

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 06-11-2025

**Møtedato** Torsdag d. 06. november 2025 kl. 09:00

**Møtested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	7
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.10.2025.....	8
1651 Detaljregulering, St Olavs vei 43. Politisk sluttbehandling.....	10
1661 Detaljregulering, Strai Kjøkken - Sluttbehandling.....	12
428/11 - Behandling av klage på avslag - omdisponering av dyrka jord.....	14
Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner.....	19
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 6.11.2025.....	20
Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2026-2029 - Årsbudsjett for 2026, for området By- o	22

## **Punkt .: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 06.11.2025

Komplett innkalling: Areal- og miljøutvalget (06.11.2025)

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 06.11.2025



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 06.11.2025  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 212/25 - 218/25  
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 10:26  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

### Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Vegard Kristian Møller Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Audun Abrahamsen (KRF) for  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)  
Kasper Lohne Johansen (FRP) for  
Kenneth Mørk (AP)  
Audun Øvrebø (AP) for  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

Atle Aasen (KRF)

Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)

Robin Hansson (AP)

### Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen  
Byingeniøren  
Parksjefen  
Utvalgssekretæren

### Dessuten møtte:

Margrethe Solseng, Barn og unges representant  
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

### **Orienteringer:**

Økonomiplanen v/Byutviklingsdirektøren

## **Behandling av utvalgssak**

**212/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.10.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 30.10.2025.  
(Enst)

**213/25 1651 Detaljregulering, St Olavs vei 43. Politisk sluttbehandling**  
(ark.nr. 2022031122)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for St. Olavs vei 43 med plankart og bestemmelser sist datert 17.10.2025.  
(Enst)

**214/25 1661 Detaljregulering, Strai Kjøkken - Sluttbehandling**  
(ark.nr. 2024014204)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for 1661 Strai kjøkken, med plankart sist datert 21.05.2025 og bestemmelser sist datert 21.10.2025  
(Enst)

**215/25 428/11 - Behandling av klage på avslag - omdisponering av dyrka jord**  
(ark.nr. 2025013590)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Klage fra søker datert 16.07.2025 tas ikke til følge.  
Areal- og miljøutvalget opprettholder parksjefenes vedtak av 04.07.2025

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.  
(Enst)

**216/25 Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner**  
(ark.nr. 2025017979)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Saken tas til orientering  
(Enst)

**217/25 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 6.11.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.  
(Enst)

**218/25 Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2026-2029 -  
Årsbudsjett for 2026, for området By- og stedsutvikling**  
(ark.nr. 2025020793)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2026-2029 og årsbudsjett for 2026 for området By- og stedsutvikling til orientering.  
(Enst)

Eventuelt

Ole Magne Omdal, GRØNT, tok opp Statsforvalterens lange behandlingstid. Utvalget ber om et møte med statsforvalter om årsaken til den lange behandlingstiden på klagesaker.

## **Punkt .: Behandling av utvalgssak**

## **Punkt 212/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 30.10.2025**

### **Bilag**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 30.10.2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.11.2025	212/25

## PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 30.10.2025

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.11.2025 SAK 212/25

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 30.10.2025.  
(Enst)

06.11.2025

# **Punkt 213/25: 1651 Detaljregulering, St Olavs vei 43. Politisk sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 26112025, Sak 116/25, 1651 Detaljregulering, St Olavs vei 43. Politisk sluttbehandling

1. Plankart 17.10.25
2. Bestemmelser, datert 17.10.25
3. Planbeskrivelse, datert 17.10.25
4. Oppsummering og kommentarer til merknader - sluttbehandling
5. Rapport - medvirkning med barn og unge
6. ROS-analyse
7. ROS Sjekkliste
8. Geoteknisk vurdering
9. Geoteknisk vurdering - Datarapport
10. Vurdering veitrafikk
11. Utvidet solstudier
12. Alle merknader til offentlig ettersyn
13. St. Olavs vei 43 - saksprotokoll - offentlig ettersyn



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022031122  
Saksbehandler Linn Kristine Kvammen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.11.2025	213/25
2 Bystyret	26.11.2025	

## 1651 DETALJREGULERING, ST OLAVS VEI 43. POLITISK SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.11.2025 SAK 213/25

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for St. Olavs vei 43 med plankart og bestemmelser sist datert 17.10.2025.  
(Enst)

06.11.2025

# **Punkt 214/25: 1661 Detaljregulering, Strai Kjøkken - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak byst, 26112025, Sak 118/25, 1661 Detaljregulering, Strai Kjøkken - Sluttbehandling

