



## Saksframlegg

### Detaljreguleringsplan for Ringheimshagen, oppstart - sak framlagt for heradsstyret

Saksnr.	Utval	Møtedato
11/23	Heradsstyret	02.02.2023

#### Formannskapet, plan og økonomi si innstilling til vedtak:

1. Det vert ikkje opna for nytt bustadareal på dyrka mark på gbnr. 50/1. Planarbeidet for nytt bustadprosjekt - Ringheimshagen vert avslutta.
2. Vedtaket vert grunngeve med nye føringar frå nasjonalt, regionalt og lokalt hald, om ei innskjerping av omsynet til dyrka mark. Ved neste rullering av kommuneplanen skal areal som ikkje vert vidareført til bustadføremål, tilbakeførast til LNF.

#### Heradsstyret 02.02.2023

##### Handsaming

Framlegg frå Ap, foreslått av Hans-Erik Ringkjøb, Arbeiderpartiet  
Arbeidet med detaljreguleringsplan for Ringheimshagen, planid 2018007, kan halda fram på areal avsett til bustadføremål i kommuneplanen

Hilde Lussand Selheim (Sp) bad om vurdering av habilitet då ho slår dette arealet på Ringheim med avtale på 5 år. Heradsstyret fann Selheim samrøystes ugild jf. fvl § 6 andre ledd. Knut Vike tok sete i saka

Marit Wæhle (Ap) bad om vurdering av habilitet då ho er søster til Wæhle som er deleigar i Vossevangen Utvikling (part). Heradsstyret fann Wæhle samrøystes ugild jf. fvl § 6 andre ledd. Jane Røsland tok sete i saka.

Torgunn Hegland (Ap) bad om vurdering av habilitet då ho er nær ven til Wæhle som er deleigar i Vossevangen Utvikling (part). Heradsstyret fann Hegland samrøystes ugild jf. fvl § 6 andre ledd. Sissel Kristin Mugås Bjørkhaug tok sete i saka.

Hilde Magnusson (Ap) bad om vurdering av habilitet då ho er nær ven til Wæhle som er deleigar i Vossevangen Utvikling (part). Heradsstyret fann Magnusson samrøystes ugild jf. fvl § 6 andre ledd. Ørjan Myrmel tok sete i saka.

Bjørg Djukastein (Ap) bad om gruppemøte før røysting.  
Hans-Erik Ringkjøb meldte tilbake frå gruppemøte.

Røysta innstillinga frå Formannskapet opp mot framlegget frå Ringkjøb (Ap): Framlegget frå Ringkjøb vart vedteke med 27 mot 16 røyster; Samson Hamre (Sp), Morten Gunnar Samskott (Sp), Nils Haugen (Sp), Knut Vike (Sp), Tonje Såkvitne (Sp), Vidar Skeie (Sp), John Almeland (Sp), Endre Evensen (Sp), Helena Elvatun (Sp), Alexander Røynstrand (Sp), Kim Erik Meeg (Sp), Arnfinn Gjerdåker (Sv), Nina Jakobsen Bakketun (Sv), Dag Sandvik (Sv), Øystein Ormåsen (Mdg) og Sveinung Klyve (Mdg),

### **HST - 11/23 Vedtak**

Arbeidet med detaljreguleringsplan for Ringheimshagen, planid 2018007, kan halda fram på areal avsett til bustadføremål i kommuneplanen.

### **Samandrag**

Viser til saksutgreiing frå Formannskapet, plan og økonomi 02.06.2022 sak 52/22 (vedlegg).

### **Saksopplysingar**

Formannskapet, plan og økonomi handsama saka i sitt møte 2. juni 2022 sak 52/22. I etterkant har sækjar sendt krav om at saka vert lagt fram for heradsstyret (brev datert 6.11.22).

#### Vedlegg

Detaljreguleringsplan for Ringheimshagen - vurdering av dyrka mark

Vedtak FPL, 02.06.2022, Sak 52\_22, Detaljreguleringsplan for Ringheimshagen - oppstart

Vedrørande utbygging av Ringheimshagen

1 Vossevangen utvikling\_Ringheimshagen - skildring av tiltak

2 Sweco\_plan og profilering 30.10.21

3 Siv.ing. Helge Hopen\_Trafikksikkerhetsvurdering\_Rognsli 19.11.21

4 Voss kommune KPA 2015-2026 - vurdering av tiltak\_Ringheim

5 NOTAT – FORVALTNING AV DYRKA MARK I VOSS HERAD 21.02.22



## Voss herad

Arkivsak-dok. 20/01999-3  
Saksbehandler Kjersti Næss Finne

Saksgang  
Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Møtedato  
02.06.2022

# **DETALJREGULERINGSPLAN FOR RINGHEIMSHAGEN – VURDERING AV DYRKA MARK**

## **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. Arbeidet med detaljreguleringsplan for Ringheimshagen, planid 2018007, kan halda fram på areal avsett til bustadføremål i kommuneplanen.

## **Vedlegg:**

- 1 Vossevangen utvikling\_Ringheimshagen - skildring av tiltak
- 2 Sweco\_plan og profilering 30.10.21
- 3 Siv.ing. Helge Hopen\_Trafikksikkerhetsvurdering\_Rognsli 19.11.21
- 4 Voss kommune KPA 2015-2026 - vurdering av tiltak\_Ringheim
- 5 NOTAT – FORVALTNING AV DYRKA MARK I VOSS HERAD 21.02.22

## **Samandrag:**

Rådmannen legg fram ei sak om bustadprosjektet Ringheimshagen, som omfattar dyrka mark, i samsvar med føringar i notat om dyrka mark lagt fram i FPL-møte 10.03.22.

Det er avsett eit areal på gbnr 50/1 på Ringheim, til bustadføremål i gjeldande kommuneplan. Arealet omfattar ca. 8 daa med dyrka mark. Utbyggjar har tatt opp ynskje om ei utviding av arealet, for å tilretteleggja for alternativ tilkomst som vil medføra ytterlegare bruk av ca. 2,5 daa jordbruksareal.

Det vart gjennomført oppstartsmøte om nytt planarbeid for Ringheimshagen i 2018. Det er ikkje varsla oppstart, og planarbeidet er framleis i innleiande fase. Rådmannen meiner det er viktig å få politiske signal på arealbruk før det vert arbeidd vidare med saka.

Rådmannen tilrår at arealbruk avklart i kommuneplanen vert vidareført. Arbeid med detaljreguleringsplan for Ringheimshagen kan halda fram på areal avsett til bustadføremål, men rår i frå å ta i bruk nytt areal for alternativ tilkomst.

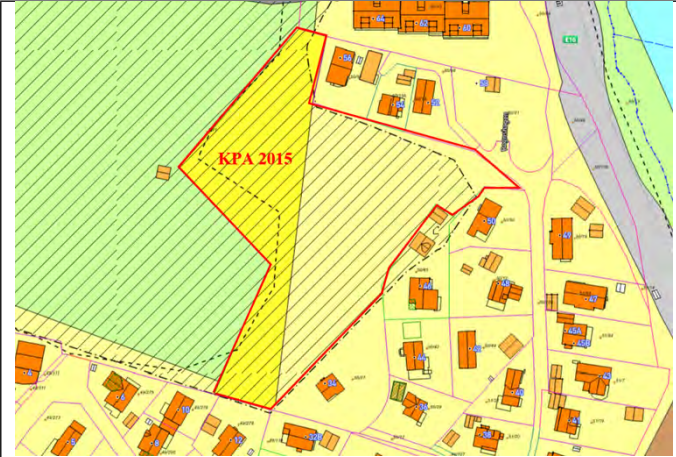

## **Saksopplysningar:**

### Bakgrunn

Eit område tilhøyrande gbnr 50/1 på Ringheim, er avsett til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Arealet er om lag 11,5 daa stort, og om lag 8 daa er registrert som fulldyrka jord i arealressurskartet (AR5).

Om lag halvparten av arealet vart lagt inn ved kommuneplanrulleringa i 2015, sjå illustrasjon under. Resten av arealet var avsett før. I konsekvensvurderinga i kommuneplanen står det at området har

middels verdi for landbruket. Arealet ligg innanfor kjerneområde landbruk, men har dårleg arrondering. I den samla vurderinga står det at det bør kunne opnast for bustadbygging i området. Det vart sett krav om tett utnytting og reguleringsplan. Området ligg også innanfor ytre sentrumsavgrønsing i kommuneplanen.

	<p><b>Utklipp frå Vossakart - kommuneplankart</b> Planområdet er om lag markert med raud avgrønsing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealføremål bustad - gul farge <ul style="list-style-type: none"> <li>- mørk gul – areal lagt inn ved rullering i 2015</li> <li>- lys gul – areal avsett til bustadføremål lenger tilbake i tid</li> </ul> </li> <li>• Kjerneområde landbruk – skravur</li> <li>• Ytre sentrumsavgrønsing - stipla line i ytterkant av bustadføremålet.</li> </ul>
	<p><b>Utklipp frå Vossakart - arealressurskart (AR5)</b> Planområdet er ca. markert med raud avgrønsing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fulldyrka jord –guloransje farge</li> <li>• Lauvskog av særskilt høg bonitet – grøn farge</li> <li>• Bebygd areal – rosa farge</li> </ul>

Hausten 2018 vart det starta ein prosess med detaljregulering av området. Planen har fått namnet Ringheimshagen. Ved oppstart vart det sett på ulike alternativ for utnytting, frå 14 einingar som einebustader til 63 einingar i lågblokker. På bakgrunn av føringar i kommuneplanen, vart tiltakshavar oppmoda om ei relativ høg utnytting av arealet, dvs. ikkje einebustader. Tilkomst var tenkt frå Rognshagen/ Lundarosen.

Etter oppstartsmøtet gjekk det lang tid før vidare dialog om plansaka. Vinteren 2021 tok ein ny planleggjar kontakt om saka, og planarbeidet starta opp på nytt. Planområdet har utfordrande topografi, og planleggjar hadde studert ulike alternative tilkomstvegar for å finna ei god løysing for bustadprosjektet. Alternative tilkomstvegar mot Ringheimsvegen eller Rognsli vart vurdert. Alternativet med tilkomst mot Rognsli er jobba vidare med.

### Nye føringar

I FPL-møte 10. mars vart det lagt fram eit notat om forvaltning av dyrka mark i Voss herad. I dette notatet står det mellom anna:

For plansaker i tråd med i overordna plan, er det fram til no vurdert at arealbruksinteresser knytt til m.a. jordvern, er avklart. Dersom interesser knytt til jordvern skal vurderast på nytt, er det viktig å gjera dette tidleg i planfasen. Rådmannen vil derfor rå til at det vert lagt fram ei politisk oppstartssak i FPL for alle reguleringsplanar som omfattar dyrka mark, uavhengig av om dei ligg inne i overordna plan eller ikkje. Dette betyr at plansakene vil ta noko lenger tid, men samtidig vil politikarane kunna koma med tydelege signal i ein tidleg fase.

Saksutgreiinga til ei oppstartssak må vurdere ulike tilhøve knytt til den dyrka marka som vert berørt. Stikkord her er:

- Lokalisering/arrondering i høve til anna dyrka mark og arealbruk
- Kvalitet på dyrka mark
- Vurdere om alternativ lokalisering av utbygging vil vere mogleg

– Andre viktige omsyn

På bakgrunn av dette notatet, legg rådmannen no fram ei sak om Ringheimshagen.

Planarbeidet for Ringheimshagen omfattar nedbygging av om lag 8 daa dyrka mark. I tillegg ynskjer prosjektet å leggja til rette for tilkomst frå Rognsli. Dette inneber ei utviding av planområdet med ca. 3,6 daa, der ca. 2,5 daa er jordbruksareal.



