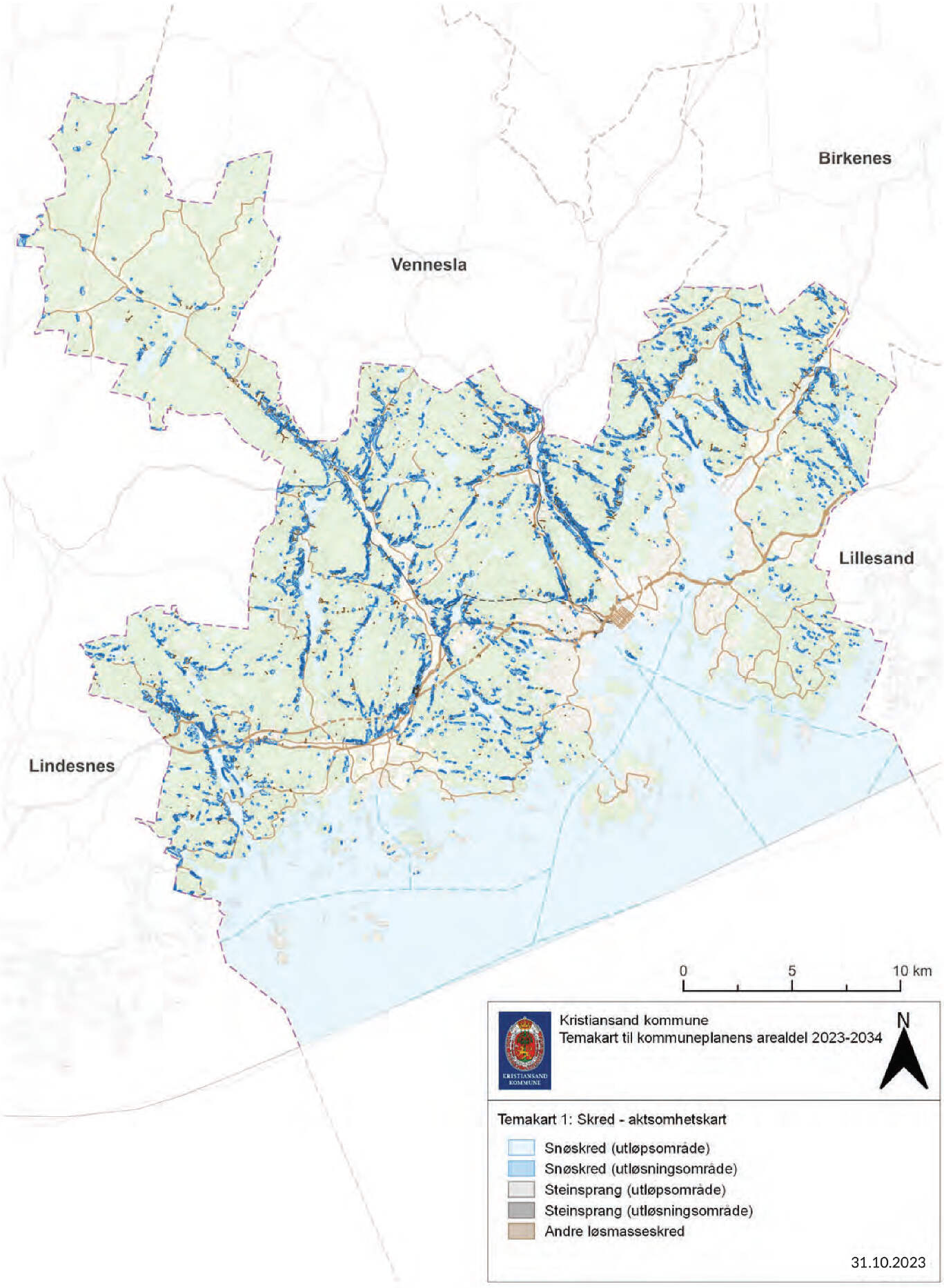
- Klimaveikart Agder
- Risiko- og sårbarhetsanalysen for Agder – ROS Agder fra 2017 (utarbeidet av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder)
- Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015–2030
- Electric Region Agder
- Bærekraftig blå vekst i kystsonen
- Fremtidens Havvind
- Agder Battery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

Vedlegg 2 – Temakart

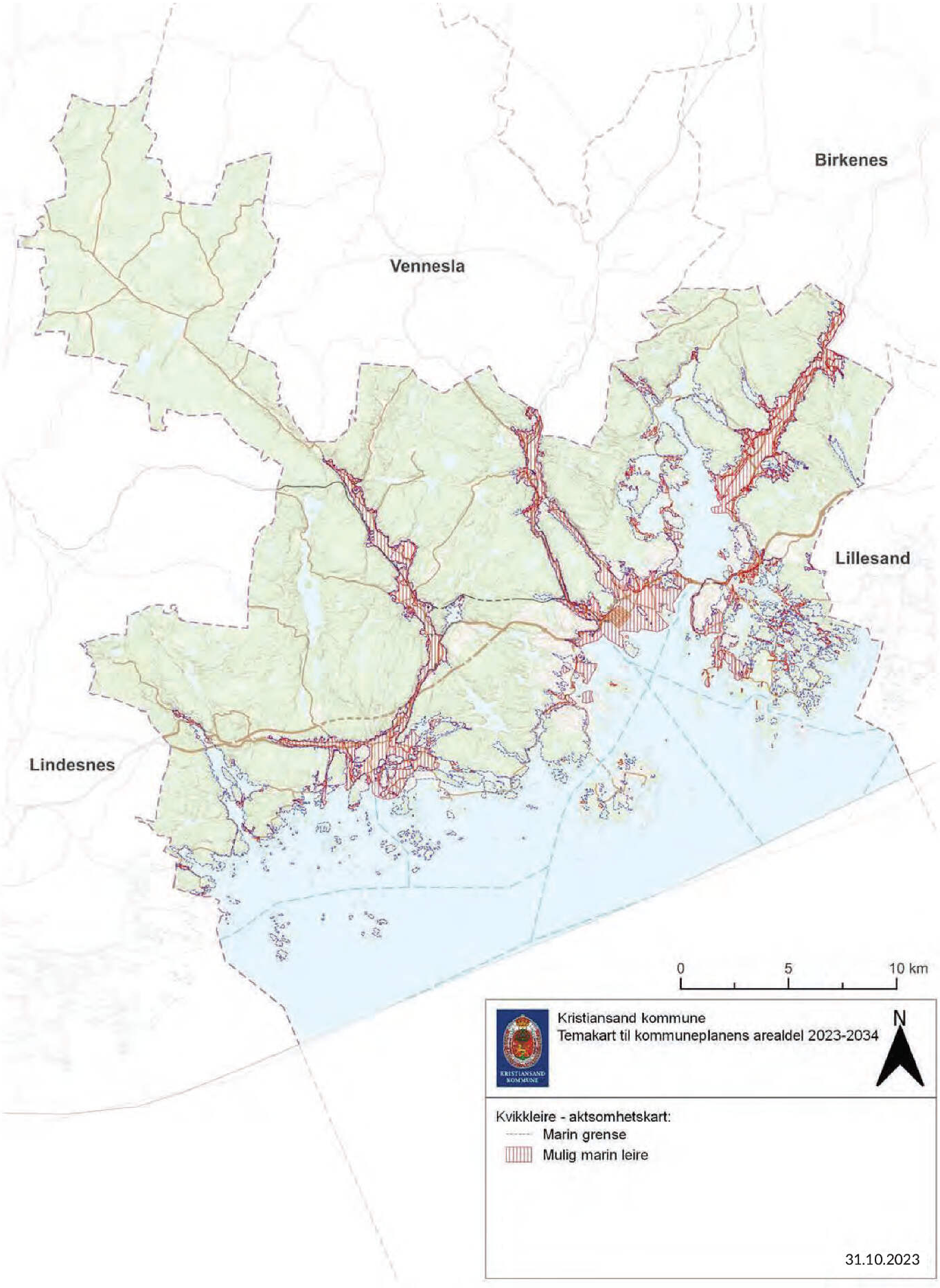
Temakart for nedlasting i størrelse A3 kan lastes ned her, **www.kristiansand.kommune.no/kpa**

