

Høringsinnspill: Utbyggingsprogram Kristiansand 2027-2030

Vi viser til høring av utbyggingsprogram for 2027-2030 for bolig og næring, og spesifikt til formannskapets punktvedtak e om målemetode til alle definerte senterområder.

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen representerer 1200 medlemsbedrifter, hvorav kategorien eiendom, bygg og anlegg utgjør største andel. Selv om programmet rammer eba-markedet primært som næring, så handler programmet om mye mer. Slik programmet selv tar opp, påvirker boligbyggingen og prinsippene den styres etter, hvor attraktiv regionen skal være, hvor mange som kan bo i egen bolig, noe over 70 prosent av den norske befolkning ønsker.

Planen legger opp til at det skal bygges om lag 750 boliger pr år i Kristiansand i første del av perioden, før man ser en nedgang mot 450 i året frem mot 2050. Bakgrunnen er demografiske endringer. Dette er en vurdering basert på SSBs fremskrivninger. Siden det er politikerne som skal ha eierskap til planen, minner vi om at politiske ambisjoner om vekst, styrke byens attraktivitet og slik øke tilflyttinger, ikke fanges opp av slike analyser. Den politiske vurderingen bør ta høyde for dette. Selv om den er umulig å kvantifisere, bør et mål om å styrke attraktiviteten – noe kommunen gjør aktivt gjennom sine vedtak om blant annet besøksnæring på Odderøya og byutvikling – gjenspeiles i ambisjonene om en reell boligreserve.

Vi mener hovedproblemet i forslaget er hvordan 80-prosentmålet i byvekstavtalen operasjonaliseres:

- Målet sier at 80 prosent av nye boliger skal komme i eller nær definerte sentre og baserer seg på fylkets bolig, areal og transportplan (BAT).
- Målemetoden behandler Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre ulikt, selv om de aktuelle sentrene er definert som 80 %-steder i BAT-planen.
- Dette gir etter vårt syn en strengere og dårligere begrunnet praktisering enn det overordnede planverket tilsier, og skaper unødig uforutsigbarhet for aktørene i bransjen.

Dermed forsvinner mange boliger fra 80-prosentmålet, uten at det argumenteres godt for det. Vi tar tak i dette i starten før vi avrunder med mer generelle betraktninger om boligmarkedet i Kristiansand.

Vi har også kommentarer til delen om næringseiendom, og kommer inn på dette i siste del av uttalelsen.



Avstand til senter

Ønskene om en balansert utvikling i boligmarkedet der flest mulig kan bo i egen bolig – som ifølge planen er på 79 prosent i Kristiansand –, støter på problemer når premissene i byvekstavtalen skal tolkes lokalt.

Under henvisning til nettopp byvekstavtalen som forplikter kommunene til å planlegge slik at minimum 80 prosent av nye boliger og arbeidsplasser blir lokalisert i/nær kommunens sentre, så foretar planen to grep som er inkonsekvente:

- Planen refererer til den såkalte ti-minuttersbyen som et sentralt premiss. Altså at du skal få det du trenger innenfor ti minutters reisetid med sykkel eller til fots. For lokalsentre er dette begrenset til hva man trenger i det daglige (som dagligvarer). Vi mener også begrepet er problematisk for alle andre deler enn Kvadraturen/Lund, og at man burde snakket om «10-minutters nabolag». Bruken av ordet by for Lunde i Søgne eller Hamresanden skaper bare avstand til innbyggerne.
- Samtidig innfører utbyggingsprogrammet prinsipper for å vurdere nye boligområder opp mot ulike avstander fra kommunens mange sentra. Den legger prinsippet om ti-minuttersbyen kun til grunn når det gjelder avstand til Kvadraturen. For bydelssenterene – Rona, Lund, Vågsbygd, Tangvall osv – er målestokken 5 minutter med sykkel. Og for lokalsentre – som ofte består av bla en dagligvarebutikk med posttjenester – skal avstanden måles som 5 minutters gange. Et prinsipp er omgjort til tre der lokalsentrene kommer dårligst ut. Gitt trenden om urbanisering, skulle man tro målet var å hjelpe lokalsentrene til mer aktivitet, ikke motsatt.

Operasjonaliseringen av prinsippene i kulepunkt 2 vil foregå ved at kommunen strammer inn på hva den støtter av blant annet infrastrukturbidrag/utbyggingsavtaler, der 90 prosent av MVA tilbakebetales for blant annet veianlegg. Det betyr at byggeområder som står i reserven, men er utenfor disse avstandene, får en solid ekstraregning om de skal bygges ut.