Planprosess

- Oppstartsmøte 17.10.18 med grunneigar og ABO plan & arkitektur
- Møte 03.06.21, med ny tiltakshavar og planleggjar
- 22.06.21 møte med Vestland fylkeskommune vedkomande tilkomst mot Ringheimsvegen

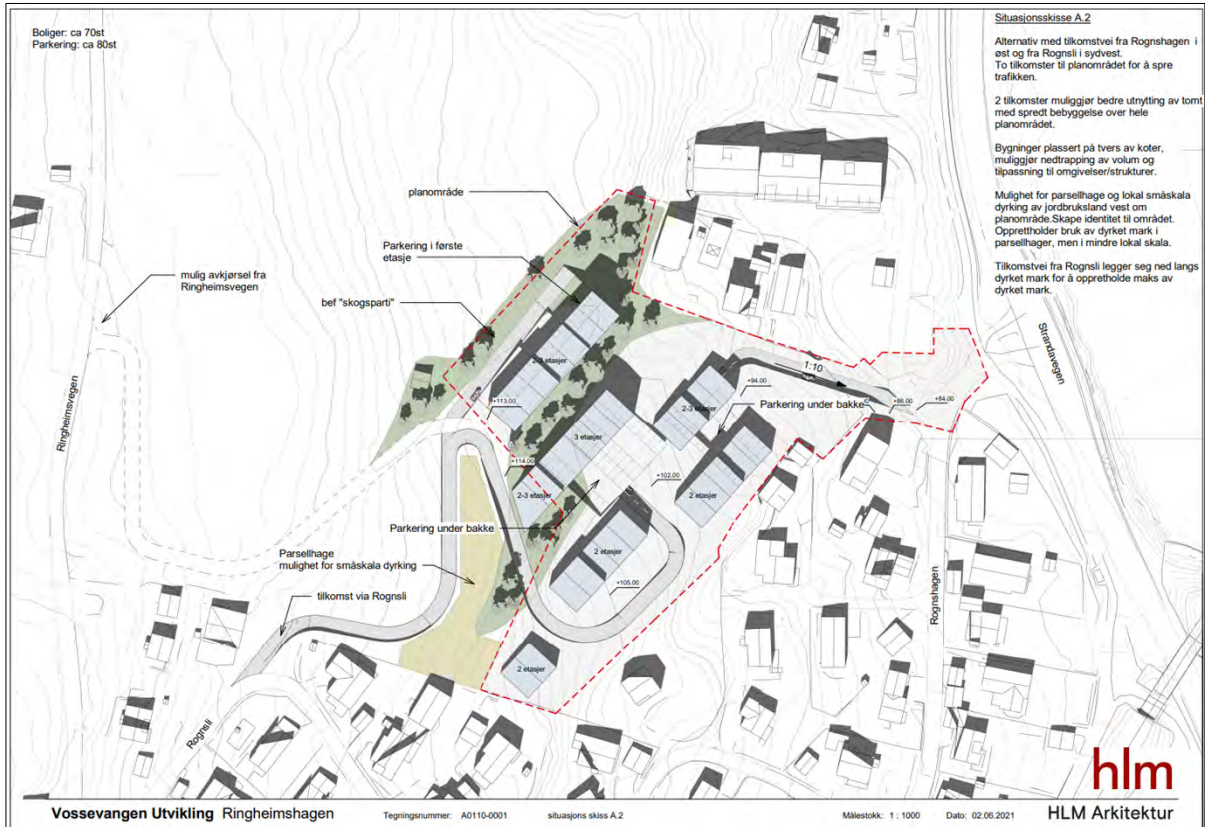
- 12.01.22 oppfølgjande møte med Vestland fylkeskommune

### Eigedomstilhøve, tiltakshavar og planleggjar

Planområdet omfattar gbnr. 50/1. Eigar er Svein Ringheim på garden Store Ringheim. Grunneigar har inngått samarbeid med Vossevangen utvikling As om utvikling av eigedomen. HLM Arkitektur er engasjert som plankonsulent og arkitekt for prosjektet.

### Føremål med planarbeidet

Føremål med planarbeidet er å utvikla bustader. Skisse over mogleg utvikling av området er vist i illustrasjonen under.



Illustrasjon – HLM, som syner eit mogleg bustadprosjekt i Ringheimshagen.

### Planområdet

Planområdet ligg ca. 1 km frå Voss sentrum, rett sør for rundkøyringa mot Vangstunnelen og Skulestadmoen. Området ligg i tilknytning til bustadfelt i Rognshagen og Lunden. Eigedomen grensar til bustadareal i nord, aust og sør, og til jordbruksland i vest. Næraste barneskule er Vangen skule, 1,9 km frå planområdet. Planområdet ligg nær E16.



### Problemstillingar knytt til planarbeidet

Hovudfokus for planarbeidet så langt har vore tilkomst, trafiktryggleik og trafikale tilhøve som ein konsekvens av ny utbygging, saman med utnytingsgrad og utforming av nytt bustadprosjekt. Tilhøve til naboar, nær- og fjernverknad, støy, og buffersone mot landbruksareal er andre tema som har vore drøfta i samband med oppstart.

### Dyrka mark

Bakgrunnen for å fremje ei sak om detaljreguleringsplan for Ringheimshagen no, er tilhøva knytt til bruk av dyrka mark. Sjølv om plansaka starta opp for 3,5 år sidan, er arbeidet framleis i ein innleiande fase. Det er ikkje meldt oppstart av planarbeidet.

Tiltakshavar skriv følgjande om den dyrka marka:

*Parsellen som er avsett i kommuneplanen til bustadformål, som er på ca. 11,5 mål, har tidlegare vore nytta som beite. «Området blei seinare overflate dyrka ved at steinar og stubber blei dytta ned i bakken med gravemaskin og dekkta til med eit tynt lag jord», som gardbrukar Svein Ringheim uttrykte det. Området blir skildra som bratt og lite eigna for moderne jordbruk og av den grunn omsøkt regulert til bustadføremål.*

I tillegg er det ynskje om å utvida planområdet sørvestover med ca. 3,6 daa, av dette er ca. 2,5 daa fulldyrka. Tiltakshavar skriv følgjande om dette arealet:

*Ved tilkomst via Rognsli vil tiltaket gå over nedre del av dyrka parsell på gbnr 50/1. Området det her er snakk om ligg over det omsøkte området, og vart tidlegare nytta som tilkomstveg og kalla Breibrautivegen. Deler av vegen er i dag brukt som traktorveg og lagring av rundballar, og ligg i grensa mot bustader i vest. Den nye vegparsellen vil svinge skarpt austover og gå på bergnabb ca. 100 meter før du kjem til bustadområdet. Området var tidlegare del av Breibrauti vegen, men er i dag overflatedyrka med eit tynnt jordlag oppå berggrunnen. Sør for den nye veg parsellen er det ei helling ned mot eit lauvskogsbelte.*



Illustrasjon - HLM og flyfoto - Vossakart som syner mogleg tilkomst frå Rognsli.

Tiltakshavar skriv at for å kompensera for dyrka mark, vil prosjektet leggja til rette for parsellhagar for sameigarane i Ringheimshagen. Grunneigar er positiv til ein veg her, noko som vil gjera jordbruksdrifta meir effektiv.

### Rådmannen si vurdering:

#### Generelle vurderingar:

Saka omhandlar vurderingar knytt til bruk av dyrka mark innanfor areal avsett til bustadføremål i kommuneplanen. I tillegg gjeld saka eit spørsmålet om å utvida planområdet for å leggja til rette for tilkomst via kommunal veg Rognsli, ei utviding som også omfattar dyrka mark.

Saka er drøfta med næringsavdelinga, som har kome med ei landbruksfaglege vurdering av arealet. Deira vurdering er at arealet har noko dårleg arrondering. Men arealet vert hausta maskinelt, og er tilrettelagt for ei moderne drift. I Vossasamanheng er dyrka marka av grei kvalitet, og er ikkje dårlegare enn mange andre stader. Dei tilrår ikkje å opna for ei ytterlegare utviding av utbyggingsføremål på dyrka mark, for å tilretteleggja for alternativ vegløyning.

I samsvar med FPL-notat om dyrka mark, og innspel frå næringsavdelinga, har rådmannen gjort nokre generelle vurderingar:

- Lokalisering/arrondering i høve til anna dyrka mark og arealbruk

Arealet ligg som ein kile inn i bustadområde og har busetnad på tre kantar. Det har noko dårleg arrondering på grunn av to lauvskogdrag inn i området. Men området er tilknytt eit større landbruksområde, som ligg innanfor kjerneområde landbruk i kommuneplanen.

- *Kvalitet på dyrka mark*

Eigna for maskinell hausting og moderne drift. Området er brattlendt, og er vurdert til å ha middels verdi.

- *Vurdera om alternativ lokalisering av utbygging vil vere mogleg*

Dersom det ikkje vert opna for utvida planområde for å tilretteleggja for tilkomst frå Rognsli, vil det truleg verta vanskeleg å få til ei høg utnytting av arealet. Kommuneplanen sin arealdel vedteken i 2020, og sentrumsplanen for Vossevangen vedteken 2021, har større fokus på fortetting i sentrum, og i mindre grad fokus på fortetting i randsona rundt sentrum.

- *Andre viktige omsyn*

I tillegg til dyrka mark, er trafikktryggleik og tilhøva for mjuke trafikantar ei sentral problemstilling for planarbeidet.

#### Bustadutvikling på areal avsett til bustadføremål i kommuneplanen

Når det gjeld konkrete vurderingar knytt til areal avsett i kommuneplanen, vil rådmannen peika på følgjande:

- Plan for bustadutvikling – Ringheimshagen er i tråd med overordna plan.
- Området ligg innanfor ytre sentrumsavgrønsing i KPA. I kommuneplanen sine retningslinjer for denne sona står det:

*Det er avsett ei ytre sentrumsavgrønsing for Vossevangen, jf. kap. 2.4 i planomtalen. Dette er eit område som kan utviklast og fortettast for å styrke sentrumskjerna.*

- Området ligg sentralt, og er i gang-/sykkelavstand til skule, barnehage og andre viktige sentrumsfunksjonar.
- Arealet ligg omkransa av bustadområde mot nord, aust og vest.

Rådmannen vil peike på følgjande tilhøve som talar mot ei vidare utvikling av Ringheimshagen:

- Prosjektet vil føra til nedbygging av dyrka mark.
- Arealet ligg innanfor omsynssone landbruk i KPA. I retningslinjene til denne sona står det følgjande:

*Utgjer LNF -område der landbruk er klassifisert som kjerneområde.*

*Ved vurdering av planar eller tiltak i kjerneområde landbruk skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene (dyrka jord og kulturlandskap / kulturminne).*

*Gjeldande klassifisering er grovmaske og dei faktiske forholda må derfor nærare avklarast i dei einssilde tilfella.*

- På grunn av bratt terreng i området er det utfordrande å finna gode og trygge trafikale løysingar.

Ytre sentrumsavgrønsing og omsynssone landbruk gir motstridande føringar. Rådmannen vil peika på at areal avsett i KPA er grovmaske, og grensegang mellom ulike føremål og interesser er ofte ikkje studert i detalj.

Rådmannen meiner kommuneplanen er eit viktig styringsdokument, og arealbruk avklart i KPA gir føringar for ny utvikling. På bakgrunn av dette vil rådmannen rå til at arbeidet med bustadprosjektet – Ringheimshagen, på areal avsett i kommuneplanen, vert vidareført. Rådmannen vil også framheva grunneigar si satsing på hotell-, restaurantverksemd på garden, og at eit bustadprosjekt vil bidra til å stø opp om denne satsinga.