- 1 Plankart 21.05.2025
- 2 Reguleringsbestemmelser 21.10.2025
- 5 Rapport miljøtema 14.01.2025
- 4 Oppsummerte og kommenterte merknader off ettersyn
- 3 Planbeskrivelse 22.10.2025
- 6 Referat fra nabomøte 15.01.2025
- 7 Sjekkliste, ROS - analyse 20.01.2025
- 8 Merknader offentlig ettersyn
- 9 Vurdering av sikkerhet mot jernbanen 09.05.25
- 10 Notat Flomutredning Strai Kjøkken 08.05.2025
- 11 Overvannsnotat 12.12.2024
- 12 VA notat 19.12.2024
- 13 Geotekniske grunnundersøkelser Multiconsult 06.09.2022
- 14 Kvalitetssikring av områdestabilitet 22.11.2024
- 15 Områdestabilitet Multiconsult 29.10.2024
- 16 Mobilitetsplan Strai Kjøkken 16.04.2025
- 17 Illustrasjoner 09.05.2025
- 18 Overordnet støyvurdering sist datert 22.10.2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024014204  
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.11.2025	214/25
2 Bystyret	26.11.2025	

## 1661 DETALJREGULERING, STRAI KJØKKEN - SLUTTBEHANDLING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.11.2025 SAK 214/25

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering for 1661 Strai kjøkken, med plankart sist datert 21.05.2025 og bestemmelser sist datert 21.10.2025  
(Enst)

06.11.2025

# **Punkt 215/25: 428/11 - Behandling av klage på avslag - omdisponering av dyrka jord**

## **Bilag**

Eikeveien 44\_søknad om disp\_plankrav

Eikeveien 44\_grunnforhold

Flyfoto (1)

Merknad-til-nabovarsel-1-20231102-JON-BESSE-FJELD (1)

Oversiktskart (1)

Situasjonsplan (1)

Søknad om dispensasjon. 428-11 Søgne

428/11 - Melding om vedtak - avslag på søknad - omdisponering av dyrka jord § 9

Klage på avslag. Saks nr 2025013590-2

Klage på vedtak 2025013590-2



Dato 13. oktober 2025  
Saksnr.: 2025013590-5  
Saksbehandler Linda Johansson  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal

**Saksgang**

Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**

06.11.2025

## **428/11 - Behandling av klage på avslag - omdisponering av dyrka jord**

Forslag til vedtak

[Klage fra søker datert 16.07.2025 tas ikke til følge.](#)

[Areal- og miljøutvalget opprettholder parksjefenes vedtak av 04.07.2025](#)

[Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.](#)

### **Sammendrag**

Det ble søkt om tillatelse til fradeling av boligtomt den 14.5.2025.

Da det omsøkte arealet bestod av dyrka jord/ innmarksbeite ble saken behandlet etter jordloven § 9, *bruk av dyrka og dyrkbar jord*. Kommunen fant ikke særlige grunner for å gi tillatelse til omdisponering av dyrka jord til boligformål og avslo søknaden 4.7.2025. Det kan ikke gis tillatelse til fradeling etter jordloven § 12 når det er gitt avslag til omdisponering etter jordloven § 9.

Avslaget ble påklaget 16.7.2025 og utfyllende klage ble ettersendt 9.9.2025.

Klagen kom inn til rett tid og tas her opp til behandling.

Vedlegg:

Eikeveien 44\_søknad om disp\_plankrav

Eikeveien 44\_grunnforhold

Flyfoto (1)

Merknad-til-nabovarsel-1-20231102-JON-BESSE-FJELD (1)

Oversiktskart (1)

Situasjonsplan (1)