Metoden leder frem til en figur på side 36 som viser at 61 prosent av boligreserven er i henhold til Byvekstavtalens måltall, fordi de befinner seg innenfor anbefalt beliggenhet i forhold til et senter. Det mangler 3 228 boliger på Byvekstavtalens måltall. Byvekstavtalen viser direkte til «Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandsregionen 2023–2050» (BAT-planen) og den senterstrukturen som er angitt i denne regionale planen vedtatt av Agder fylkeskommune. Vi mener disse ikke er i tråd med hverandre.

Formannskapet ber enstemmig om å høre en avstand på 5 minutters sykling for bydelssentrum og lokalsentre. Det er et skritt i riktig retning, men fortsatt inkonsekvent hvis målet er ti-minuttersbyen. Innfører man i stedet likebehandling – 10 minutters gange eller sykling – så vil måloppnåelsen målt mot 80 prosentmålet gå opp fra 61 til 81 prosent.



Dersom man legger like vilkår til grunn for alle tre typer senter, viser en rask gjennomgang at 3450 boliger ville falle innenfor «anbefalte 80 %-steder for boligvekst» (avstander regnet i Google maps, en mer grundig gjennomgang vil sannsynligvis øke antall boliger innenfor 80 prosent):

Bydel	Lokal	Senter	Bolig	Avstand	Bil	Sykkel	Gange	Boliger
X		Rona	Benestad områdeplan	2,7 km	3 min	9 min	36 min	1195
	X	Voie	Kroodden	1,9 km	4 min	7 min	28 min	800
	X	Lunde	Kjellandsheia	3,2 km	4 min	9 min	36 min	500
	X	Lunde	Leireheia	1,0 km	3 min	6 min	15 min	296
X		Rona	Benestad CB3, CB5, CB66, Bev4	2,7 km	3 min	9 min	36 min	185
	X	Voie	Sagmyrlia	1,7 km	3 min	7 min	17 min	170
	X	Lunde	Ausvigheia B100	3,2 km	4 min	9 min	36 min	70
X		Rona	Benestad Langetjønntoppen	2,0 km	3 min	8 min	27 min	70
	X	Langenes	Langenesåsen Øst	1,3 km	3 min	5 min	18 min	67
	X	Voie	Steindalen	0,2 km	2 min	2 min	2 min	36
	X	Lunde	Vedderheia	1,5 km	2 min	9 min	24 min	30
	X	Langenes	Øygardsheia nord	1,3 km	2 min	4 min	14 min	19
X		Tangvall	Torvmoen	2,1 km	5 min	9 min	28 min	10
	X	Langenes	Kilenesheia	1,0 km	1 min	4 min	14 min	2
			Sum					3450

Formannskapet hører en endring til 5 minutters avstand med sykkel (likebehandling av bydel og lokalsenter), men som tabellen viser vil dette bare føre til at en brøkdel av boligene havner innenfor 80-prosentmålet.

I samråd med vårt lokaleråd i Søgne har vi valgt ut én enkeltsak, Langenesåsen øst, for å vise hvordan prinsippet slår ut. Søgne er valgt fordi kommunen er en av de to som slo seg sammen med Kristiansand, og for å vise at prinsipper nærmere Kvadraturen er vanskeligere å omsette lenger ute.

Utbyggingen her startet i januar 2026 og planlegges overlevert til kommunen i november 2026. Langenesåsen er det klart største boligfeltet for å utvikle og styrke Langenes som lokalsenter (nabolag). Det ligger 1,3 km fra lokalsenteret (matbutikken), 1,1 km fra idrettsanlegg, 1,0 km fra barnehage og 750 meter fra skole. Hvis matbutikken er lokalsenteret, så tar det om lag 18 minutter å gå. Med sykkel er du fremme under ti minutt.

Eksemplet viser at kommunens forslag om å måle med 5 minutters gange til lokalsenter, gir en svært streng fortolkning av overordnede planer. BAT-planen definerer lokalsentre som et 80%-sted, og



Langenes er oppført som lokalsenter i kommunens arealstrategi (kart side 11 i utbyggingsprogrammet).

Kommunen foreslår å bruke en teknisk avstandsindikator for å slå fast at Langenesåsen ligger utenfor 80 prosent-målet, uten nærmere begrunnelse eller bruk av skjønn. Kommuneplanen 2024-2035 bruker på sin side uttrykket «i og nær» lokalsentrene (bla side 10). På ti minutter er du altså nær kommunens sentrum, men ikke et lokalsenter. Tabellen over viser at dette ikke gjelder et bestemt boligområde, men mange; områder som er med på å skape et mangfold i kommunen og gjør det enklere for alle å ha en boligkarriere.