#### Utviding av planområdet for å leggja til rette for alternativ tilkomst frå Rognsli

Innleiande utgreiingar og skisseprosjekt har avdekkja utfordring knytt til tilkomst og vegutløysing for bustadprosjektet. Tilkomst frå Rognshagen er bratt og vil krevja store vegskjeringar. Mykje av arealet vil gå bort til veg. Planleggjar har derfor skissert alternativ tilkomst frå Rognsli og Ringheimsvegen i vest, i kombinasjon med tilkomst frå Rognshagen i aust.

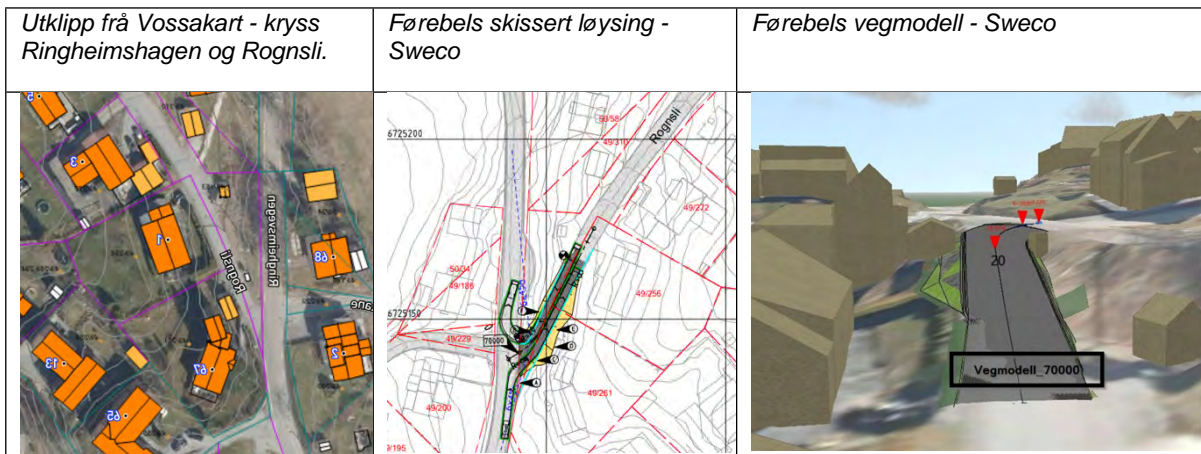




Illustrasjon av mogleg bustadprosjekt.  
Moglege tilkomststvegar vist med pilar.

Alternativ tilkomst frå vest krev ei utviding av planområdet som kjem i konflikt med landbruksomsyn. I tillegg vil eksisterande avkjørsle frå Rognsli mot Ringheimsvegen krevja ei utbetring.

Sweco har skissert ei løysing for utbetring av krysset. Det har vore dialog med Vestland fylkeskommune, men dei meiner skissert løysing ikkje er god nok på grunn av m.a. stigningsforhold og svingradius. I tillegg er det peika på at Ringheimsvegen har ein utfordrande trafikal situasjon med tanke på mjuke trafikantar og trafikktryggleik. Ny gang-/sykkelvegløysing langs Ringheimsvegen er prioritert i framlegg til Regional transportplan, i perioden 2023-2026.



Rognsli er del av eit eldre kommunalt vegnett i Lunden-Rognshagen området, som ikkje er dimensjonert for stor trafikk eller trafikkauke. Det er fleire utfordrande kryssløysingar /påkjørslar langs Ringheimsvegen, Kryss Ringheimsvegen-Rognsli er eitt punkt. Tilkomstveg via Rognsli vil krevja utbetring av kommunal veg. Tilhøva er drøfta med driftsavdelinga. Dei har peika på utfordringar i eksisisterande situasjon, men ynskjer å sjå forslag til utbetringar før dei kjem med meir konkret tilbakemelding på kva som er mogleg å få til.

Rådmannen meiner det ligg føre moment som talar både for og i mot ei utviding av planområdet for å leggja til rette for ny tilkomst mot Rognsli og Ringheimsvegen. Moment som talar for er:

- Alternativ tilkomstveg vil leggja til rette for ei god utnytting av arealet med høg utnyttingsgrad og optimale løysingar. Høg utnytting er i tråd med føringane i kommuneplanen då areal vart lagt inn som bustadføre mål i 2015.
- Prosjektet vil kunna bidra til ei utbetring av krysset mellom Rognsli og Ringheimsvegen.

Elles er det positivt at dyrka mark som vert liggjande som eit restareal, er planlagt vidareført som parsellhagar for bebuarane.

Rådmannen vil peike på at det også er ulemper med ei slik løysing:

- Ytterlegare bruk av dyrka mark.
- Meir trafikk mot Rognsli og Ringheimsvegen vil medføra auka trafikk i eit eldre vegsystem utan tilrettelagt løysingar for mjuke trafikantar.
- Utbetring av ny kryssløysing mot Ringheimsvegen vil medføra tiltak inn på i alle fall ein av bustadeigedomane langs Rognsli.

Det er utarbeidd ei trafikkanalyse frå Sivilingeniør Helge Hopen AS, jf. vedlegg. Denne konkluderer med tilfredsstillande tilhøve for mjuke trafikantar ved etablering av nytt bustadprosjekt slik det er føreslått. Rådmannen vil likevel peike på at det ikkje er gitt at det er mogleg å finna ei akseptabel trafikal løysing ved bruk av Rognsli som tilkomstveg for biltrafikk. Både vegstandard i seg sjølv og kryss mot Ringheimsvegen er utfordrande.

Ut i frå ei samla vurdering finn ikkje rådmannen at det er overvekt av argument som talar for å utvida planområdet for alternativ tilkomst mot Rognsli. Tilrådinga legg vekt på politiske signal om at omsyn til dyrka mark skal handhevast strengt. I tillegg talar også dei trafikale utfordringane ved påkopling mot Rognsli, i mot.

#### Økonomiske konsekvensar:

Eit nytt bustadprosjekt vil medføre behov for utbetringar av kommunale VA- og vegløyser. Det er signalisert behov for utbyggingsavtale. Utbetring av VA vil vera basert på sjølvkostprinsippet, men ved behov for utbetring av kommunal veg kan kommunen måtte bidra med midlar.

#### Miljø og klimakonsekvensar:

Planarbeidet er i ein tidleg fase. Det ligg så langt ikkje føre nokre berekningar på klimagassutslepp knytt til ny utbygging.

Bustadprosjektet ligg i gang og sykkelavstand til sentrum og viktige service- og aktivitetstilbod, noko som er positivt både i eit folkehelse- og eit miljøperspektiv.

#### Folkehelsekonsekvensar:

Nytt bustadprosjekt ligg i samheng med anna bustadområde, og det ligg til rette for å kunna utvikla eit bustadområde med gode bukvalitetar og gang-/sykkelavstand til viktige funksjonar.

#### Konklusjon

Rådmannen tilrår at planarbeidet på areal avsett i kommuneplanen kan halda fram. Kommuneplanen er eit viktig styringsdokument, og vidareføring av tiltak avklart i kommuneplanen gir ein føreseieleg situasjon for alle partar.

Ut i frå ei samla vurdering vil ikkje rådmannen tilrå at planområdet vert utvida ytterlegare på dyrka mark, for å tilretteleggja for alternativ tilkomst via Rognsli. Her vert omsyn til dyrka mark prioritert framføre utbyggingsinteresser.

Alternative tilrådingar kan vera:

#### Punkt 1 alt.1:

Det vert opna for bustadutvikling på om lag halve arealet av det som er avsett i kommuneplanen. Bustadføremål lagt inn ved kommuneplanrulleringa i 2015 går ut, jf. illustrasjon av kommuneplankart under saksopplysningar – bakgrunn. Detaljreguleringsplan for Ringheimshagen vert vidareført i redusert omfang.

#### Punkt 1 alt. 2:

Det vert ikkje opna for nytt bustadareal på dyrka mark på gbnr. 50/1. Planarbeidet for nytt bustadprosjekt - Ringheimshagen vert avslutta.

Punkt 2: Vedtaket vert grunngjeve med nye føringar frå nasjonalt, regionalt og lokalt hald, om ei innskjerping av omsynet til dyrka mark. Ved neste rullering av kommuneplanen skal areal som ikkje vert vidareført til bustadføremål, tilbakeførast til LNF.



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 20/01999  
Arkivkode  
Sakshandsamar Kjersti Næss Finne

Behandla av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023	02.06.2022	52/22

### Detaljreguleringsplan for Ringheimshagen - oppstart

---

Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 02.06.2022 sak 52/22

#### Møtebehandling

Saka vart handsama etter sak 51/22.

Arnfinn Gjerdåker (SV) fremja alternativt framlegget til vedtak:

1. Det vert ikkje opna for nytt bustadareal på dyrka mark på gbnr. 50/1. Planarbeidet for nytt bustadprosjekt - Ringheimshagen vert avslutta.
2. Vedtaket vert grunngjeve med nye føringar frå nasjonalt, regionalt og lokalt hald, om ei innskjerping av omsynet til dyrka mark. Ved neste rullering av kommuneplanen skal areal som ikkje vert vidareført til bustadføremål, tilbakeførast til LNF.

#### Votering

Røysta Rådmannen sitt framlegg opp mot det alternative framlegget fremja av Gjerdåker: Gjerdåker sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### Vedtak

1. Det vert ikkje opna for nytt bustadareal på dyrka mark på gbnr. 50/1. Planarbeidet for nytt bustadprosjekt - Ringheimshagen vert avslutta.
2. Vedtaket vert grunngjeve med nye føringar frå nasjonalt, regionalt og lokalt hald, om ei innskjerping av omsynet til dyrka mark. Ved neste rullering av kommuneplanen skal areal som ikkje vert vidareført til bustadføremål, tilbakeførast til LNF.

Svein Ringheim  
Mølstervegen 44  
5705 Voss  
Tlf 90869340 – epost svein@storeringheim.no

Voss 06.11.2022

## Vedrørende utbygging av Ringheimshagen

Arkivsak-dok. 20/01999-3 Saksbehandler Kjersti Næss Finne Saksgang Møtedato Formannskapet,  
Plan og økonomi 2019 – 2023

Med bakgrunn i innstillinga til Rådmannen i sak om oppstart av detaljplanlegging av bustadområde i Ringheimshagen og vedtak i tråd med alternativt vedtak pkt 1 og punkt 1,2 vil eg gjerne koma med nokre synspunkt.

1. Frå «*Veileder for kommuneplanens arealdel, regjeringen.no*»: § 11–17 Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i medhold av kommunelovens regler Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, Jf. for øvrig § 1–9.

Det er kommunestyret som utarbeider og vedtek kommuneplanane derunder arealdelen. Prosessen er skildra grundig i denne veilederen. Eg finn det dermed rart at Formannskapet utan vidare kan gjera endringar i arealdelen i kommuneplanen og leggja føringar for vedtak ved neste rullering utan nokon som helst slags prosess, kommunikasjon, innspel osv. Dette vedtaket har store konsekvensar for utviklinga av gardsturismen og utbygginga på Store Ringheim. Alle planar er no lagde på is. Me burde absolutt fått høve til å argumentera vår sak i høve til dette.

Om det no skulle vera slik at heradsstyret har karakterisert dette som ei mindre endring og delegert mynde til formannskapet skulle dette vedtaket vore eit einskildvedtak der råka partar har høve til å anka, men det er ingenting som tyder på det.