Søknad om dispensasjon. 428-11 Søgne

428/11 - Melding om vedtak - avslag på søknad - omdisponering av dyrka jord § 9

Klage på avslag. Saks nr 2025013590-2

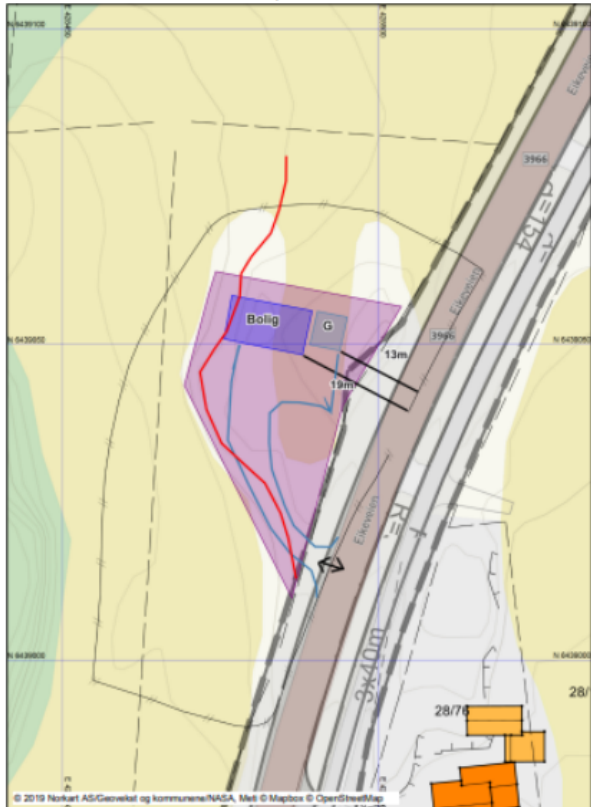
Klage på vedtak 2025013590-2

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Det ble søkt om fradeling av en boligtomt på 800m<sup>2</sup> ved Eikeveien for oppføring av bolig og garasje. Arealet ligger på dyrka mark med innmarksbeite, og grenser til fulldyrka areal i drift. I søknaden ble det opplyst at arealet i dag brukes til beite og lagring av ved. Boligen og garasjen er tenkt bygget på en knaus i beitet. For fullstendig redegjørelse vises det til søknaden datert 14.5.2025.

Skisse av den omsøkte tomten



Oversiktsbilde fra området og tomten



Kommunen avsto søknaden 4.7.2025 da det ikke forelå særlig grunnlag for å gi samtykke til omdisponering ihht. Jordloven § 9 *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*. Se vedtaket for fullstendig redegjørelse.

Avslaget ble påklaget 16.7.2025 og utfyllende klage ble ettersendt 9.9.2025. I klagen er det fremført følgende oppsummert:

- Det er generelt plankrav for tiltak i kommunen, mens det er lagt inn et unntak for fradeling og oppføring av nye boliger utenfor sentrumsformål. Klager mener at for kommunen er det ønskelige tiltak og klager viset til at flere nye boliger oppført de siste årene.
- Kommunen viser til at kommuneplanen har en minimumsavstand til dyrket mark på 25 m for å ivareta jordbrukshensynene og ikke innføre tiltak som på sikt kan gi begrensninger for driften av jordbruksarealene. Dette er ifølge klager mindre relevant ettersom samtlige jorder i området allerede har boliger liggende med 25 m eller kortere avstand.
- Kommunen viser til at tomten er plassert på arealer brukt som innmarksbeite. Teigen på 900m<sup>2</sup> er for lite for å ha annen beiteinteresse enn for hobbybruk, og er et forhold som ikke kan vektlegges ifølge klager.
- Etter kommunens vurdering vil nedbygging av dyrka mark påvirke kulturlandskapet negativt. Dette er en vurdering klager mener det ikke er hold i da det er svært mange boliger spredt rundt i området, og mange er av nyere

- dato. Klager mener kommunen ikke har tilstrekkelig balansert forholdet mellom landbruk og bolig i et område som ligger relativt tett på et kommunedelsentrum.
- Under begrepet samfunnsgagnlig så mener klager at tomten kommer positivt ut fordi man her kan få en bolig i landlege omgivelser med kvalitetene det medfører, med gang- og sykkelavstand fra skole, barnehage og kollektivknutepunkt. Etter klagers skjønn er det også samfunnsgagnlig å legge til rette for boliger hvor man også reduserer behovet for privatbil, samtidig som fulldyrket mark ikke berøres.
  - For å styrke landbrukshensynene i området foreslår klager å overskjøte den fulldyrkede teigen til tilstøtende arealer med fulldyrket mark, som vist på kart 2 med rødt.

For fullstendig redegjørelse vises det til klagen vedlagt.

Klagen er kommet inn til rett tid og tas opp til behandling.

### **Juridisk grunnlag**

Jordloven § 9. *Bruk av dyrka og dyrkbar jord* sier dette: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar".

Rundskriv M-2/2021 Omdisponering og deling gir retningslinjer for hvordan saker skal vurderes. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at "særlege høve" må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger "særlege høve". Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Forbudet gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er imidlertid at det areal som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Som dyrka jord regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Kommunen har lagt til grunn at det samlede arealet på eiendommen med 12,8 dekar fulldyrka jord og 0,9 dekar innmarksbeite gir grunnlag for jordbruksproduksjon og at jordloven § 9 kommer til anvendelse.

### **Vurdering**

Kommunen har i sitt avslag lagt til grunn at det ikke foreligger «særlige grunner» slik det er definert i jordloven, til å gi tillatelse til omdisponering av dyrka jord til boligformål.