- 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

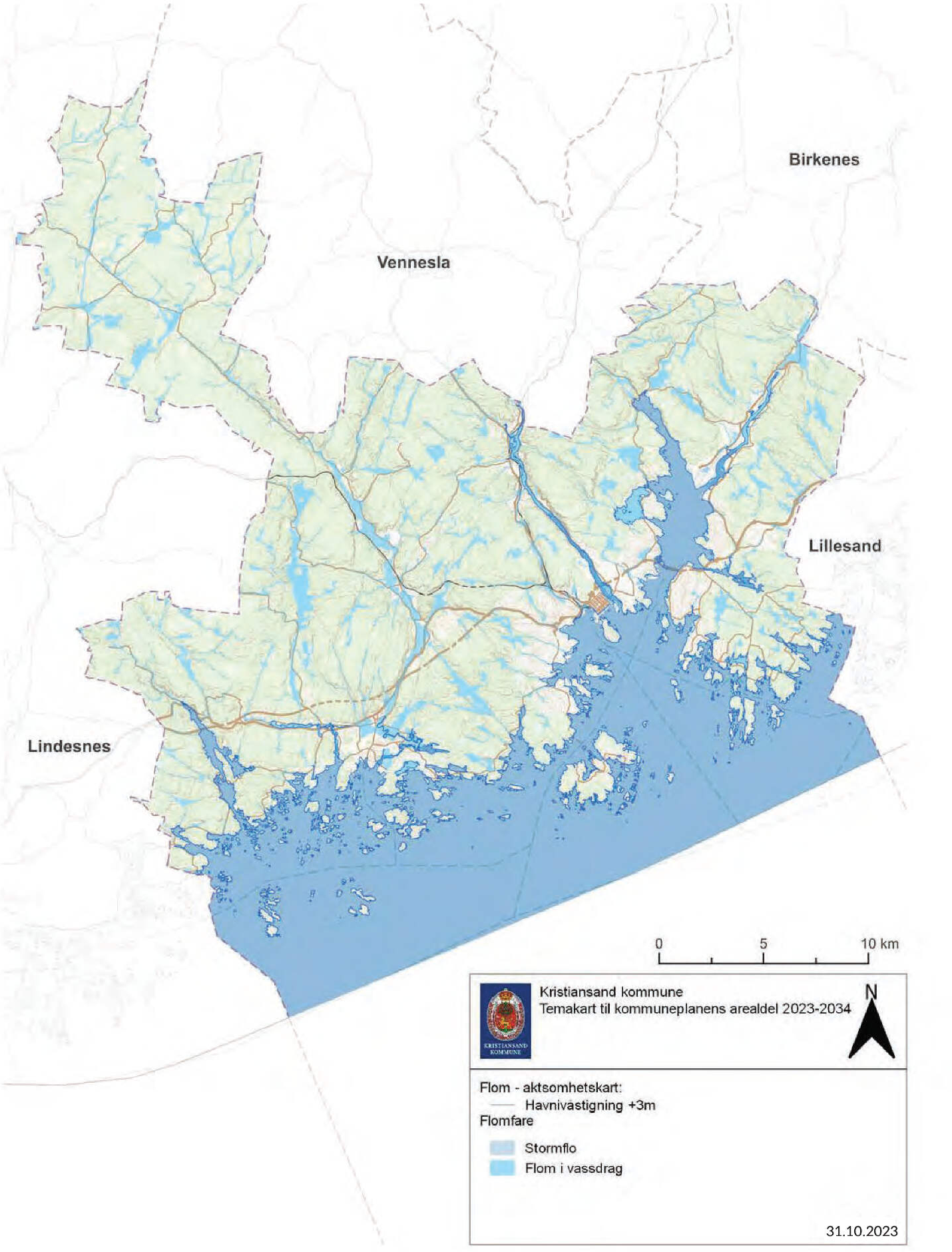
Temakart 1: Skred - aktsomhetskart



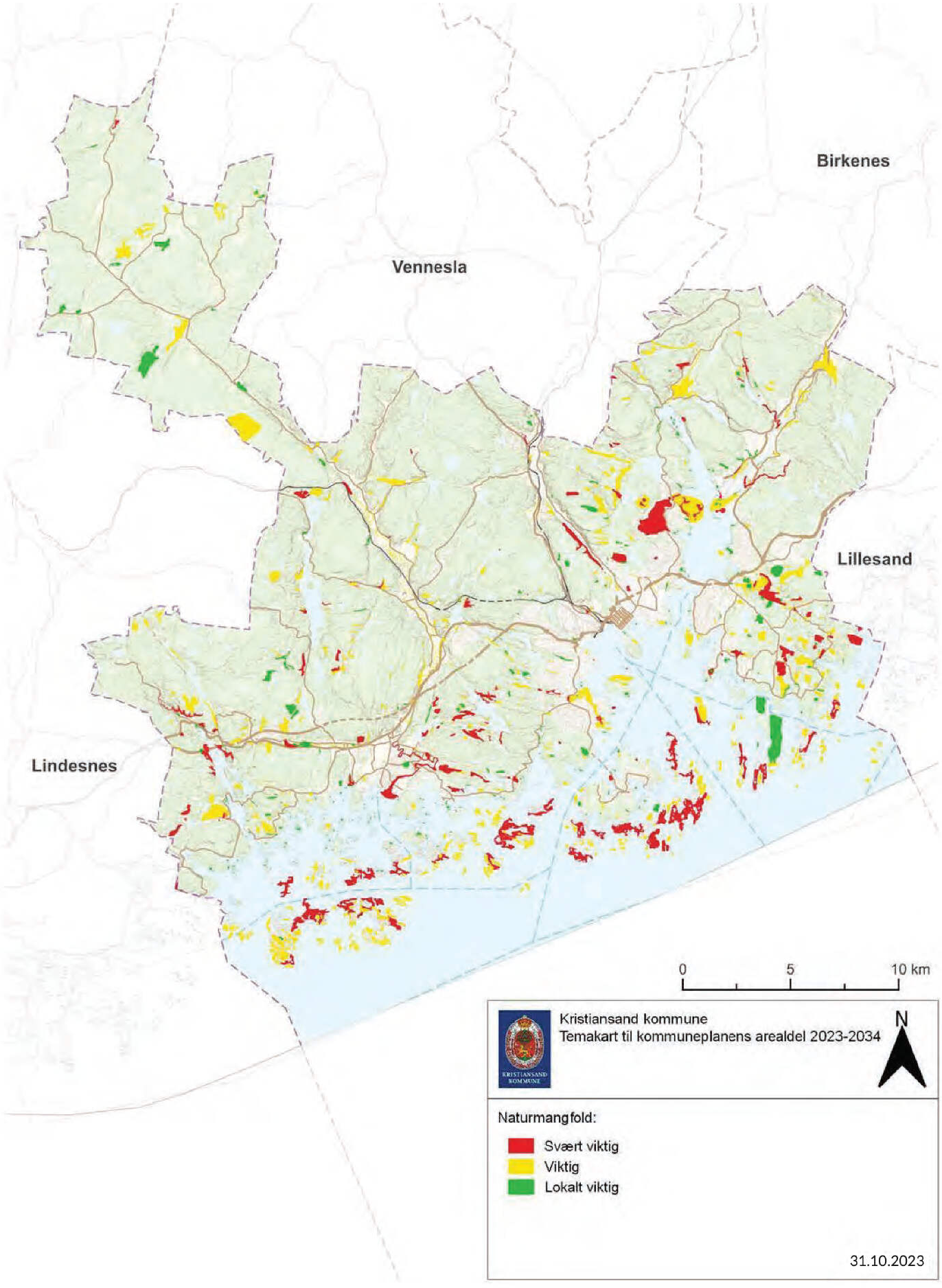
Temakart 2: Kvikkleire – aktsomhetskart



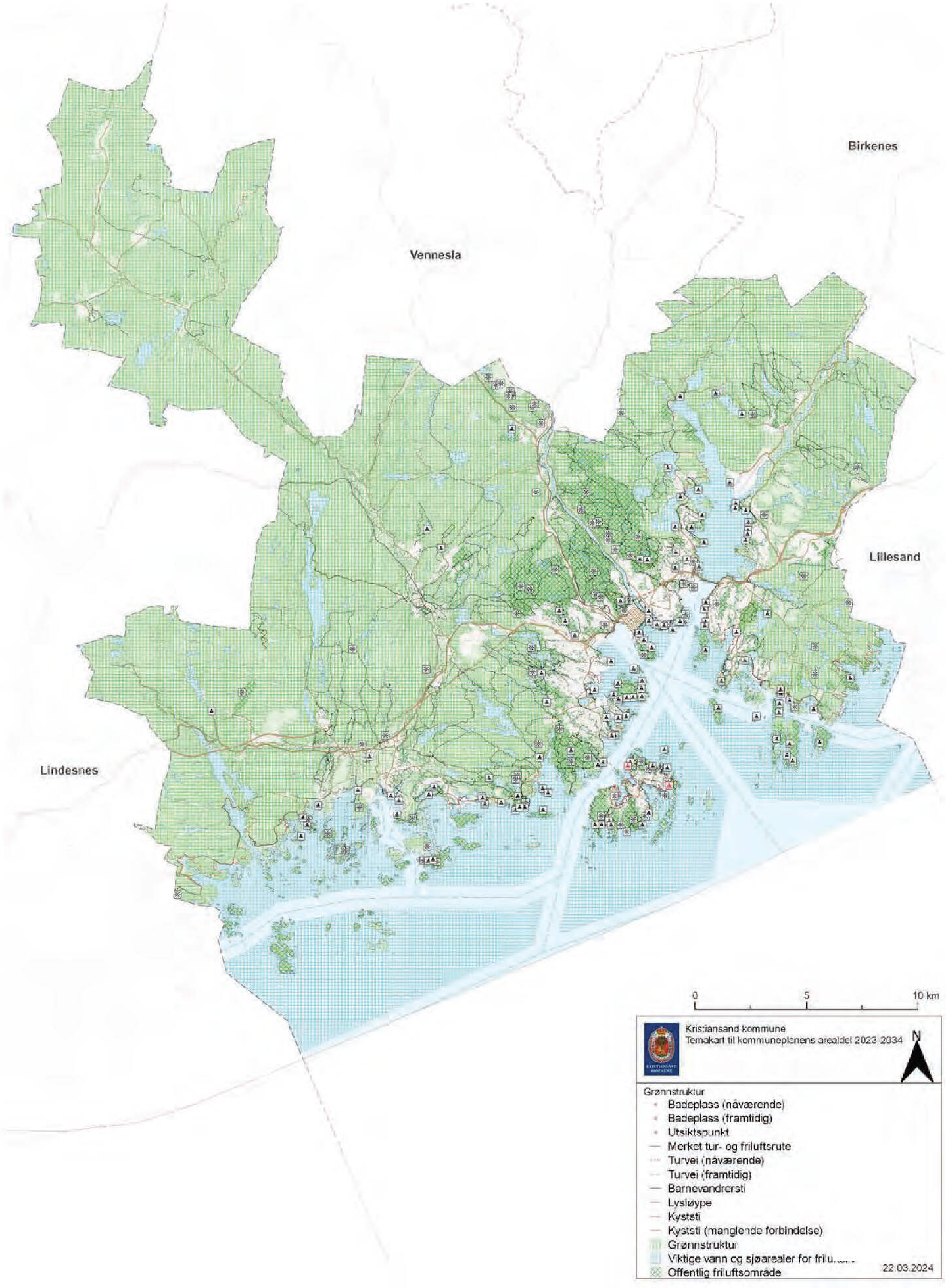