I sakshandsaminga er det vorte henta inn uttale frå Landbruksavdelinga:

*«Saka er drøfta med næringsavdelinga, som har kome med ei landbruksfaglege vurdering av arealet. Deira vurdering er at arealet har noko dårleg arrondering. Men arealet vert hausta maskinelt, og er tilrettelagt for ei moderne drift. I Vossasamanheng er dyrka marka av grei kvalitet, og er ikkje dårlegare enn mange andre stader»*

Det er mange som «syns» noko om kvaliteten på jorda og området, det vart også nevnt i diskusjonen i Formannskapet at det her var «*djup og god matjord*» og «*ikkje dårlegare enn mange andre stader*».

No er det vel eg som er best kvalifisert å skildra kvalitet på jord og område på dette stykket.

I løpet av mellom 1000 og 2000 års samanhengande jordbruksdrift på denne garden vart dette området aldri dyrka opp men rydda for skog og brukt som beite. Første oppdyrkinga vart gjort som naudsarbeid i 1930 åra av ein som heitte Joans som dyrka ca 4 dekar som seinare vart kalla Joansstykket. Bruken var framleis beite.

Då eg overtok garden i 1990 ville eg dyrka opp området ved å planera ut haugen som går midt inn i området og fylla ut i søkket nedanføre i den tru haugen var ein morenehaug. Det gjekk ikkje, det var ikkje morene men fjell 10-15 cm under jorda.

Eg var så heldig rett etterpå at eg fekk lausmassar og matjord frå utbygginga av Rognstunet og fekk fylt opp dalen på oppsida slik at han vart den fine flaten som ligg der no, samstundes «dunka» dei ned større stein og planerte overflata på nedsida av haugen som er det området som no er avsett til bustadføre mål i kommuneplanen sin arealdel. Det vart dermed råd å slå området maskinelt men eg vil aldri verta så dum at eg set plog i den jorda.

Området heng for så vidt i hop med resten av jordbrukslandet men har berre tilgang ned ein svært bratt bakke på vestsida mot Rognslid. Når eg slo med eige utstyr var det svært tungt å koma seg opp med fullt lass så teigen vart gjerne brukt til å slå flathøy heller enn silo. I dag med tungt utstyr og ballepresser ser det ut til å gå litt betre.

Området ligg også i hovudsak vendt mot nordaust.

Øvre del mot nordaust er ein kvass rygg med eit tynt jordlag oppå, Joansstykkjet er tidvis sidebratt og grunt og i dalen midt på er det fuktig trass grøfting. Ytste delen mot Rognslid/Hagebyen er det grov morene med mykje stor stein rett under jordlaget. Jordlaget er svært tynt og området er overflate dyrka/planert.

Arealet er kun nyttande til grasproduksjon, eg ville aldri brukt det til grønsaker eller bær.

## Endring av arealdelen i Kommuneplanen i planperioden

Om heradsstyret vil endra arealdelen i planperioden må det gjerast gjennom same prosess som ved ein ny plan.

Etter å ha lese gjennom vegleiaren, plan og bygningslova, jordlova og vegleiaren for omdisponering ser eg at følgjande moment burde vera med:

- *I veilederen Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, er det signalisert at "fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til landbruksarealer og kulturlandskapet, og bidrar til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av de mest verdifulle jordressursene og redusere oppsplitting av viktige arealer."* Understreka av meg.

Og i rundskriv frå regjeringa frå 2013:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/9e39df7ad4fc4ca9b2c30f8e3747a514/rundskriv-m-1-2013-omdisponering-og-deling---revid-nov-16.pdf>

Vert det lista opp kva kriterie som skal vurderast om eit område med dyrka/dyrkbar jord kan omdisponerast.

Dette tilseier at arealet skulle vore grundig vurdert i høve til kor verdfullt det er då det vart teke inn i kommuneplanen sin arealdel for ti år sidan (same lova var gyldig også då), den same vurderinga skulle vore gjort når det no skal takast ut att ved neste rullering.

Ovanføre ligg vurderinga mi av kor verdifullt arealet er som jordbruksland og både kartet og topografien viser at det ikkje vil framstå som oppsplitting av jordbruksland, snarare vert det ei naturleg fortsetjing av bustadarealet i området Hagebyen – Lundarosen.

Ei vurdering burde også omfatta statistikk over kor mykje tilsvarande jordbruksareal det er i heradet og kor mykje dyrkbart areal det er i heradet.

Ei utbygging vil på ingen måte påverka kulturlandskapet på Ringheim, heile inngrepet vil knapt vera synleg frå tunet på Store Ringheim og frå nedsida er dette arealet det einaste naboane ser av

kulturlandskapet på Ringheim. Det er ingen kjende kulturminne med unntak av vegen Breibrauti som var vegløyisinga ned til området før det vart overflatedyrka, det er heller ikkje gjort funn med metalldetektor.

I regjeringa sitt rundskriv frå 2013 vert det også peika på fleire grunnar som skal vurderast enn jord, areal, miljø og kultur med omsyn til omdisponering:

*«"mellom anna" Det er adgang til å legge vekt på andre momenter enn de som er direkte nevnt i bestemmelsen, jf. uttrykket "mellom anna". Det må dreie seg om hensyn loven skal fremme. Hensynet til en miljøforsvarlig forvaltning kan tillegges vekt. Planer som ennå ikke er godkjent kan også tillegges vekt. Det vil her ha betydning hvor langt planbehandlingen er kommet.»*

Området har også lege inne i heradet sin kommuneplan / arealdel i 2,5 periodar, me har aktivt arbeidd med utvikling av dette området sidan 2016. Me fekk utført ei «mogelegheitsstudie» som vart vurdert av planavdelinga i 2018 og gjekk ut for å finna samarbeidspartnarar med den i ryggen. Det tok si tid å finna «den rette» for oss. Dei brukte deretter mykje tid og ressursar på å finna ein god plan for å løysa vanskane med ein litt bratt topografi før søknaden om løyve til detaljplanlegging vart send til heradet ved formannskapet i mai i år. Der vart søknaden avslagen og området vedteke å ta ut av kommuneplanen sin arealdel ved neste rullering.

## So, kva klagar eg på

- Utan å påstå eg er jurist meiner eg at Formannskapet ikkje kan vedta å endra heradet sin arealplan, det er opp til heradsstyret, og ei endring i planperioden skal gjevast same handsaming som ein ny plan (*Veileder for kommuneplanens arealdel, regjeringen.no*)
- I vedtaket i formannskapsmøte 02.06. ligg det at **formannskapet har vedteke** at arealet skal takast ut av planen ved neste rullering: *«Punkt 1 alt. 2: Det vert ikkje opna for nytt bustadareal på dyrka mark på gbnr. 50/1. Planarbeidet for nytt bustadprosjekt - Ringheimshagen vert avslutta. Punkt 2: Vedtaket vert grunngjeve med nye føringar frå nasjonalt, regionalt og lokalt hald, om ei innskjerping av omsynet til dyrka mark. Ved neste rullering av kommuneplanen skal areal som ikkje vert vidareført til bustadføremål, tilbakeførast til LNF.»*
- Dei nye føringane legg **ikkje** ned forbod mot omdisponering av dyrka mark og eg kan ikkje sjå nokon moment der som skulle endra Rådmannen si primere innstilling om å godkjenna prosjektet. Sjå her: <https://www.regjeringen.no/contentassets/00a8ae8cd2fb4990a2cbe19ae5f316ef/ta-vare-pa-matjorda.pdf>
- Området er bratt, grunt, overflatedyrka, dårleg arrondert, ligg inneklemt mellom bustadområde og heng knapt nok naturleg saman med kjerneområdet for landbruk på garden og i grenda.
- Det vart aldri stilt spørsmål til oss eller utbyggjar om korleis me tenkte å ta vare på matjorda i området. Hadde det vorte gjort kunne me fått forklart at den skulle vorte nytta til a) forbedra grunne areal på Store Ringheim b) verta konsentrert på mindre areal i utbyggingsområdet der bebuarane kunne få tildelt parsellar til dyrking av eigen mat. På denne måten ville 8 mål grunn og dårleg jord fort kunna vorte 3-4 dekar av matjordareal med mykje høgare kvalitet.
- På denne bakgrunnen meiner eg at Heradsstyret må ta opp denne saka og handsama denne saka om endringa av arealplanen i kommuneplanen etter dei prosedyrane som gjeld for slikt.

- Konsekvensane av dette vedtaket for oss og utviklingsplanane på Store Ringheim burde også vore med i vurderinga.

### **Konsekvensar for turismesatsinga på Store Ringheim**

Me opna Store Ringheim Restaurant i 2011 og hotelldelen i 2013 og 2017. Dette har vore ei tung satsing der mykje kapital er bunden opp i anlegget. Satsinga var mogeleg ved å bruka midlar frå salg av område for hyttefelt til Voss Resort og festetomter i Skulestadmoen til eigenkapital og lån frå Voss Sparebank. Total investering inkl eigeninnsats ligg på om lag 30 mill kroner.

Store Ringheim er ein landbrukseigedom underlagt konsesjonsplikt og vert verdsett som landbrukseigedom. Som panteobjekt for banken har verdien ved dette vedtaket vorte radikalt redusert og vidare planar me har for utvikling av Store Ringheim kan ikkje lenger finansierast.

Gjelda er framleis høg og auka renter, urolege tider, ville straumprisar og høg inflasjon gjer at det som inntil nyleg var ei god og trygg investering no er vorte heller utrygg.

### **Tankar om jordvern**

Vern av dyrka og dyrkande jord har alltid vore viktig for oss.

Det har opp gjennom tidene vore teke alt for mykje av den beste jorda til utbygging, vegar osv. Med den beste meiner eg den djupaste, best liggjande gjerne mot sør med mykje sol, ikkje for bratt og på drenerande massar. Dette er jord som knapt kan erstattast, det var ein grunn for at den vart dyrka opp først og som gjerne vart nytta som åkrar når bøndene levde av garden.

I gamle registreringar av gardar vert arealet ofte delt inn i åker, fulldyrka eng, overflatedyrka, natureng og beite der alle var viktige kvar til sitt bruk men åkrane var viktigast for der vart korn, potet og annan folkamat dyrka.

Ringheimshagen var alltid registrert som beite.

Jordvernet omfattar både matjordlaget og arealet samt dyrkande areal som no gjerne er skogvakse. Eg går utfrå at Heradet har ei oversikt over desse ressursane innan Voss Herad og at det er klassifisert etter kvalitet, om ikkje vil det vera vanskeleg å driva god arealplanlegging.

Når det no for 10 år sidan kom eit ynskje frå Heradet om å definera eit område for utbygging og fortetting i sentrumsområdet var me fyrst litt ambivalente i høve det. Etter ei grundig evaluering fann me ut at framlegget frå Heradet var uakseptabelt sidan det låg på det flate området rett nord for Rognslid, me kunne derimot tilrå det området som seinare vart nevnt som Ringheimshagen utifrå kriteria jordkvalitet og inngrep i kulturlandskapet. Me streka opp området på eit kart, sende det til Heradet og det vart lagt inn i arealplanen.

### **Jordvern kan sikrast på mange måtar:**

- «politisk» som å markera seg kompromisslaust ved alle saker som har noko med jord å gjera
- «Praktisk» ved faktisk å syta føre å ta vare på matjordlaget og nytta dette andre stader
- Påleggja tiltakshavarar ved ulike utbyggingar å dyrka opp tilsvarande areal andre stader i kommunen av same storleik som det som vert nedbygd/omdisponert og evnt flytta matjorda til der (det er faktisk store område som er dyrkbare i kommunen, også om ein trekkjer frå

myr) eller som i vårt tilfelle bruka jorda til å fylla på grunne område så dei kan verta fullverdig åkerjord samt laga god arrondering mot Ringheimshagen.