Kommunen skriver selv i kommuneplanen 2024-2035:

Kommunen er delt inn i 10 bydeler, med 25 delområder. Hver bydel har flere senterområder som er prioritert utviklet. Senterne skal utvikles innenfor prinsippet av 10-minutters byen (side 11-12 i utbyggingsprogrammet).

En bolig som ligger ti minutters trygg sykkel tur fra lokalsenteret, har en lokalisering som gjør det mulig å sykle til butikk, skole, fritidstilbud og kollektivtilbud. Det bygger direkte opp under nullvekstmålet.

Når formålet med byvekstavtalen er å redusere personbiltransporten og øke andelen reiser med kollektivtransport, sykkel og gange, bør sykkeltilgjengelighet være en relevant og likt anvendt indikator rundt alle prioriterte 80 prosent-sentre.

En felles indikator på 10 minutters sykkelavstand innebærer at alle sentre behandles etter samme metode. Det er mer transparent, mer forutsigbart og bedre forankret i den vedtatte regionale planen, og i byvekstavtalens krav om begrunnede og kunnskapsbaserte forskjeller.

Forslag til politikk:

Det benyttes 10 minutters gange- eller sykkelavstand fra ytterkant av definert senterområde som felles indikator for alle sentrene (80 prosent-steder)

God tilgang = mange får kjøpe egen bolig

Kristiansand har hatt og har god tilgang på boligtomter. Dette gir blant annet en god score på den såkalte sykepleierindeksen, selv om tallene gradvis går nedover også her. Helt overordnet står byggingen av nye boliger i en skvis: prisen for å bygge nytt er så mye dyrere enn brukte boliger, at særlig det øvre sjekte (leilighetsmarkedet) sliter med etterspørselen. Høyere priser for større deler av brukmarkedet enn det vi ser, vil hjelpe nybyggingen. Samtidig vil det gjøre det enklere å etablere



konsepter – blant annet leilighetsbygg – i lokalsentre som sikrer at folk kan fortsette boligkarrieren i eget område. Prisen folk får for sin gamle bolig er i dag til hinder for dette noen steder, og det er rimelig å anta at en del blir boende i enebolig flere år lenger enn de hadde tenkt, fordi de ikke kommer inn i andre bo-konsepter med høy kvalitet i eget nærområde.

Samtidig vil økte bruktpriiser føre til at en større andel ikke kan kjøpe bolig på det ordinære markedet.

Dette er målkonflikten eiendomsmarkedet alltid vil stå i når det primære ønsket – og vedtatt nasjonal politikk – er å bo i egen bolig. Denne modellen har tjent oss vel i Norge gjennom hele etterkrigstiden, men støter på utfordringer når den skal kombineres med tøffere krav om fortetting, transformasjon, byggstandarder og vern av natur.

Vi støtter derfor at utbyggingsprogrammet legger vekt på at det fortsatt skal være et godt tilbud av boligtyper i kommunen. Regional analyse fra Telemarksforskning viser at Kristiansandsregionen overpresterer attraktivitetsmessig. Boligmarkedet tilskrives en stor del av æren for dette. (Analysen er oppdatert pr 2025, ikke 2026 siden Region Kristiansand har sluttet å bestille denne etter budsjettkutt).

Vi er enige med kommunen som konstaterer at markedet fungerer (s 38). Men som vi anfører over ønsker kommunen å endre unødige mye på premissene for at det skal fungere.

Sentralisering – her forstått som at folk flytter fra blant annet andre deler av Agder til Kristiansandsregionen – er en pågående trend. Også i Kristiansand ser vi at folk på et tidspunkt søker til sentrumsnære boliger. Men etter en periode med svært høy etterspørsel etter sentrumsnære leiligheter, er markedet nå preget av større tilbud og svakere etterspørsel. Uavhengig av standpunkt og ønske om sentralisering – premisset for utbyggingsprogrammet slik det presenteres på kommunens hjemmesider er et ønske om urbanisering –, så skjer dette i nøyaktig det tempoet boligkjøperne ønsker og har råd til selv. Intensjonen om at flere skal bo i sentrum går av seg selv og markedet bygger mer når aktørene vurderer at tidspunktet er riktig. Det er begrenset hva kommunen kan gjøre for å styre salgstakten i boligmarkedet. Markedet vil i stor grad avgjøre når og hvilke boligprosjekter som realiseres, basert på etterspørsel, priser og husholdningenes økonomi.