Temakart 3: Flom – aktsomhetskart



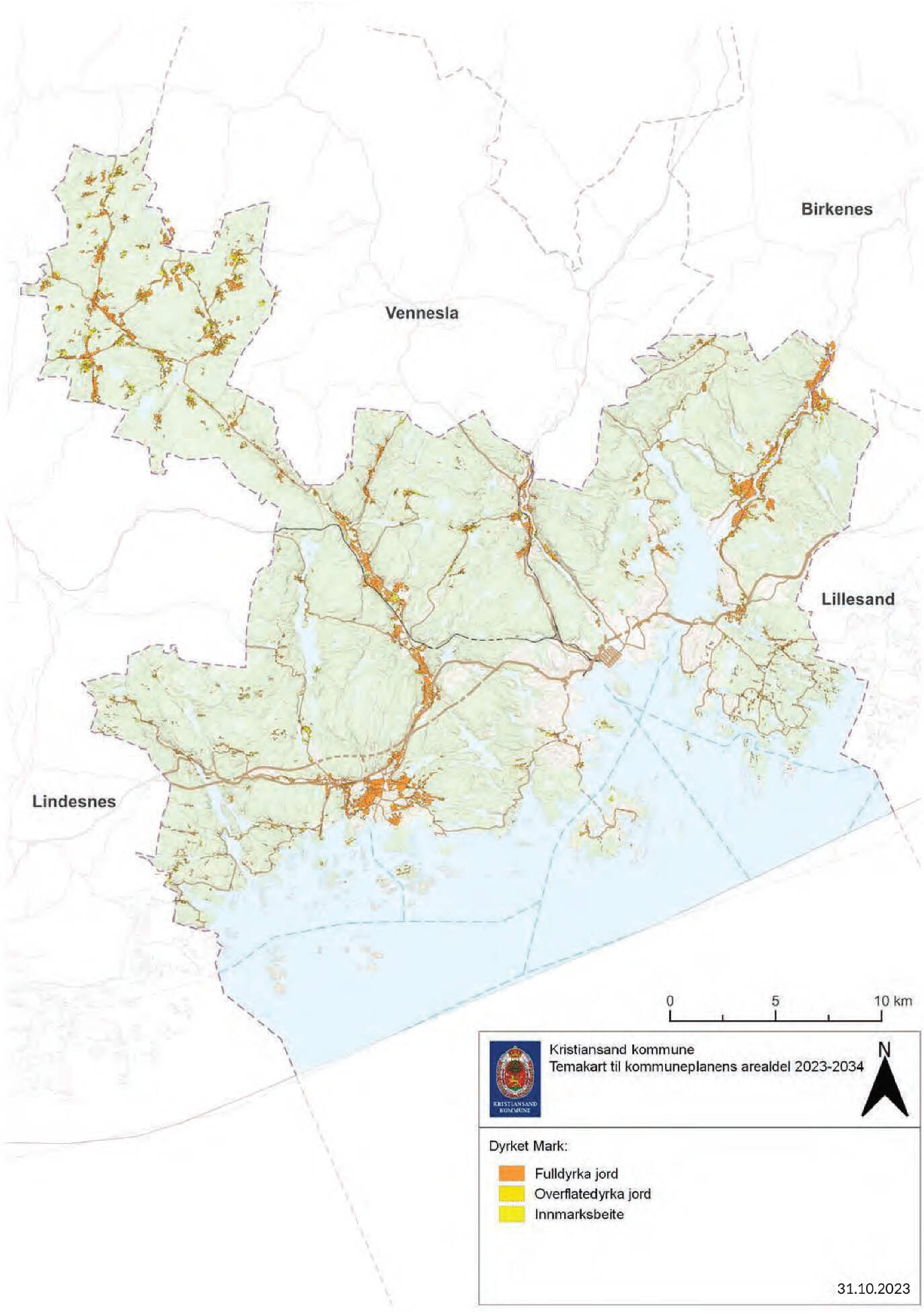
Temakart 4: Naturmangfold



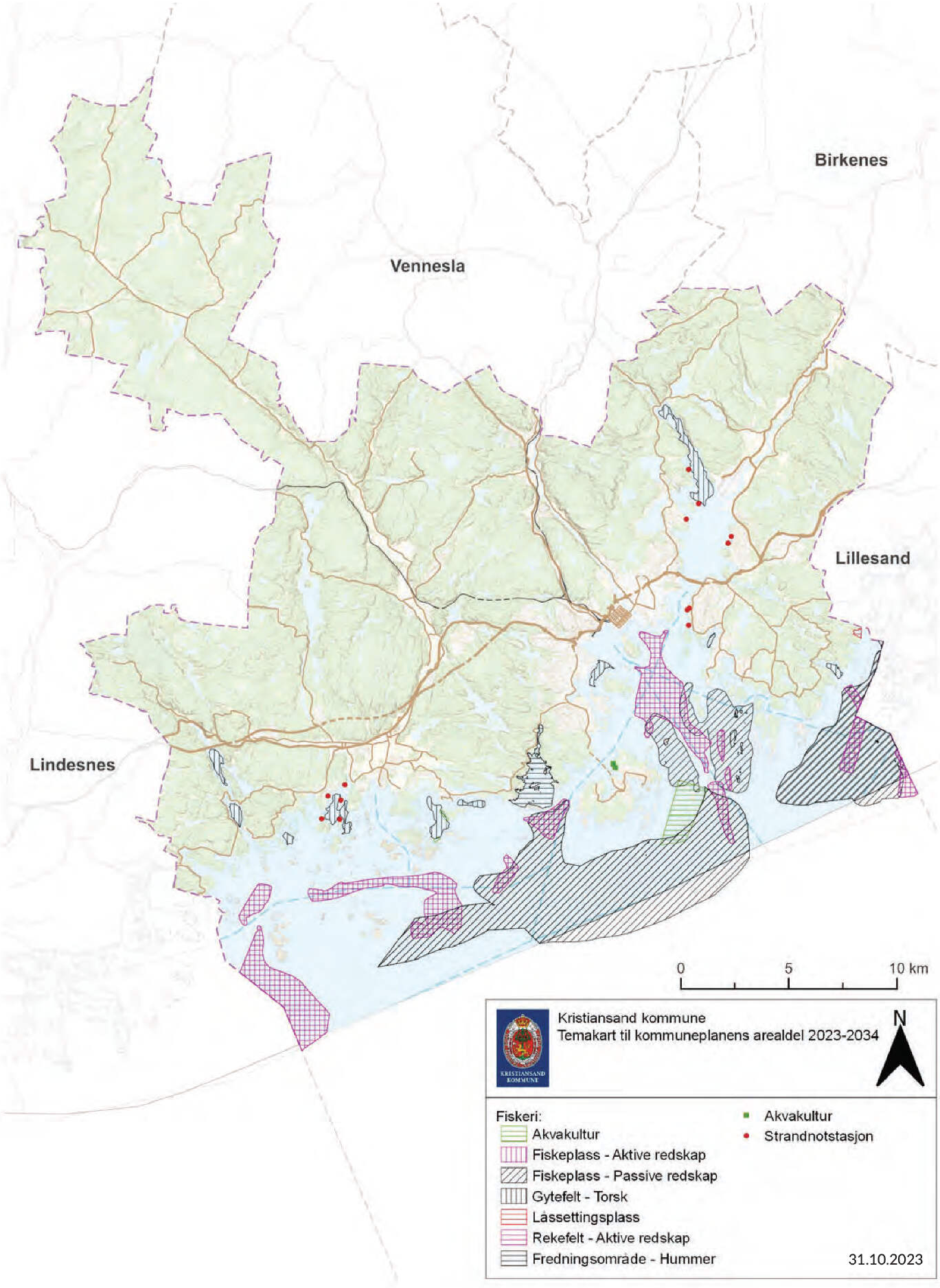
Temakart 5: Grønnstruktur



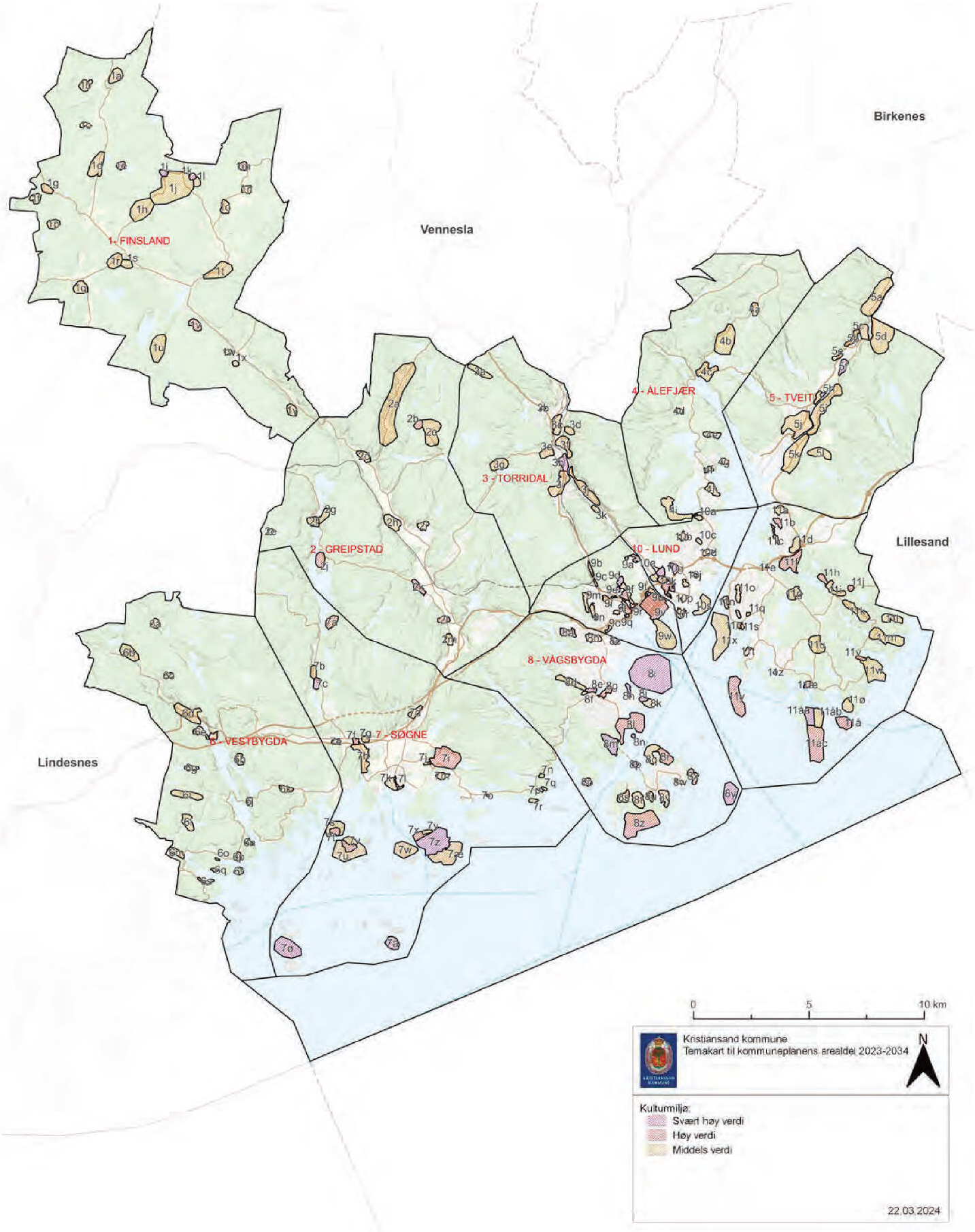