- Gjera det leveleg for bønder så dei ser seg mun i å halda jorda i hevd
- Sikkert fleire gode tiltak.

Av desse er nok punkt to, tre og fire dei mest effektive sjølv om dei ikkje gjev same politiske «gevinst».

## Andre prosjekt i nærleiken der jord vert bygd ned

Etter at Ringheimshagen vart avslått er det to prosjekt som peikar seg ut som grove jordødarar.

- Flatt, fint jordstykke ved Dalsleitet som no vert teke i bruk som bilsenter
- Nye Ringheimsvegen frå rundkøyringa i Lundarosen, over bruket Ospehaugen på Store Ringheim, sneiar innom bruket vårt på Store Ringheim. Over Ospehaugen att. Over Indre Ringheim, Vetle Ringheim og Gjerde. Brutalt inngrep i kulturlandskapet med store skjeringar og fyllingar, deler opp Ospehaugen, Indre og Vetle Ringheim og gjer gardsdrifta vanskeleg og mindre rasjonell. Scorar rett og slett 100% negativt på alle kriterie som skal vektleggjast når ein drøftsr om eit område skal kunna omdisponerast eller ikkje.

Ja, eg veit at det er forskjell på ein arealplan og ein reguleringsplan men eg har lært no at alle planar kan endrast, også reguleringsplanar. Begge dei ovanføre nevnde planane er gamle og som det vert argumentert imot Ringheimshagen at «ting endrar seg over tid» kan det også argumenterast her.

*«I NTP for perioden 2022–2033 (Meld. St. 20 (2020–2021)) er det lagt føringer for alle utbyggingsvirksomhetene innen samferdsel om at beslag av jordbruksareal skal ha en særskilt vurdering, og at omfanget av beslag skal reduseres. Vern av dyrket mark må også veies og prioriteres mot andre vernehensyn, for eksempel vern av verdifulle naturområder.»*

Eg reknar utan vidare at med at Heradet går gjennom alle eigne planar som går utover dyrka mark og endrar desse for å spara jord, same forventingane har eg til Fylkeskommunen at dei også går over sine prosjekt og endrar til beste for jordvernet.

Eg vonar også at andre grunneigarar med areal i heradet sin arealplan som er avsett til utbygging eller hytteområde er klar over at dette vedtaket, som stoppa Ringheimshagen, også gjeld dei.

Med Helsing

Svein Ringheim (sign)





## Kjersti M Næss Finne

---

**Fra:** Sigbjørn Slåtten <sigbjorn@vangenutvikling.no>  
**Sendt:** torsdag 19. mai 2022 20:18  
**Til:** Kjersti M Næss Finne  
**Kopi:** Svein Øvsthus  
**Emne:** Ringheimshagen  
**Vedlegg:** A0110-0001 - situasjons skiss A-2.pdf; Skildring Voss Herad - Ringheimshagen oppstartssak.pdf

EKSTERN!

Hei Kjersti!

Viser til motteken epost der frist for å levere underlag for vidare handsaming av reguleringsplanen for Ringheimshagen var sett til 20. mai 2022.

Vedlagt situasjonsplan, samt skildring av tiltaket.

Vonar dette er tilstrekkeleg dokumentasjon for vidare handsaming i heradet.

med vennlig hilsen  
Vossevangen Utvikling AS

Sigbjørn Slåtten  
Dagleg leiar



Ikke skriv ut denne e-posten dersom du ikke virkelig trenger det!

## Utvikling av Ringheimshagen – parsell av Store Ringheim

Innehavarane av garden Store Ringheim, gbnr 50-1, har satsa utradisjonelt gjennom mange år. Det mest kjende produktet er Store Ringheim hotell og restaurant. Hotellet er unikt, renomert og eit av dei mest populære innan kjeda «De Historiske Hotell og Spisesteder». Restauranten baserer seg på lokale råvarer og blir servert i eit rustikt miljø som tidlegare var «flor».

For nokre år sidan blei omsøkte areal lagt inn i kommuneplanen med føremål å utvikle bustader. Det blei utarbeidd ein moglegheitsstudie av ABO Plan og Arkitekter og sendt Voss kommune 07.09.2018 med mål om å regulere området til bustader med tilhøyrande funksjonar. Store Ringheim har i det vidare arbeidet med å utvikle området inngått samarbeid med Vossevangen Utvikling AS. Videre utvikling av prosjektet er HLM Arkitektur engasjert som plankonsulent og arkitekt for prosjektet.



Utklipp av området slik det ligger i kommuneplanens arealdel.

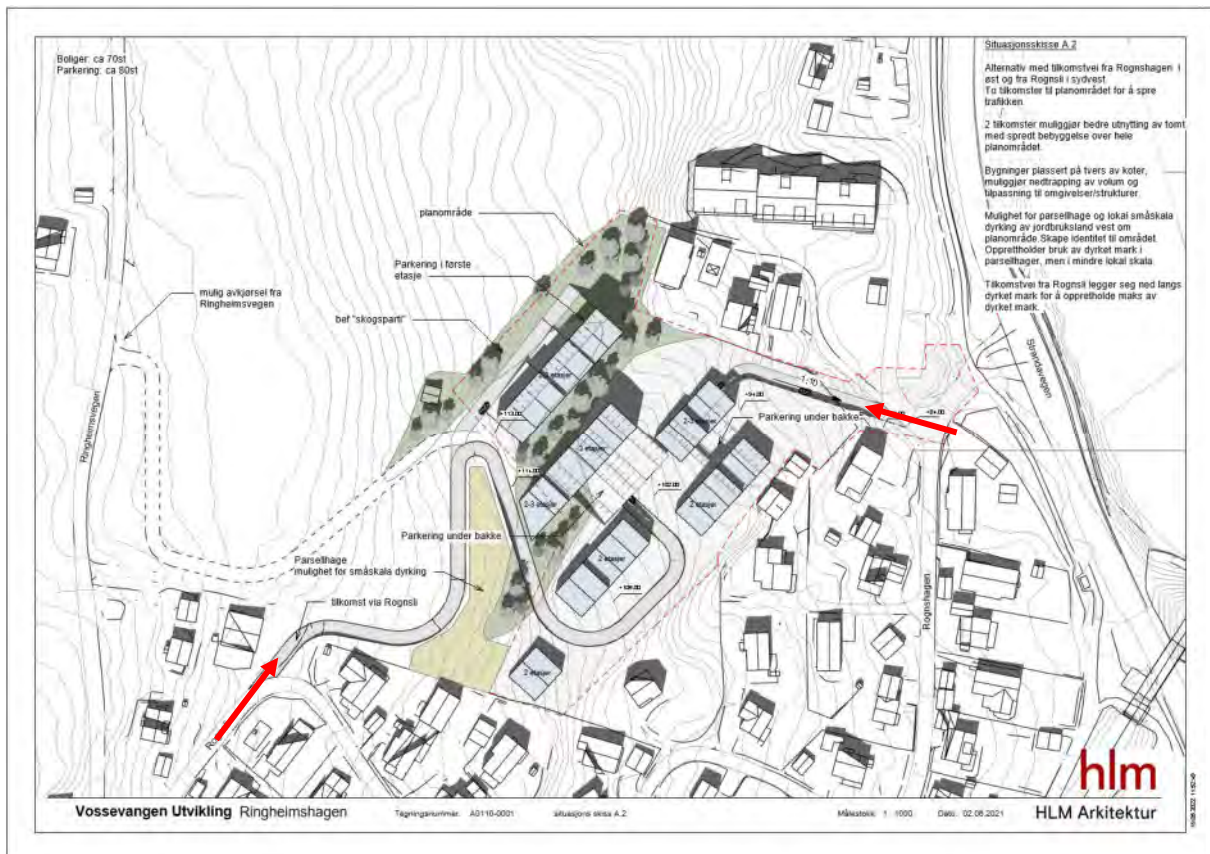
## Del av garden Store Ringheim

Parsellen som er avsett i kommuneplanen til bustadformål, som er på ca 11,5 mål, har tidlegare vore nytta som beite. «Området blei seinare overflate dyrka ved at steinar og stubber blei dytta ned i bakken med gravemaskin og dekkta til med eit tynt lag jord», som gardbrukar Svein Ringheim uttrykte det. Området blir skildra som bratt og lite eigna for moderne jordbruk og av den grunn omsøkt regulert til bustadføremål.

## Plassering

Planområdet ligg ca 1 km frå Voss sentrum, rett sør for rundkøyringa til Vangstunnelen og Skulestadmo. Det ligg til bustadfelt Rognshagen og Lunden. Eigedomen grensar til bustadfelt i nord, aust og sør og jordbruksland i vest. Næraste barneskule er Vangen skule, 1,9 km frå planområdet. Planområdet ligg ved E16.

Det er i vidareprosjektering sett på to tilkomststar til planområdet; a) som delt mellom Rognsli og eksisterande avkøyring frå E16 eller b) frå eksisterande avkøyring frå E16 inn til Ringheimshagen.



Ved tilkomst via Rognsli vil tiltaket gå over nedre del av dyrka parsell på gbrn 50-1. Området det her er snakk om ligg over nord for) det omsøkte området og vart tidlegare nytta som tilkomstveg og kalla Breibrauti vegen. Deler av vegen er i dag brukt som traktorveg og lagring av rundballar og ligg i grensa mot bustader i vest. Den nye vegparsellen vil svinge skarpt austover og gå på bergnabb ca. 100 meter før du kjem til bustadområdet. Området var tidlegare del av Breibrauti vegen, men er i dag overflatedyrka med eit tynt jordlag oppå berggrunnen. Sør for den nye veg parsellen er det ei

helling ned mot eit lauvskogsbelte.

Ved å dele opp tilkomsten til planområdet både frå E16 Ringheimshagen og frå Rognsli blir området mykje betre tilgjengeleg, trafikk blir mindre konsentrert, samt mykje mindre areal går til veg og moglegheit for å optimalisere og lage eit godt prosjekt.

Ved å opna for tilkomst frå Rognsli må prosjektet nytta areal som per i dag ikkje ligg som bustadutvikling i kommuneplanen. Arealet det er snakk om er på ca 3,6mål. For å kompensera for dyrka mark vil prosjektet legge til rette for moglegheita med småskala dyrking med parsellhager for sameigarane i Ringheimshagen.

Ca 60 % av bustadane vil kunne ha tilkomst via Rognsli og den nye parsellen over gbnr 50-1.

Grunneigar er positivt til å få bygd veg her og har uttalt at det vil gjere jordbruksdrifta meir effektiv.

## **Omfang**

Området er tenkt utnytta til husvære i lågblokker i 3-5 etasjar og konsentrert småhusbebyggelse.

Talet på einingar vil liggjar på 60 +- 10.

## **Mjuke trafikantar**

Trafikkanalyse med fokus på mjuke trafikantar er utført av Sivilingeniør Helge Hopen i notat datert 15.06.2021. Hopen sin konklusjon er oppsummert slik:t «Samla sett er ferdselsmønsteret for mjuke trafikantar ved planområdet kjenneteikna ved ein stor del lokale gang- og sykkelveggar i fritidssamanheng – der eksisterande turstiar/lokalveggar nyttast i stor grad. Desse dekkjer kortareturar og lengre turar til fjellområda, gondolbanen og Vangen. Planområdet har med dette eit godt tilbod til dei transportbehova som er naturleg å løysa med gange og sykkel. Manglande tilrettelegging for gange og sykkel i Øvre del av Ringheimsvegen fram til avkøyringa [ved Rognsli] til planområdet er ei ulempe, men trafikkmengda relativt låg- og det er mogleg å nytta turstiar på deler av denne strekninga.»