I sum mener vi markedet i Kristiansand fungerer bra og sørger for at en stor andel av innbyggerne kan bo i egen bolig, som i de fleste tilfeller er nær et senter. Vi ser også at aktørene endrer konseptene etter som demografien endrer seg i retning av flere eldre og flere som bor alene. Vi ser også at boligpreferansene endrer seg, så flere vil bo med færre kvadratmeter og bruke en mindre del av lønnen på bolig.



Næringsarealer/kontorer

Vi er grunnleggende enig i betraktningene som utbyggingsprogrammet gir om næringsarealer. Prinsippene om ABC har satt seg som et premiss i utviklingen av kommunen. Detaljer om handlesenter vil vi få mer av når fylket er ferdig med planen for blant annet handlesentre. Det er avgjørende å tilby et mangfold av ferdige næringsarealer. Å utvide eksisterende områder fremstår klokt. Kommunen refererer ofte til Montrealavtalen for naturmangfold. Det er nettopp her målkonfliktene vil komme i årene som kommer. Overgangen til et lavutslippssamfunn vil kreve økt elektrifisering, ny næringsvirksomhet og utbygging av kraftproduksjon og strømnnett. Dette vil også øke behovet for egnede arealer. Legg til at økt beredskap også krever mer areal (fjerne mer vegetasjon langs kraftlinjer, for eks) og oppbygging av forsvar krever mer industri. Her vil også målkonflikten om ønsket om å få arbeidsplasser nær der folk bor vs der kraften og plassen er tilgjengelig, bli mest tydelig.

Det er særlig på vestsiden av kommunen at Kristiansand har store reserver innenfor egne grenser til et mangfold av etableringer. Støleheia er til særlig energikrevende næringer. På østsiden går kommunen tom først med dagens utbyggingstakt. Vi mener det er naturlig å anse arealer også i Lillesand som en del av reserven, siden avstandene er korte. Næringslivet bryr seg lite om kommunegrenser.

ABC-prinsippet er etablert blant annet for å bygge opp under målene i byvekstavtalen om å redusere biltrafikk. Vi ser at markedet i stor grad handler i tråd med dette. Det er kamp om å rekruttere kompetent arbeidskraft, og lokalisering i sentrum eller bydelssenter henger tett sammen her for å være en attraktiv arbeidsgiver.

Det er selvsagt Kvadraturen som tiltrekker seg flest, men vi ser også aktører beskriver det som en fordel å holde til i en bydel. Selv om virksomheten er kontorbasert, så skal de ansatte i stor grad ut og møte kunder i hele regionen. Da er lokalisering i en bydel en fordel i flere tilfeller. Det er derfor viktig å legge til rette for kontorer også her.

Utbyggingsprogrammet konstaterer selv at faktagrunnlaget for kontorer er utdatert. Vi vil sterkt anbefale å oppdatere faktagrunnlaget. Næringslivet står foran store endringer i årene som kommer. KI kommer for fullt og vi skal bli mindre avhengige av den fossile økonomien. I dens plass kommer nye industrier (grønn energi, datasentre mm), men også tek-bedrifter. Agder og særlig Kristiansand har et særlig godt utgangspunkt her (ifølge Menonrapport 74:2024 IKT- og kompetansenæringen på Sørlandet - muligheter og utfordringer, på oppdrag fra digitalklyngen Digin), men attraktive lokaler og levende by er en forutsetning.

Avsluttende kommentarer



Oppsummert mener Næringsforeningen at utbyggingsprogrammet må justeres på ett sentralt punkt: Målemetoden for 80-prosentmålet må være lik for alle sentre.

Vi anbefaler derfor at kommunen benytter 10 minutters sykkelavstand fra ytterkant av definert senterområde som felles indikator for alle 80 prosent-steder.

Dette vil etter vårt syn være bedre i tråd med prinsippet om 10-minuttersbyen, bedre forankret i BAT-planens senterstruktur og mer transparent og forutsigbart for både kommunen, innbyggere og utbyggere.

Vi mener samtidig at kommunen bør oppdatere kunnskapsgrunnlaget for kontor- og næringsarealer og sikre en tilstrekkelig reserve av attraktive næringsarealer i hele kommunen.

For mer informasjon, kontakt næringspolitisk leder Roar Vigeland Osmundsen, 412 44 323, roar@nikr.no

Kristiansand 3. september 2026

Ingrid Michalsen
Adm dir