Temakart 6: Dyrket mark



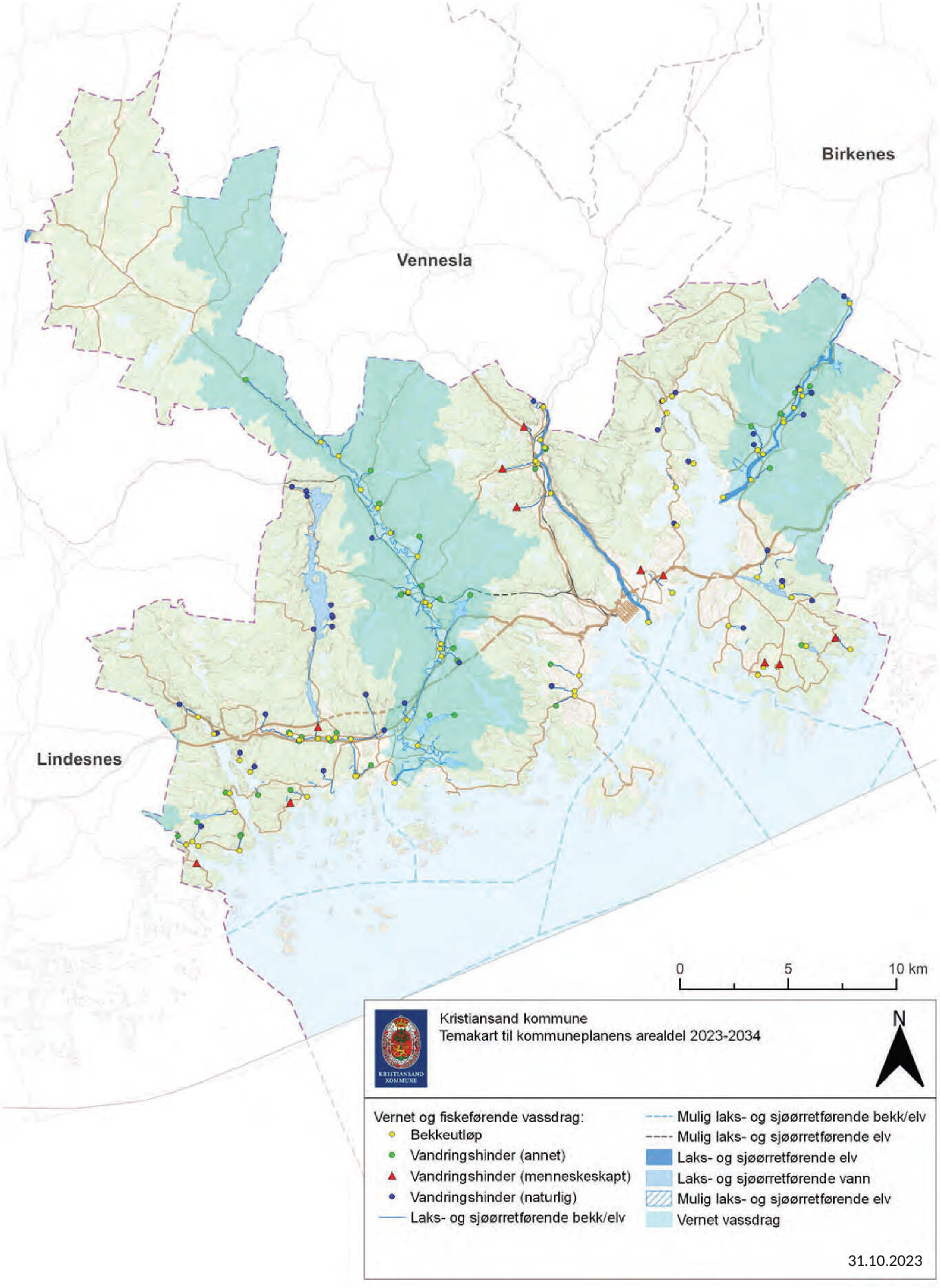
Temakart 7: Fiskeri

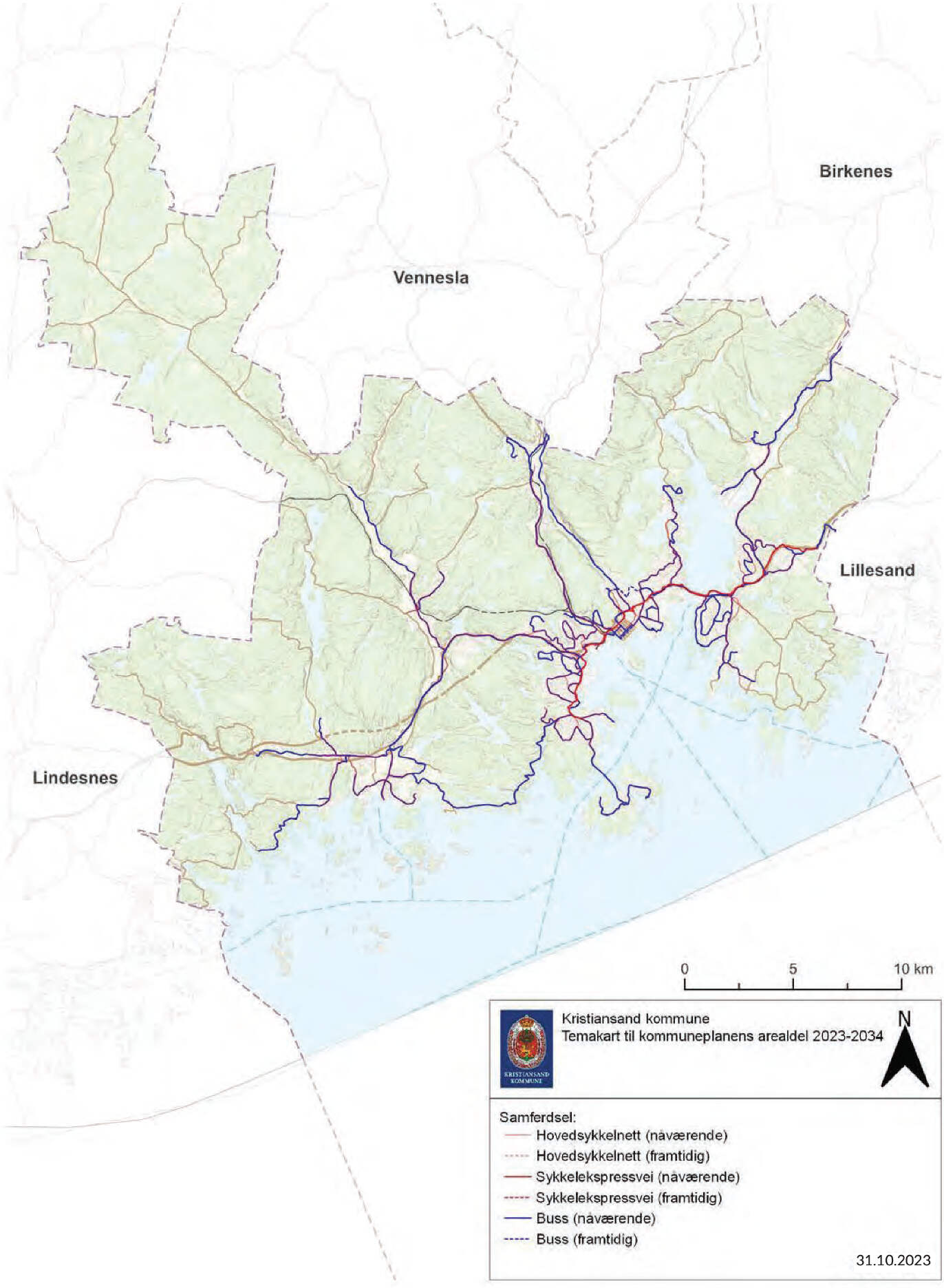


Temakart 8: Kulturmiljø

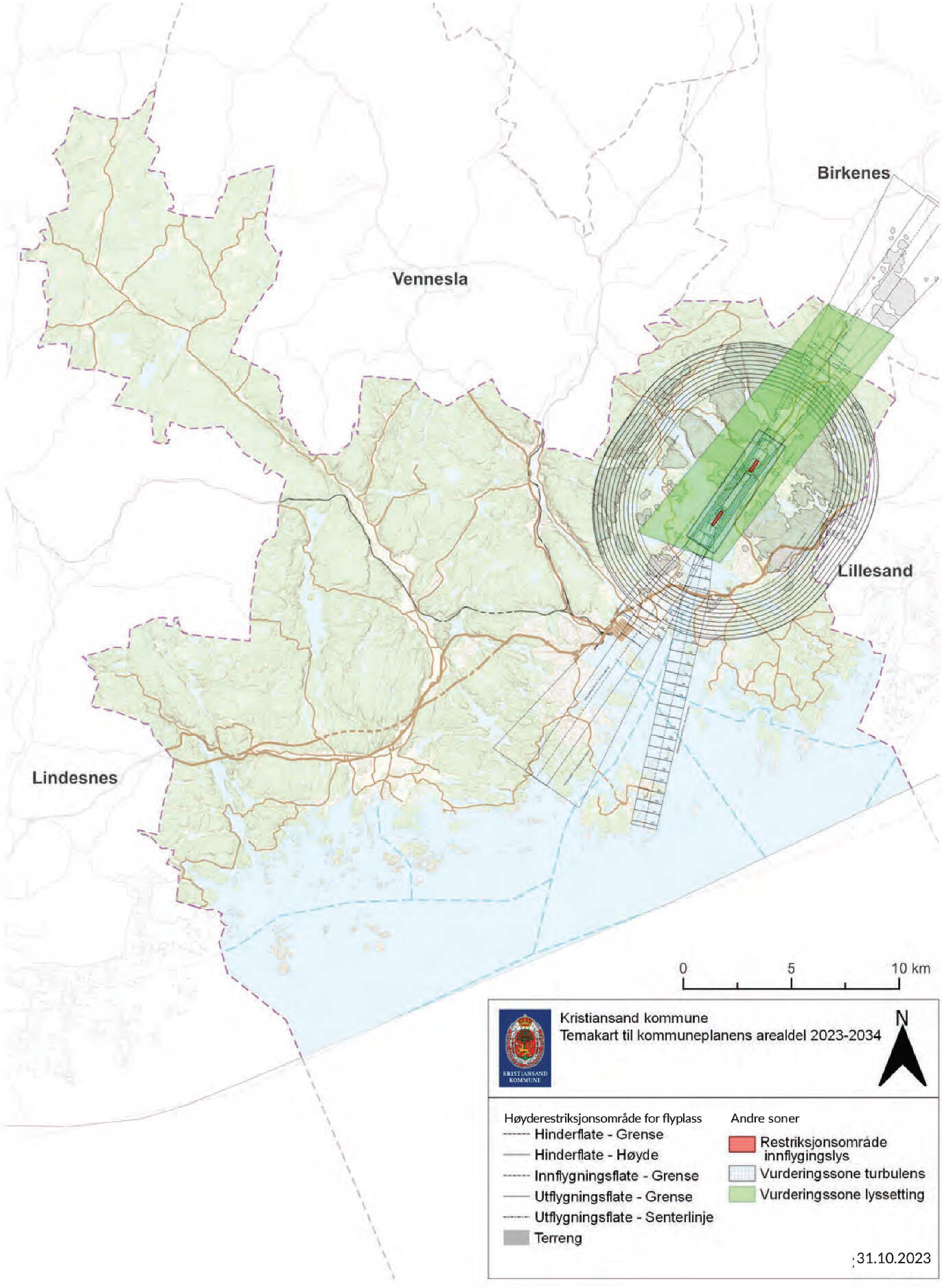


Temakart 9: Vernet og fiskeførende vassdrag