## **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planarbeidet tek sikte på å utvikle området til eit samanhengande bustadområdet med gode funksjonelle uteopphaldsareal. Det vil også som del av planarbeidet leggest til rette for ein heilskapleg infrasturtur som sikrar forbinding til eksisterande vegnett.

Boliger: ca 70st  
Parkering: ca 80st

### Situasjonsskisse A.2

Alternativ med tilkomstvei fra Rognshagen i øst og fra Rognsli i sydvest.  
To tilkomster til planområdet for å spre trafikken.

2 tilkomster muliggjør bedre utnyttning av tomt med spredt bebyggelse over hele planområdet.

Bygninger plassert på tvers av koter, muliggjør nedtrapping av volum og tilpassning til omgivelser/strukturer.

Mulighet for parselhage og lokal småskala dyrking av jordbruksland vest om planområde. Skape identitet til området. Opprettholder bruk av dyrket mark i parselhager, men i mindre lokal skala.

Tilkomstvei fra Rognsli legger seg ned langs dyrket mark for å opprettholde maks av dyrket mark.



**Område :** Ringheim (B 57)

**Gnr/Bnr :** 50/1

Formål gjeldande kommuneplan : LNF

Planlagt ny arealbruk : Bustadbebyggelse

Areal : ca. 4,5 da

**Omtale :** Landbruksområde som ligg inntil bustadbebyggelse. Kjerneområde, men dårleg arrondering , og delvis tilvakse med krattskog.



**Verdivurdering ;**

	Liten	Middels	Stor	Merknad
Naturverdiar og biologisk mangfald	x			
Friluftsliv /reiseliv	x			
Kulturminne og kulturmiljø		x		
Landskap		x		
Landbruk		x		Kjerneområde, men dårleg arrondering. Ca. 2 da. dyrka mark( kjerneområde)

**Konsekvensvurdering ;**

Miljø	Data-grunnlag (Godt, Middels, Dårlig)	Verknad	Avbøtande tiltak, plankrav	Merknad
Ekstremvær	M	0		
Skred	M	0		
Flaum	M	0		
Vind	M	0		
Grunnforhold	M	0		
Naturverdiar og biologisk mangfald	G	0		
Friluftsliv/reiseliv	M	0		
Kulturminne og kulturlandskap	M	?		
Landskap	M	0		
Landbruk	G	-1	Kantsone, min. 10 m	
Forureining	M	0		Busstop , 200m
Energi /klima	M	0		
<b>Samfunn</b>				
Skule/barnehage	G	0		1km avst. barneh, 2km skule
Vassforsyning	M	0		Kom. nett
Kommunale tenester / økon.	M	0		
El- leveranse	M	0		
Veg og jernbane	G	0		
Universell utforming	G	0		
Trafikktryggleik	G	0		
Helse	G	?	Kantsone	Lukt landbruk
Politi, brann, ambulanse, lege	G	0		
Eksplosivlager	G	0		
Brannfareomr.	G	0		
Off. tenester		0		Ca. 2km til kommunesenter
Næringsutvikling		0		

**Samla vurdering :** Jorbruksarealet har dårleg arrondering og er i dag delvis tilvokse med kratt. Det bør kunne opnast for bustadbygging i området. Krav om tett utnytting og reguleringsplan.





Mottakar:  
Formannskapet, plan og økonomi

## NOTAT – FORVALTNING AV DYRKA MARK I VOSS HERAD

### Innhald

NOTAT – FORVALTNING AV DYRKA MARK I VOSS HERAD .....	1
Bakgrunn .....	1
Status dyrka mark i Voss herad .....	1
Nasjonale-, regionale- og lokale føringar .....	3
Planlegging og handtering av dyrka mark i Voss herad .....	5
<b>Kommuneplanlegging</b> .....	5
<b>Reguleringsplanar</b> .....	5
<b>Byggesak og dispensasjon</b> .....	6
Råd om vidare handsaming av saker som omhandlar dyrka mark .....	6
<b>Kommuneplanarbeidet</b> .....	6
<b>Reguleringsplanar</b> .....	6
<b>Byggesak - dispensasjonar</b> .....	7
<b>Oppsummering og konklusjon</b> .....	7

### Bakgrunn

Bakgrunn for notatet er vedtak i møte i formannskap, plan og økonomi 09.12.21, saknr. 94/21:

Formannskapet ber Rådmannen leggja fram notat i Voss herad for handtering av dyrka mark:

- Prinsipp for korleis Voss herad handterer dyrka mark i utbyggingssaker.
- Ikkje prosjekt på dyrka mark.
- Ikkje bruk av dyrka jord til arrondering og fylling.
- Når dyrka mark vert berørt i utbyggingssaker syta for at matjorda vert borttransportert til dyrkingsprosjekt i landbruket.
- Problematikken gjeld også veganlegg. Ikkje nytta matjord til planering av skråningar.
- Viser elles til § 9 i jordlova.
- Me treng eit tydeleg kommunalt vedtak om verning av dyrka mark på Voss.

Notatet er utarbeidd i av planavdelinga i samråd med næringsavdelinga.

### Status dyrka mark i Voss herad

#### Definisjon

Som definisjon på dyrka mark nyttar me kategoriane fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite i AR5 (arealressurskart). AR5 syner arealressursane med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Det er Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO), som står bak kartgrunnlaget.

Definisjonane som er nytta av NIBIO er:

- **Fulldyrka jord:** Jordbruksareal som er dyrka til vanleg pløyedjupn, og kan nyttast til åkervekster eller til eng, og som kan fornyast ved pløying.
- **Overflatedyrka jord:** Jordbruksareal som for det meste er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.
- **Innmarksbeite:** Jordbruksareal som kan brukast som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt. Minst 50 % av arealet skal vere dekkja av kulturgras og beitetålande urter.

Som ein hovudregel kan ein seia at fulldyrka mark består av omlag 30 cm tjukt matjordlag, som utgjer pløyedjupna. Under dette er det normalt 40-50 cm med mineraljord. I landbrukssamanheng er det matjordlaget som utgjer den største verdien. Det er denne sona som gjennom kultivering over tid har utvikla eit potensiale for mat-/og fôrproduksjon. Den underliggjande mineraljorda er ikkje tilsvarande kultivert.

## Statistikk

I Voss herad er 3,1 % av arealet registrert som dyrka mark. Dette utgjer til saman 65 015 daa, fordelt på:

- 38 965 daa fulldyrka
- 7 000 daa overflatedyrka
- 19 050 daa innmarksbeite

Innmarksbeite er ein kategori som relativt raskt kan gå over til skog, dersom det vert slutt på beite. Tilsvarande kan ein ved rydding av gammalt beite få tilbakeført skog til innmarksbeite. Grensene mellom skog og innmarksbeite vil derfor variera meir over tid, enn dei andre kategoriane.

Tala i tabellane under syner differanse i NIBIO sine **periodiske endringar** for Voss, der flyfoto frå 2020 er vurdert mot flyfoto frå 2016. Tala frå 2016 er berre frå Voss, tala frå 2020 er totalen frå både Voss, Granvin og Oksen.

Flyfoto er granska mot kart, og det er sett på areal som har endra seg i høve kva som er registrert i kartet. Der kommunen sjølv har gjort endringar i kartet undervegs, vil dette ikkje koma fram i denne statistikken. Det vil seia der kommunen t.d. har lagt inn endringar av nydyrka areal, fulldyrka areal eller liknande.

Endringer fra jordbruksareal til annet areal		
Fra	Til	Dekar
Fulldyrka/Overflatedyrka	Bebyggd/Samferdsel	232,1
Fulldyrka/Overflatedyrka	Skog/Åpen fastmark	538,9
Innmarksbeite	Bebyggd/Samferdsel	112,5
Innmarksbeite	Skog/Åpen fastmark	191,2
Fulldyrka/Overflatedyrka/Innmarksbeite	Myr/Snøisbre/Vann	47,4
Sum		1 122,1

Endringer fra annet areal til jordbruksareal		
Fra	Til	Dekar
Skog	Fulldyrka/Overflatedyrka	162,3
Skog	Innmarksbeite	61,6
Åpen fastmark	Fulldyrka/Overflatedyrka	83,8
Åpen fastmark	Innmarksbeite	14,7
Bebyggd/Samferdsel	Fulldyrka/Overflatedyrka/Innmarksbeite	46,2
Myr/Snøisbre/Vann/Ikke kartlagt	Fulldyrka/Overflatedyrka/Innmarksbeite	14,1
Sum		382,7

Tabellane over syner differanse i NIBIO sine periodiske endringar for Voss perioden 2016 -2020.

I perioden 2016 til 2020, jf. tabell over, er det:

- ca. 345 daa dyrka/overflatedyrka/innmark som har gått over til bebygd/samferdsle
- ca. 730 daa dyrka/overflatedyrka/innmark som har gått over til skog/open fastmark
- Ca. 47,4 daa har gått over til myr/vatn

I same periode har ca. 383 daa gått over frå anna areal til jordbruksareal.

Samanliknar me totalsummen av areal som har gått ut av kategorien dyrka mark i perioden 2016 til 2020 med summen som har kome til, er differansen stor. Det er likevel verd å merka seg at den største avgangen av dyrka mark utgjer areal som har gått over til kategorien skog/open fastmark. Dette utgjer heile 730 av 1122 daa.

Tal frå Statistisk Sentralbyrå, basert på Kostra-rapportering, syner følgjande tal for omdisponering av dyrka mark for Granvin og Voss i perioden 2005 til 2020:

<b>07903: Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn landbruk, etter statistikkvariabel, region og år</b>																
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dyrka jord																
4621 Voss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
1234 Granvin (-2019)	6	-	3	6	6	5	12	-	-	-	0	0	3	0	0	0
1235 Voss (-2019)	5	6	9	15	5	20	-	98	7	109	14	12	5	41	23	0

Tabell 07903 frå Statistisk sentralbyrå om kommunal forvaltning av landbruksareal. Tala for 2020 er for nye Voss herad.

Ut ifrå tabellen ser vi at i perioden 2005 til og med 2020 vart det til saman omdisponert 423 daa dyrka mark i Granvin/Voss til andre føremål enn landbruk. Dette er eit snitt på ca. 26 daa per år over 16 år.

## Nasjonale-, regionale- og lokale føringar

### Lovverk og nasjonale føringar

Det er **jordlova og plan- og bygningslova** som regulerer bruk og vern av dyrka mark.

Jordlova er ein særlov, som gjeld innanfor areal avsett til LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, eller på areal regulert til landbruksføremål. Arealdisponering på slike areal vert i stor grad styrt av jordlova, men også av plan- og bygningslova i dei tilfelle det er krav om dispensasjon. Tiltak krev i så fall løyve etter begge lovene.

Plan- og bygningslova (PBL) er ein sektorovergripande lov som omhandlar forvaltning og bruk av alt areal. Avvegingane mellom jordvern og utbyggingsformål skjer i hovudsak gjennom arealplanlegging etter PBL, gjennom kommuneplanen.

Forløparen til den noverande jordlova, den første «moderne» jordlova, kom i 1955; *Lov om tilskiping av jordbruk*. Ved innføring av denne lova kom m.a. fylkeslandbruksstyra, og lova ga staten mynde til å nytta forkjepsrett for å styrkja mindre gardsbruk. I 1965 vart delingsforbodet innført.