Klager mener at kommunen har lagt opp til unntak for fradeling av boliger utenfor sentrum og at dette er ønskelig sett fra kommunens side. Klager viser til flere boliger i området og at en del av disse er oppført de siste årene. Kommunen minner om at hver sak må vurderes for seg ut fra blant annet plassering i forhold til dyrka jord og andre forhold. Vi har også nytt planverk, og kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 ble vedtatt i bystyret 28.2.2024. Dette kan bety at eventuell tidligere praksis som strider mot denne må endres. Eiendommen ligger i kommuneplanens LNF-område med spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse - nåværende. Det er ikke åpnet for nye boliger i disse områdene.

Det vises i klagen til at flere boliger ligger med 25 meter eller kortere avstand til dyrka jord. Kommunens avstandsgrense for nye boliger til dyrka jord ble vedtatt den 28.2.2024. Det kan derfor ha blitt oppført boliger nærmere enn dette tidligere. Tidligere fradelinger kan ikke få føring for kommunens behandling av nye søknader. Avstandsgrensen er vedtatt for å gi økt beskyttelse av dyrka jord og landbruksdrift. Hvis flere boliger blir fradelt ved eller på dyrka jord blir det økt mulighet for ulemper for landbruksdriften, og større mulighet for at mer dyrka jord blir omdisponert eller kommer ut av drift i fremtiden. Sentrumsnære områder er spesielt utsatt for omdisponeringer.

Det hevdes at innmarksbeitet på 900 m<sup>2</sup> er for lite til at det har annen interesse enn beiting til hobbybruk, og at dette er et forhold som ikke kan vektlegges. Jordlovens forbud mot omdisponering gjelder uansett størrelsen på arealet, og dette forholdet må derfor vektlegges selv om klager mener det er uvesentlig. Det ble også i søknaden beskrevet at området er i bruk til beite og lagring av ved.

«Det samfunnsgagnen en omdisponering vil gi» betyr i jordloven tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. Det betyr tiltak som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Det kan også bety hensynet til bosettingen i områder hvor det er viktig å opprettholde eller styrke bosettingen. Å oppføre en privat bolig kommer ikke inn under dette hensynet da det ikke gir økt sysselsetting og næringsutvikling på bygda. Søgne har heller ikke befolkningsnedgang og det er derfor ikke bosettingshensyn å vurdere. De punktene klager har anført som samfunnsgagnlige vedrørende bokvalitet mv. er ikke momenter som vektlegges i jordloven.

I klagen blir det foreslått å overskjøte resterende fulldyrket areal til tilstøtende areal. Dette punktet blir ikke vurdert her da det vil kreve ny søknad og vurdering etter jordloven § 12, samt plan- og bygningsloven.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Det er ikke kommet inn nye momenter i klagen som gjør at kommunen endrer sitt vedtak datert 4.7.2025.

Kommunen opprettholder sitt vedtak og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

## **Punkt 216/25: Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner**

### **Bilag**

Vedtak OPPV, 18112025, Sak 43/25, Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner

Vedtak HELSEUTV, 18112025, Sak 41/25, Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner

Vedtak Form, 19112025, Sak 84/25, Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner

Vedtak KULT, 13112025, Sak 56/25, Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner

Søknader årlig driftstilskudd 2026 - frivillige organisasjoner

## **Punkt 217/25: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 6.11.2025**

### **Bilag**

132 E10 Detaljreglering, Voiebyen II - mindre endring - Sjekteveien 30, 32, 34, 36 og 64 - vedtak

1407 E1 Områderegulering, Hamreheia, mindre endring - høring

Eventyrveien 18 - 151\_564 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om forstøtningsmur

Flekkerøy Hummer SA - tillatelse til havbeite hummer ved lokalitetsnummer 34377

Gamle Årosvei 51 - 420\_6 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av mur

Varsel om oppstart av detaljregulering for rv. 41 Solsletta - Boen bru

492 Elvebredden øst - varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.11.2025	217/25

## **REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 6.11.2025**

---

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.11.2025 SAK 217/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.  
(Enst)

06.11.2025

**Punkt 218/25: Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2026-2029 -  
Årsbudsjett for 2026, for området By- og stedsutvikling**



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025020793  
Saksbehandler Marit Njerne Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.11.2025	218/25

## KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL ØKONOMIPLAN 2026-2029 - ÅRSBUDSJETT FOR 2026, FOR OMRÅDET BY- OG STEDSUTVIKLING

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.11.2025 SAK 218/25**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2026-2029 og årsbudsjett for 2026 for området By- og stedsutvikling til orientering. (Enst)

06.11.2025