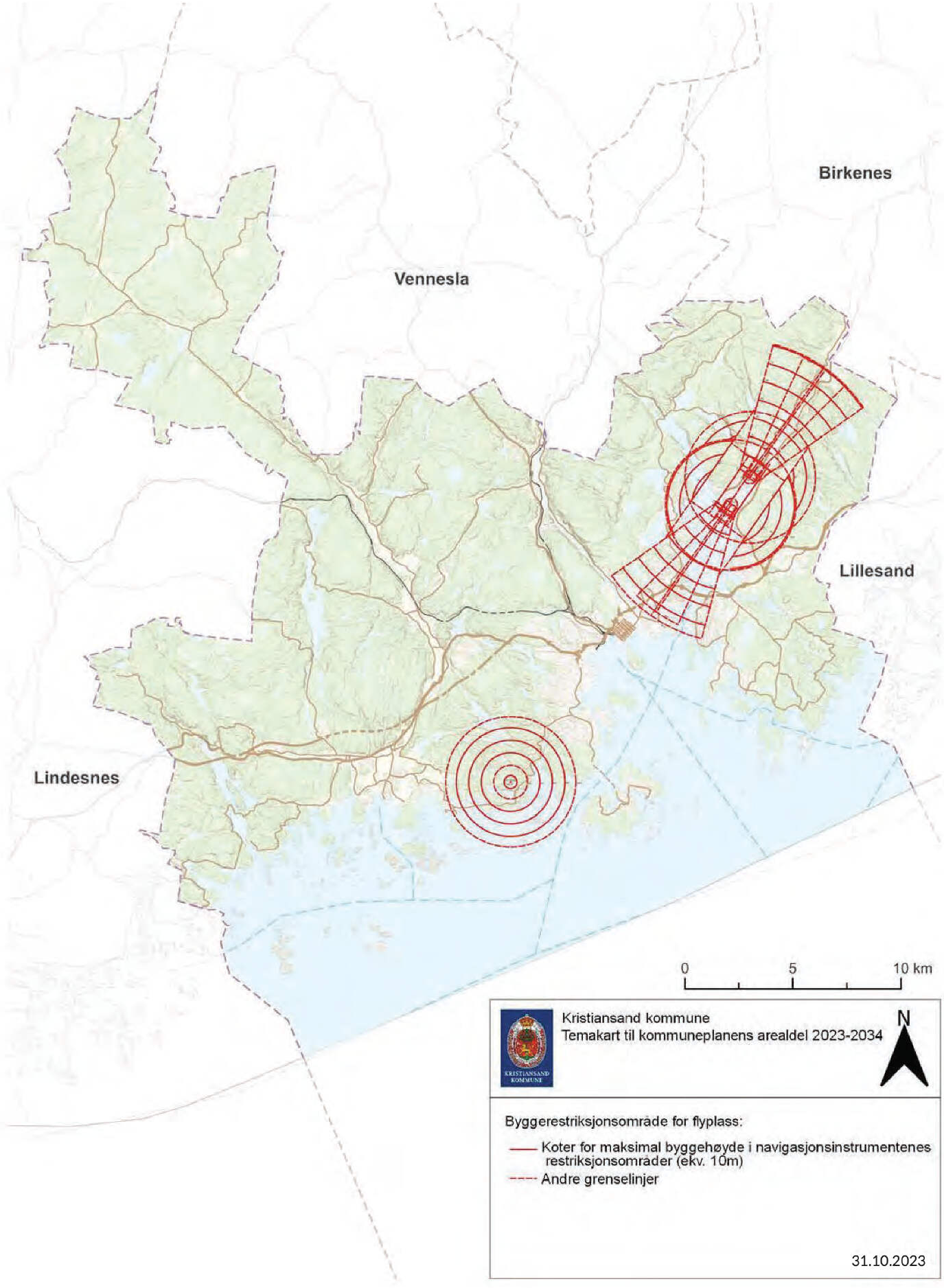



Birkenes
Vennesla
Lillesand
Lindesnes
0
5
10 km
Kristiansand kommune
Temakart til kommuneplanens arealdel 2023-2034
N
Samferdsel:
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
31.10.2023