Ei ny jordlov kom i 1995; *Lov om jord* (jordlova), og det er denne som regulerer bruk og vern av arealressursane knytt til landbruket også i dag. Tilhøve til jordvern og omdisponering / deling vart skjerpa.

### **Statlege retningslinjer**

På bakgrunn av plan- og bygningslova vart det i 1993 fastsett *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*.

I 2014 vart desse erstatta av *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Retningslinene gjev tydelege nasjonale føringar knytt til ivaretaking av dyrka mark. Retningslinene legg opp til ei berekraftig og kompakt utvikling, som skal føra til reduksjon av transportbehov, langsiktige grenser mellom by- og tettstader, for å sikra store samanhengande landbruks-, natur- og friluftsområde.

### **Nasjonale forventningar**

I 2011, 2015 og i 2019 har regjeringa sendt ut nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. Kort oppsummert har dei nasjonale forventningane gått meir og meir i retning av fokus på berekraft, klima, miljø og kompakt utvikling av byer og tettstader. Jordvernomsyn er eit moment som vert vektlagt.

### **Jordvernstrategi**

I samband med jordbruksoppgjeret i 2015, vart det vedtatt ein nasjonal jordvernstrategi der det årlege målet for omdisponering av dyrka mark var fastsett til (maks) 4000 daa innan år 2020. I samband med jordbruksoppgjeret i 2021 vart dette målet endra til:

#### *Regjeringen vil*

*- at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3 000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2025.*

### **Regionale føringar:**

Statsforvaltaren sender årleg ut eit brev om landbruksoppgåver i kommunane, som omhandlar forventningar, fullmakter og tiltaksmidlar. I oversendingsbrevet frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 02.02.2022, står det om jordvern:

Stortinget har vedteke ambisiøse mål for å redusere omdisponering av dyrka jord frå maksimalt 4000 ned til 3000 dekar per år. Dette er ein nedgang frå 340 dekar til 255 dekar per år for heile Vestland fylke. Kommunane sitt arbeid med plansaker og enkeltsaker etter jordlova er svært viktig i denne samanheng.

Til dette trengst det god kunnskap om dei arealressursane som finst i kommunen, kva kvalitet jorda har og eventuelt også kva alternative areal og løysingar som finst for utbygging m.m. Eit verkemiddel her er å lage ein tematisk plan for kjerneområde landbruk der ein plukkar ut dei mest verdifulle areala for landbruksproduksjon og kulturlandskap, som deretter vert brukt i den kommunale arealforvaltninga. Det er viktig at kommunen bruker sine eigne fagfolk på landbruk i samband med kommunale arealplanar. Kommunen skal rapportere det årelege omfanget av omdisponering via KOSTRA.

### **Lokale føringar:**

#### **Strategisk næringsplan 2015-2018**

I kapittel 4 under strategiar i strategisk næringsplan for Voss kommune, vedteken xxx står det:

*Voss skal oppretthalde eit sterkt vern av produktive landbruksareal. Ved nedbygging av matjord skal all jord takast vare på, og det skal planleggjast eit erstatningsareal i same plan som initierer nedbygging.*

#### **Kommuneplanen sin samfunnsdel**

I kommuneplanen sin samfunnsdel står det om jordvern:

*Framtidig arealbruk skal vektlegga jordvern for å trygga landbruksbygda vår.*

#### **Kommuneplanen sin arealdel**

I kapittel 2.4 *Sterkt regionssenter – attraktive senter – levande bygder* står det om handsaming av einskildtomter i grendene:

*Voss herad er positiv til ein slik vedlikehaldsvekst, og har utarbeidd føringar for handsaming av slike saker, jf. kap. 9.2 i føresegnene. Det er eit krav at viktige nasjonale føringar knytt til jordvern, vassdrag, kulturminne m.m. skal ivaretakast.*

## Planlegging og handtering av dyrka mark i Voss herad

### Kommuneplanlegging

Det ligg tydelege føringar om jordvern frå nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. Dette er føringar som har vore gjeldande over lang tid.

Det er i samband med kommuneplanen sin arealdel (KPA) at bruk av dyrka mark til utbyggingsføremål vert vurdert, og der ulike omsyn vert vegd opp mot kvarandre. I samband med kommuneplanarbeidet er det gjort nokre grep for å avgrensa ny bruk av dyrka mark:

- Ytre sentrumsavgrensing rundt Vossevangen, som trekker ei grense mellom mogleg fortettingsareal tett på sentrum, og grense mot dyrka mark. (Kom med som eit temakart i KPA 2015).
- Avgrensing av lokal- og nærsenter. I KPA 2020 vart sentrumsområda knytt til lokal- og nærsenter lagt inn i plankartet, som ei avgrensing av areal for vidare utvikling/utbygging. Ytre sentrumsavgrensing rundt Vossevangen vart vidareført.

Både statsforvaltaren og fylkeskommunane har motsegnsmynde knytt til bustad-areal- og transportplanlegging. Statsforvaltaren har i tillegg motsegnsmynde knytt til jord- og skogbruk. I mange tilfelle kjem desse instansane med motsegn til nye byggjetiltak i kommuneplan. Nytt byggjeareal som vert liggjande i ein godkjent KPA, er i svært mange høve drøfta inngåande med Statsforvaltaren og Fylkeskommunen undervegs i planprosessen.

### Reguleringsplanar

Når nytt planarbeid startar opp, er hovudregelen at utbyggingsinteresser er avklart i kommuneplanen.

I dei sakene der ny utbygging/nytt planforslag ikkje, eller berre delvis samsvarar med overordna plan, vert det lagt fram ei oppstartssak for FPL.

I plansaker som kjem i berøring med landbruksinteresser, har ein fokus på dette m.a. gjennom etablering av buffersoner.

I nokre større saker er det sett krav om ivaretaking og vidareføring av dyrka mark. Døme på dette er:

- Detaljreguleringsplan for E16 – Nærøydalen, planid 2013008  
§ 8.1 Midlertidig anleggsområde #

Terrenget innafor deponi-områda kan hevast med stein frå tunnelen. Toppjordlaget skal takast av og leggjast til side før stein vert deponert. Områda skal setjast i stand med tilfredsstillande drenering og toppjordlag. Fulldyrka jord skal så godt som råd tilbakeførast i tilsvarande stand som før anleggsstart. Næringsavdelinga i Voss kommune skal rådførast i samband med tilbakeføring og eventuell nydyrking av landbruksareal. Omsynet til dyrka mark skal skildrast spesielt i YM plan. Dersom mengd massar som vert deponert vert redusert, bør ein prøve å ta i bruk minst moglege dyrka mark. Deponia skal tilpassast omkringliggjande terreng, og ivareta den landskapsforma som er i dag.

- Bavallsvegen - Nedre Del, planid 09019:

## 5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift

- 5.1 Matjord på jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert fjerna skal sikrast vidare bruk til jordbruksføremål.  
Handtering av matjordmassar skal skje på ein slik måte at kvaliteten til desse i minst mogleg grad vert forringa.
- 5.2 Toppsjiktet frå areal med artsrik eng skal takast vare på og nyttast omatt på eigna stad (eksempelvis tørr vegkant/skråning som vert slått, men ikkje gjødsla).

SIST ENDRA: 23. OKTOBER 2013

3

### FØRESEGNER :: DETALJREGULERINGSPLAN FOR FV. 315 BAVALLSVEGEN NEDRE DEL

- Handtering av desse jordmassane skal skje på ein slik måte at kvaliteten til desse i minst mogleg grad vert forringa.
- 5.3 Tiltakshavar skal syte føre bakkeplanering av tilstøytande sideareal som synt i plankartet. Dei bakkeplanerte areala skal dyrkast opp som fulldyrka jord.  
Bakkeplanering og ev. nydyrking skal skje på ein slik måte at kvaliteten i matjorda vert ivarettatt på ein god måte og i samsvar med "forskrift om nydyrking".

## Byggesak og dispensasjon

I ordinære byggesaker som vert handsama i tråd med kommuneplan eller reguleringsplan, vert det ikkje gjort ei vurdering av interesser knytt til dyrka mark. Men ved søknad om dispensasjon vert viktige interesser som m.a. jordvern vurdert.

- Søknad om dispensasjon frå KPA, som gjeld etablering av nye tiltak på ubebygde tomter i LNF: Landbruksinteresser og jordvern vert vurdert jf. kap. 19 om dispensasjon i PBL. I dei fleste tilfella vert saka også handsama etter § 9 i jordlova.
- Søknad om dispensasjon for frådeling/bygging i LNF. Slike saker vert alltid handsama både etter kap. 19 om dispensasjon i PBL og gjennom eigen jordlovshandsaming etter §§ 9 og 12 i jordlova.

Etter 2020 har det kome inn nokre søknader ( mellom 10 og 15) som gjeld dispensasjon og frådeling/omdisponering etter jordlova. Sakene gjeld ulike føremål; oppføring av hus nr. 2 på garden, parkering og vegutbetring. Det er fatta to positive vedtak som gjeld oppføring av nye bustader i grendene (vedlikehaldsvekst).

## Råd om vidare handsaming av saker som omhandlar dyrka mark

### Kommuneplanarbeidet

Dei viktigaste avklaringane knytt til bruk og vern av dyrka mark vil framleis føregå i samband med kommuneplanen sin arealdel. Før neste rullering tilrår rådmannen at det vert lagt fram ein arealstrategi for vidare utvikling i Voss herad. I arealstrategien kan ein fastleggja viktige omsyn, som t.d. jordvern. Her vil det også vera mogleg å setja seg eit mål om maks dekar omdisponering av dyrka mark som ei oppfølging av nasjonale og regionale mål. Ei målsetjing om å verta arealnøytral bør også drøftast i ein arealstrategi.

Ved neste rullering av kommuneplanen bør det takast ei særskild vurdering av eldre utbyggingsføremål som ligg inne i planen. Rådmannen meiner at utbyggingsføremål som har vore inne i plankartet over lang tid utan at det er sett i gang tiltak, bør vurderast på nytt. Er det opna for arealbruk som ikkje lenger er i samsvar med ynskt utvikling, som t.d. mål om jordvern, bør ein vurderer om arealet skal gå ut.

### Reguleringsplanar

For plansaker i tråd med i overordna plan, er det fram til no vurdert at arealbruksinteresser knytt til m.a. jordvern, er avklart. Dersom interesser knytt til jordvern skal vurderast på nytt, er det viktig å

gjera dette tidleg i planfasen. Rådmannen vil derfor rå til at det vert lagt fram ei politisk oppstartssak i FPL for alle reguleringsplanar som omfattar dyrka mark, uavhengig av om dei ligg inne i overordna plan eller ikkje. Dette betyr at plansakene vil ta noko lenger tid, men samtidig vil politikarane kunna koma med tydelege signal i ein tidleg fase.

Saksutgreiinga til ei oppstartssak må vurdere ulike tilhøve knytt til den dyrka marka som vert berørt. Stikkord her er:

- Lokalisering/arrondering i høve til anna dyrka mark og arealbruk
- Kvalitet på dyrka mark
- Vurdere om alternativ lokalisering av utbygging vil vere mogleg
- Andre viktige omsyn

På bakgrunn av ei konkret vurdering i saka, vil rådmannen gje råd om korleis den dyrka marka best kan ivaretakast. Ulike alternativ kan vera:

- Vidareføra dyrka mark slik ho ligg og redusera eller flytta utbygging
- Rekkjefølgjekrav om å ta vare på matjordlaget og sikra vidare bruk til landbruk. Vidare bruk av dyrka mark skal avklarast/godkjennast av næringsavdelinga
- Rekkjefølgjekrav om at matjordlaget skal vidareførast i prosjektet for å sikra revegetering, landskapstilpassing og god arrondering

Dyrka mark av god kvalitet bør som hovudregel vidareførast som matjord. Men på grunn av andre omsyn som t.d. landskap, bukvalitet m.m. er det viktig med god arrondering og jordslåing/ revegetering av skråningar og fyllingar. For dette føremålet vil mineraljord ha tilstrekkeleg kvalitet. I område med utfordringar knytt til viltpåkøyrslar, må det gjerast eigne vurderingar knytt til vegetasjon og behov for sikringstiltak.