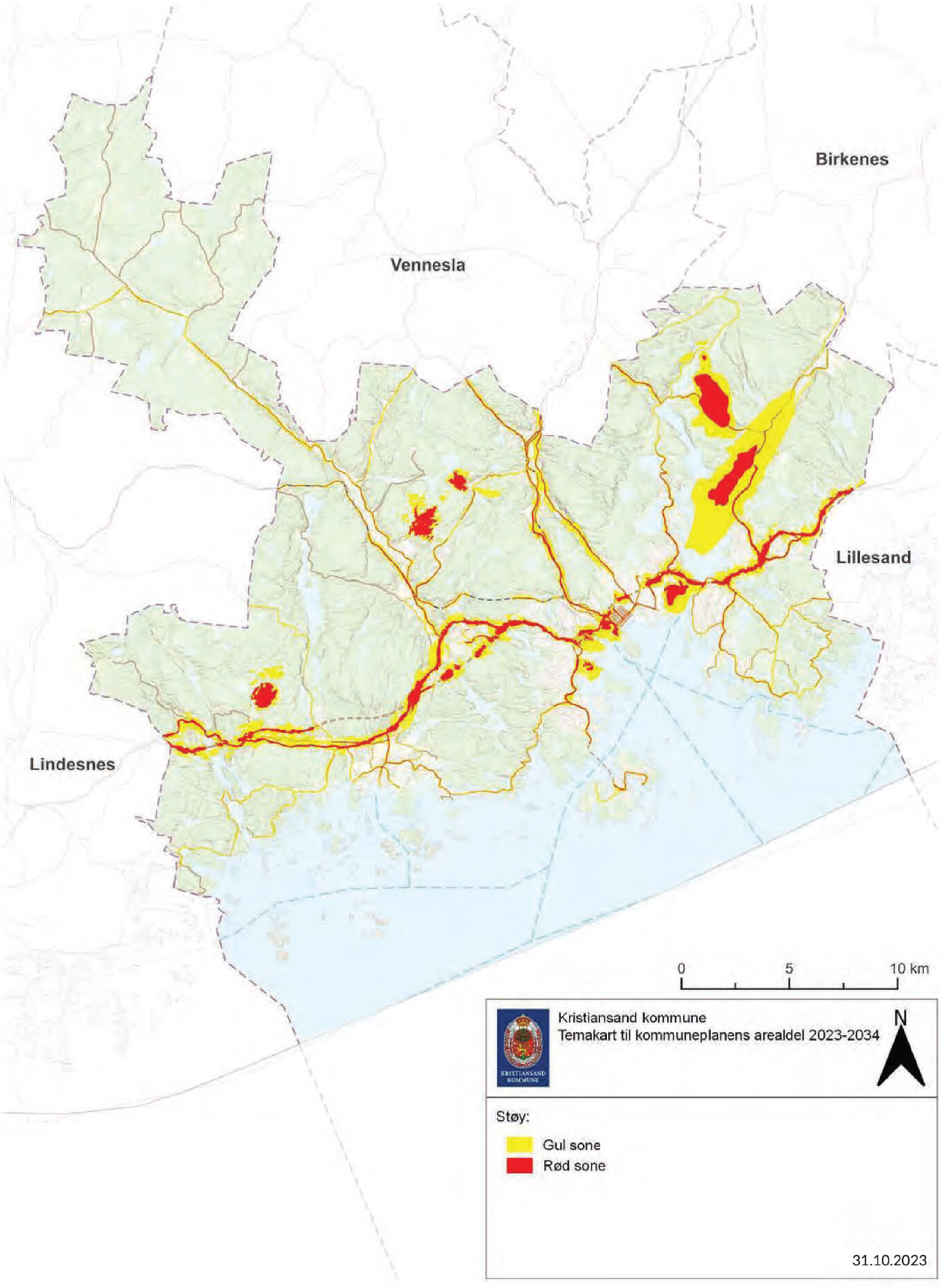
Temakart 11a: Flysikkerhet - restriksjonsplan



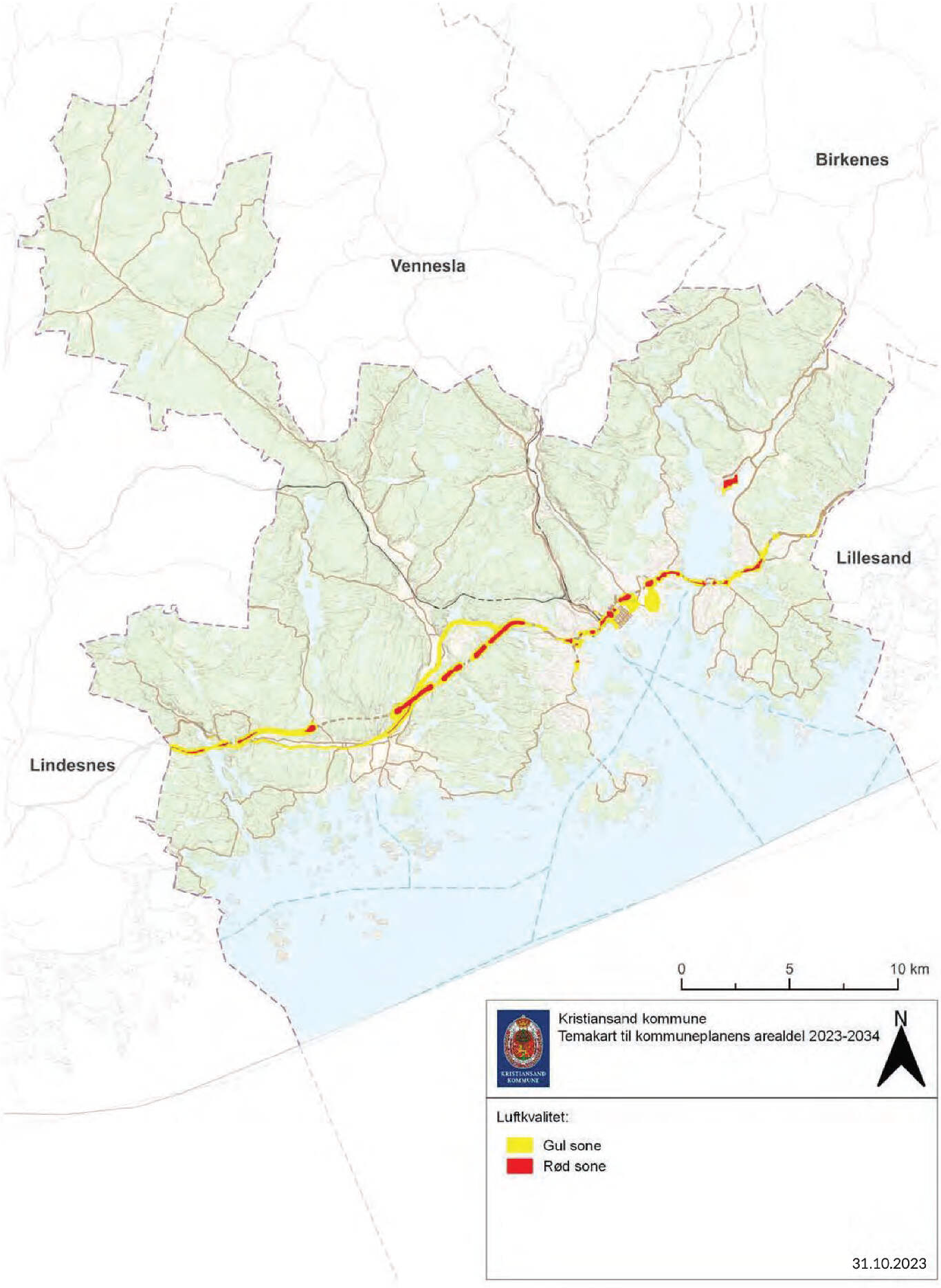
Temakart 11b: Flysikkerhet - byggerestriksjonskart



Temakart 12: Støy



Temakart 13: Luftkvalitet



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 kultur-minneplan 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

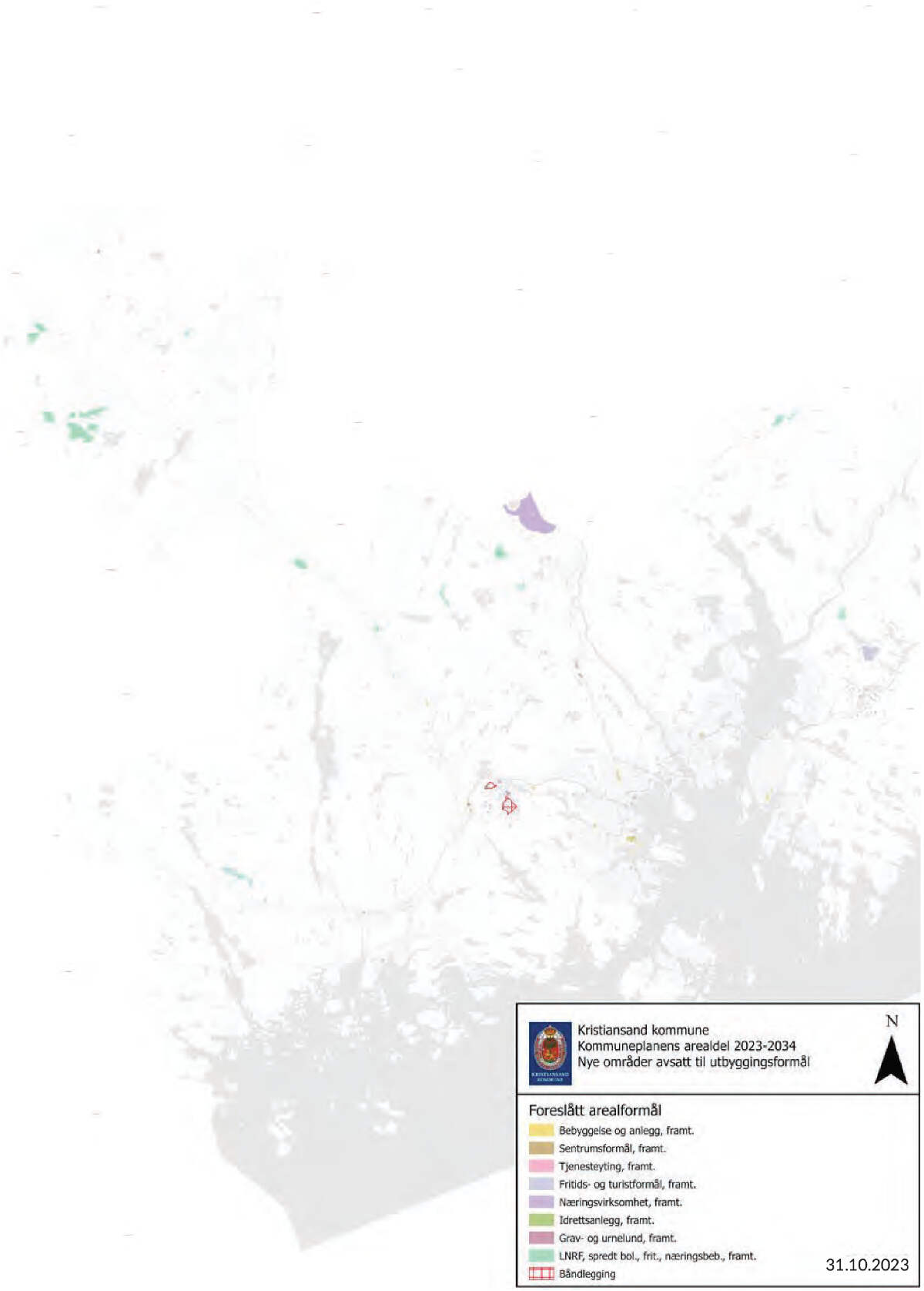
Nye utbyggingsområder i arealdelen		
Sted	**Tidligere gjeldende arealformål**	**Nytt arealformål**
Søm (262, 287, KK-7-10)	Grønnstruktur	Del av innspillene endret til bebyggelse og anlegg
Strai Kjøkken, Strai (266)	LNF	Næringsvirksomhet
Kristiansand Dyrepark (304)	LNF	Deler endret til fritids- og turistformål
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		

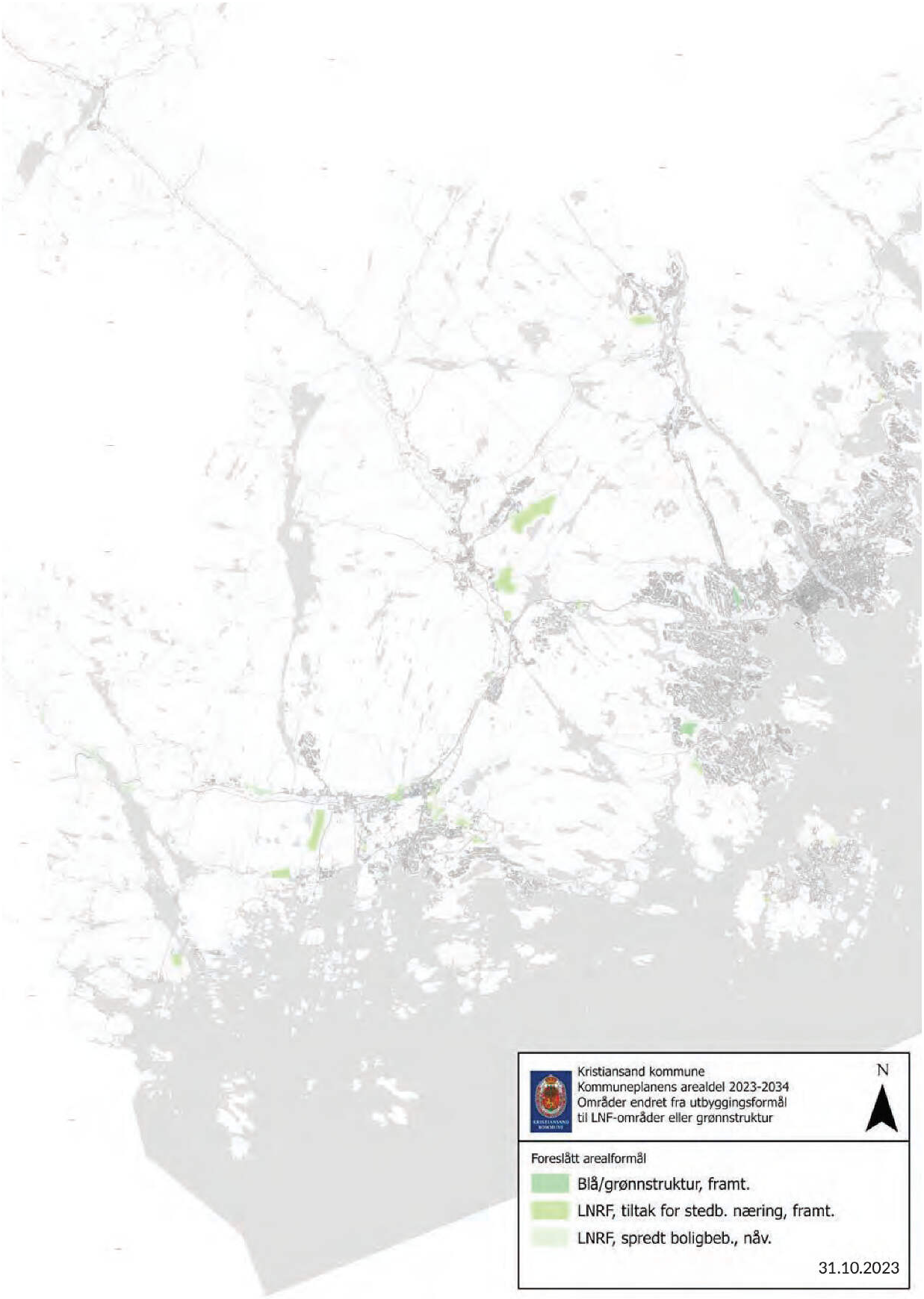
Utbyggingsområder som er tatt ut i arealdelen					
Sted (K=kommunalt eie)	**Tidligere gjeldende arealformål**	**Nytt areal-formål**	**Begrunnelse for å ta ut**	**Beregnet ant. boenheter**	Inngår i utbyggings-programmet
Uregulerte					
Auglandstjønn barnehage – Vågsbygd (K)	Tjeneste-yting	LNF	Friluftsliv		
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

Tilstandsanalyse Leilighet

Kristian IVs gate 69 H0201
4830 Kristiansand S



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
André Evers
Dato: 12.02.2026

Åmland 32
Evje 4735
95199915
andre.evers@aktiv-takst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:150, Bnr: 813
Hjemmelshaver:	Jacob Thuv
Tomt:	361 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	offentlig
Vann:	offentlig
Avløp:	offentlig
Regulering:	136 - Andre småhus m/3 boliger el flere
Offentl. avg. pr. år:	11 196,48
Forsikringsforhold:	IF Sp589560
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1800
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.02.2026
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter a ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Oppdragsgiver:	Jacob Thuv
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Tomta blir ikke undersøkt på grunn av snø.

OM BYGGEMETODEN:
Bolighus med 4 leiligheter på 2 etasjer. Grunnmur av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende kledning. Etasjeskiller av tre. Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

ANNET:
Brann: Det registreres ingen røykvarsler. Det er en husbrannslange og en brannteppe montert i kjøkkenbenken

DOKUMENTKONTROLL:
- Matrikkelopplysninger
- Eiendomskart
- Kommunedelplan Kvadraturen
- Plantegninger
- Seksjonerings godkjenning fra kommunen
- Faktura rørlegger
- Faktura flislegger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger og himlinger:
Veggene og himlinger er stort sett malt. På badet er det våtromspanel som vegg og trepanel som tak.
Gulv:
Gulvet er stort sett belagt med laminat. På badet er det fliser. På vaskerom er det beleggplater som er limt på belegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eieren opplyser om at boligen ble totalrehabilitert 2003. Leiligheten har nytt bad fra 2023.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	35			
SUM BYGNING	35			
SUM BRA	35			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom soverom

BRA-e:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Målinger er utført med elektronisk avstandsmåler.
Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene.
P-rom: Entré, stue/kjøkken, gang, soverom vaskerom som utgjør 35m².
S- rom: Det er felles lagringsrom på loft og kjeller, ikke tildelt og ikke eiet av leiligheten.
Romhøyder:
Entré: 2,41m
Stue/kjøkken: 2,39m
Gang. 2,39m
Soverom: 2,37m
Vaskerom 2,33m - 1,72m
Bad: 2,39m

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

André Evers

Rørleggermester med over 20 års erfaring som takstmann for næringseiendom, boliger og skader.

17/02/2026



André Evers

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Drenering

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen blir kun undersøkt ved leiligheten.
Yttervegg av trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning.
Kledningen fremstår som godt vedlikehold, allikevel må det påregnes normalt periodisk vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Det registreres datostemplinger på vinduer fra 2003.
Inngangsdør av hardtre med litt slitasje.
Det registreres datostempling på ytterdør til terrasse fra 2008.
Vinduer og dører er funksjonstestet og det vises ingen avvik.
Dører og vinduer vurderes som god vedlikehold.

Merknader: Vinduer og ytterdører har en forventet levetid på 40 år.

4. Tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. undertak av takbord. Taket er tekket med takstein.
Lufting via gesims.
Avvik: Det registreres små skadedyrshull i bjelker. Det er ikke sikker om det er et pågående problem.

TG2 settes på grunn av elde og hull etter skadedyr i bjelker.
Risiko:
Ubehandlet kan skadedyr innvirkning føre til store skader.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å får forholdet nærmere undersøkt av en fagperson.

Merknader: Undertak har en forventet levetid på 30 år.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

Ingen 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelen er ikke en del av leiligheten.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til lagringsloft / kaldloft via trapp og luke i trappehus. Loftet fremstår tørr og tilstrekkelig ventilert.
Loftet ble visuell undersøkt uten at det ble observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse av trekonstruksjoner. Terrassen kunne ikke undersøkes i sin helhet da den var dekket med 80cm snø og terrassedøren ikke kunne åpnes på befaringsdagen. Høyde på oppkant mot dør og vannavrenning er ukjent men ifølge tilstandsrapport fra 2023 skal dette være tilstrekkelig.
Rekkverket er 1m høy og tilfredsstille dagens krav. Det registreres mindre avflassing av farge på rekkverket.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:



7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trekonstuksjoner. Målinger foretatt med laser.
Avvik:
Stue/kjøkken: Det måles høyde avvik på 30mm.
Soverom : Det måles høyde avvik på 45mm.
Målinger er foretatt i hver rom på 5 forskjellige punkter.

TG3 settes på grunn av høydeavvik og skjevheter i gulvet.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan
man vurdere å opprette gulvet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eieren opplyser om at badet er fra 2023. Rørene er ikke skiftet, disse er fra 2003. Badet har våtromspanel som vegger og trepanel som tak.
Bad er utstyret med:
- Heldekkende vask på underskap
- Speilskap over vasken
- Dusjkabinett
- WC
- Vannfordelerskap
- Koblingsmulighet for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk

Det registreres tilstrekkelig tilluft via dør.
Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider ifbm. rørleggerarbeid som er utført 2023.

Merknader: Bad har en forventet levetid på 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er fra 2023 og belagt med fliser. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres tilstrekkelig fall på gulv.
Terskelhøyde: 21mm.
Sluk plassert under dusjkabinett.
Det var ikke tilkomst til sluken på befaringsdagen da dusjkabinettet kunne ikke flyttes og det var lite plass under dem.
Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider på membran og flislegging.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra 2023
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Sluk plassert under dusjkabinett. Det var ikke tilkomst til den på befaringsdagen.
Det ble boret hull fra tilstøtende vegg mot soverom. Ingen unormalt fukt vises på befaringsdagen.
Ifølge eieren foreligger det dokumentasjon av utførelse av flis og membran samt kobling av vask og dusjkabinett fra rørlegger.
Sluk var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader: Membran har en forventet levetid på 20 år.



10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene og himling er malt. Vaskerom er utstyret med Varmtvannsbereder og sluk.
Det er montert benkeplate på veggen da rommet ble brukt som kontor.

Merknader: Vaskerom har en forventet levetid på 20 år.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom fra 2003. Gulvet er belagt med belegg. På belegget ble det limt beleggplater som kosmetisk tiltak. Noen av bellegsplater er løs. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv.
Terskelhøyde 20mm.
Sluk plassert ved varmtvannsbereder.
Ingen synlige avvik eller slitasje ble observert.
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, men ikke motfall. Bereder og slukt er kasset inn og det er ikke tilkomst til sluk på befaringsdagen. Sluken fylles opp med vann gjennom et rør som fører fra toppen av innkassingen ned til sluk.

TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk.
Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.
Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.

Merknader:



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerom fra 2013. Belegg som tettesjikt.
Sluk plassert ved berederen.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg. Dette er fysisk ikke mulig på grunn av beliggenhet og tekniske installasjoner.
Rommet har 3 yttervegger og en vegg mot bad med rør i rør skap og vanninstallasjoner. Det ble målt fukt med overflatemåler og ingen unormalt fukt vises på befaringsdagen.
Det er ikke tilkomst til sluk. Sluken kan ikke rengjøres.

TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk.
Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet.
Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.

Merknader: Membranen har passert sin forventet levetid som er 20år.



11. Kjøkken

11.1 Åpen Kjøkken

TG 2 11.1 Åpen Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken fra 2003. Kjøkkenet har laminatgulv og malte vegger.
Det er 2 overskap og 2 underskap med profilerte fronter. Kjøkken fremstår med normalt bruksslitasje.
Kjøkken er utstyret med:
- Mekanisk avtrekk
- Ceran koketopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Vask
- Kjøleskap

Det registreres ingen komfyrvakt og ingen vannstoppventil. Det var ikke krav til det på bygningstidpunkt.
Avvik: Det vises en liten lekkasje på avløpet under kjøkkenbenken.

TG2 settes på grunn av elde og en pågående lekkasje.
Risiko:
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til fuktopptak i konstruksjonen.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Forholdet innebærer at kjøkkenskap kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer.
Det anbefales å utbedre lekkasjen av en fagperson.

Merknader: Kjøkkenet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.



12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannledninger som rør i rør system med fordelerskap som er plassert på badet. Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpssystem av plastrør men ikke synlig.
Lufting av avløpssystem er ført over tak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Vann- og avløpsinstallasjoner har en forventet levetid på 50 år.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO 194 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Berederen er innkasset.
Sluk plassert under sikkerhetsventilen ved bereder.

TG2 settes på grunn av elde
Risiko:
Det kan plutselig oppstå lekkasjer ved eldre tanker.
Konsekvens / anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Utskifting av varmtvannsbereder anbefales.

Merknader: Varmtvannsberederen har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003
Det var sist inspisert ca. 2003
Det var rengjort ca. 2003
Anlegget ble sist fornyet ca. 2003
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig med naturlig ventilasjon via ventiler i veggene. Mekanisk avtrekk fra 2003 på kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra 2023 på badet.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert ca. Ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2003
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gangen.
Jordfeilbryter 63 Ampére.
Overspenningsvern TFXP4x25.
Eieren opplyser om at det ble lagt en ny kabel for tilkobling av speilskapet, lys og vifte. Arbeidet er utført av en faglært elektriker men uten offisiell godkjenning av en fagfirma.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eieren opplyser om at årlige felleskostnader er på Kr. 11 510,40,-.
Vaskerom ble ikke brukt som det på befaringstidspunktet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales radon målinger da boligen er oppført uten radontiltak.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av elde og hull etter skadedyr i bjelker. Risiko: Ubehandlet kan skadedyr innvirkning føre til store skader. Konsekvens / anbefalte tiltak: Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å får forholdet nærmere undersøkt av en fagperson.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk. Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet. Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av elde, for lite fall og at det er ikke tilkomst til sluk. Risiko: Manglende tilkomst og kontrollerbarhet av sikkerhetsventilen kan føre til ukontrollerte avblåsninger og stadige dryppinger ved oppvarming av bereder. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer mulig utbedring av våtrommet. Det anbefales å fjerne innkassingen for å kommer til bereder og sluk.
11.1	Åpen Kjøkken Åpen Kjøkken
	TG2 settes på grunn av elde og en pågående lekkasje. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til fuktopptak i konstruksjonen. Konsekvens / anbefalte tiltak: Forholdet innebærer at kjøkkenskap kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer. Det anbefales å utbedre lekkasjen av en fagperson.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av elde Risiko: Det kan plutselig oppstå lekkasjer ved eldre tanker. Konsekvens / anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Utskifting av varmtvannsbereder anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG3 settes på grunn av høydeavvik og skjevheter i gulvet. Konsekvens / anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere å opprette gulvet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.