### **Byggesak - dispensasjonar**

Rådmannen tilrår at dagens praksis vert vidareført. Jordlova gjeld, og handsaming både etter jordlova, og etter kap. 19 i plan- og bygningslova om dispensasjon, vil sikra at interesser knytt til landbruk og jordvern vert vurdert og ivaretekne.

### **Oppsummering og konklusjon**

Oppsummert vil rådmannen foreslå nokre punkt for å retta større fokus på jordvern:

- I forkant av neste kommuneplanrullering – utarbeida ein arealstrategi med tydelege føringar knytt til jordvern. I tillegg gjera ei ny vurdering av eldre utbyggingsareal som ikkje er bygt ut.
- Syta for politisk oppstartssak for alle plansaker der dyrka mark vert berørt.
- Vurdere rekkjefølgjekrav om ivaretaking av matjord og vidareføring til landbruksføremål i plansaker der det vert opna for utbygging på dyrka mark.

I samband med utarbeiding av dette notatet, søkte ein å finna oversikt over historiske tal som kunne seia noko om utvikling knytt til jordvern på Voss. Konklusjonen var at dette ikkje er så lett tilgjengeleg. Som eit ledd i arbeidet med å få fokus på jordvern, meiner rådmannen også at kunnskapsgrunnlaget bør forbetrast. Ny jordsmonnkartlegging i Voss herad er starta opp, og dette vil slutførast til sommaren. Dette vil gi god og oppdatert kunnskap om jordverdiane i kommunen.

Med helsing

Arild McClellan Steine  
Rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

# NOTAT

Frå: Sivilingeniør Helge Hopen AS  
Til: Voss Resort Prosjektutvikling AS  
Dato: 19.11.2021  
Tema: Bustadutvikling Rognsli, Voss. Mobilitetsvurdering.

## Bakgrunn

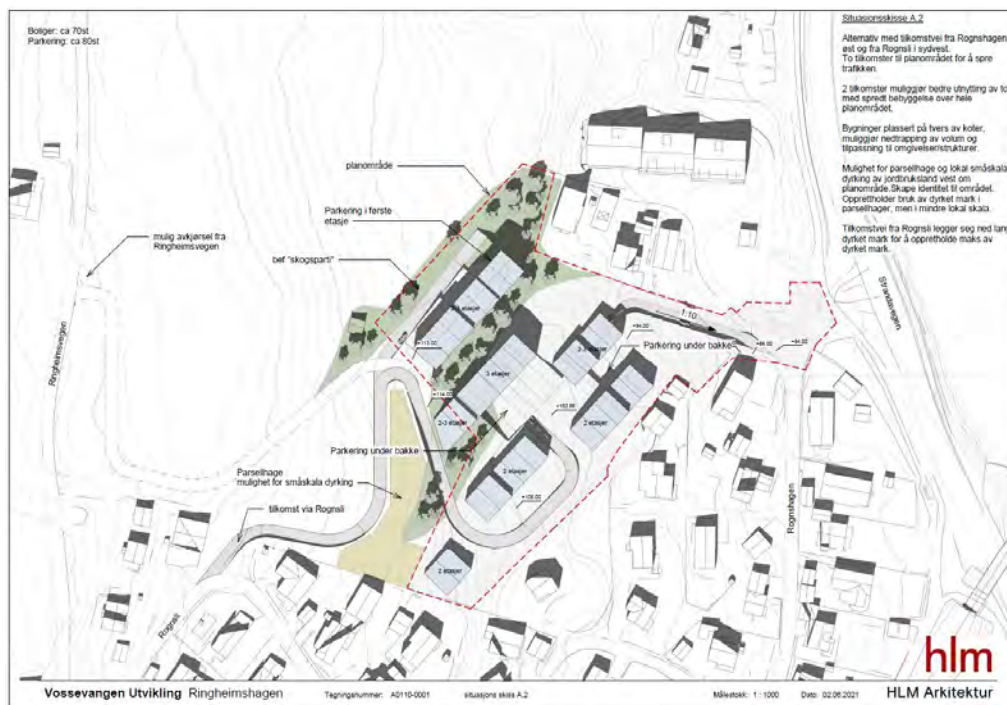
Det er igangsett førebunde arbeid med planlegging av 60-70 nye leilegheiter ved Rognsli/Rognshagen i Voss kommune.

Forslagsstillar er Voss Resort Prosjektutvikling AS.

Sivilingeniør Helge Hopen er engasjert av forslagsstillar til å utføre ei enkel mobilitetsvurdering av tiltaket, med hovudfokus på tilkomst og trafikktryggleik for mjuke trafikantar.

## Tiltaket

Førebels illustrasjonsplan syner aktuell utforming av tiltaket.



Figur 1. Førebels illustrasjonsplan (HLM Arkitektur).



Det er lagt opp til at bustadfeltet får køyrbar tilkomst via både Rongsli og Rognshagen.

Det er skissert framlegg til utbetring av kryss Rongsli /Ringheimsvegen:



**Figur 2. Førebels framlegg til utbetring av kryss Rongsli/Ringheimsvegen (Sweco AS).**

Det er òg skissert ei alternativ løysing med nytt kryss på Ringheimsvegen.

Dei mjuke trafikantane vil ha tilkomst til bustadene både frå Rongsli og Rognshagen. Det vil vere universelt utforma tilkomst via Rongsli, og snarveg/gangsamband ned mot Rognshagen og vidare mot gang/sykkelvegen langs E16, Strandavegen.

## **Trafikksituasjonen i dag**

### **Trafikkmengd**

Ringheimsvegen har i dag ein ÅDT på ca. 1.900 køyrety/døger frå kryss med Rongsli og vidare mot Voss sentrum (Nasjonal vegdatabank).

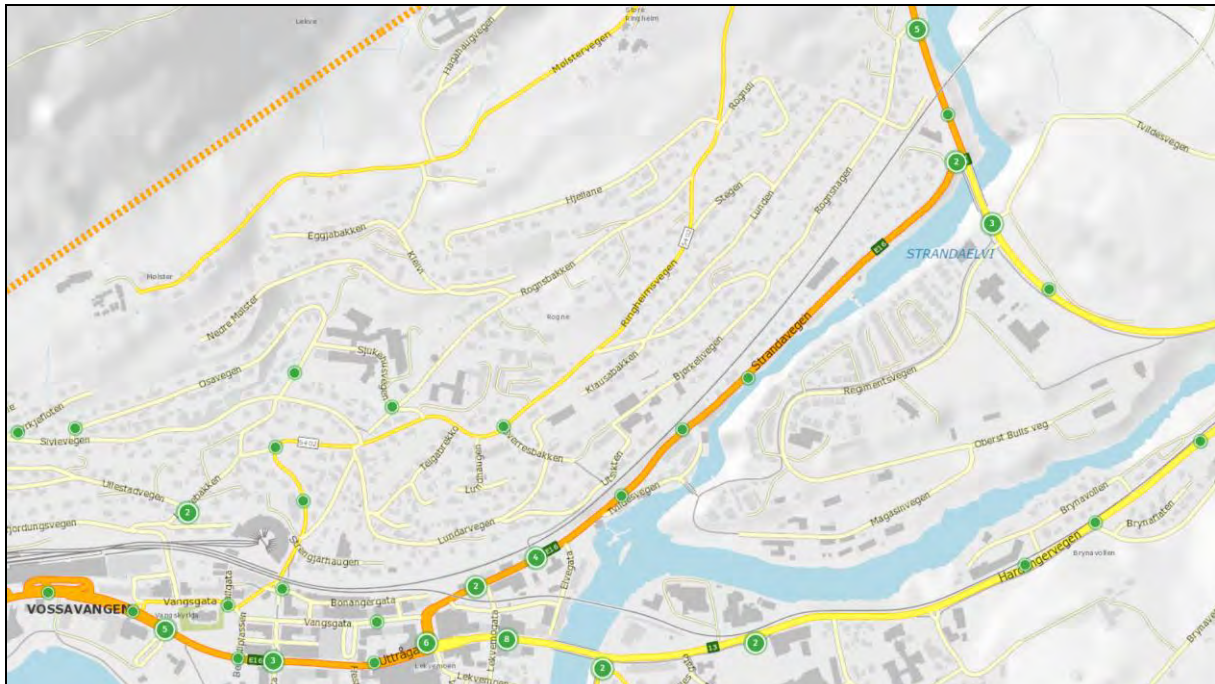
Det ligg ikkje føre trafikkdata for Rognslihagen, Rongsli, Lunden og Bjørkelivegen, men ut frå talet på bustader i området, er det grunn til å anta eit trafikkvolum i desse gatene på mellom 100 ÅDT og 300 ÅDT.

### **Gangsamband**

Det er tilrettelagd gan/sykkelveg langs E16, Strandavegen. I Ringheimsvegen og gatene i bustadområda er det i hovudsak ikkje tilrettelagd gang/sykkelveg eller fortau, dvs. dei mjuke trafikantane går i blanda trafikk.

## Trafikktryggleik

Ulykkesstatistikken syner at det ikkje er skjedd personskadeulukker med mjuke trafikantar involvert i bustadgatene og i Ringheimsvegen mot sentrum.



**Figur 3. Tal på personskadeulukker dei siste 20 åra. Kjeldea: Nasjonal vegdatabank, Statens vegvesen.**

Alle dei 5 registrerte ulukkene i krysset Rognshagen /Strandavegen og den eine ulukka i krysset Ringheimsvegen/Sverresbakken var konflikt mellom køyrety.

Statistikken indikerer at trafikktryggleiken i bustadgatene er god, men er ingen garanti for at risikonivået kan vere høgt i delar av området.

Generelt er risikonivået lågt i bustadgater med låg køyrefart for biltrafikk. I alle dei mindre bustadgatene er fartsgrensa 30 km/t, og vegstandarden er ikkje tilrettelagd for høg fart. Kombinert med låg eksponering (ÅDT under 500 ÅDT) gir dette grunnlag for å tru at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar er godt ivaretatt.

I Ringheimsvegen er skilta fartsgrense 50 km/t, men vegstandarden legg ikkje til rette for høg fart. Eksponeringa er her større (om lag 2.000 ÅDT), og dette inneber at det ideelt sett burde vore etablert fortau eller gang/sykkelveg langs Ringheimsvegen. Dette er ikkje gjort, og det er derfor grunn til å tru at det for mjuke trafikantar er kjensle av utryggleik når ein går langs vegen. Dette inneber nødvendigvis ikkje at risikoen for trafikkuhell er stor. Når trafikantane er utrygge, er dei ofte meir forsiktige enn elles, og dette kan medverke til å halde risikoen nede. Ulykkesstatistikken indikerer akseptable forhold, men er som sagt ikkje ein garanti for at risikonivået er tilstrekkeleg lågt.

Når det gjeld Ringheimsvegen på strekninga mellom Store Ringheim og Vangsgata, har vegvesenet plan om nedsetting av fartsgrense 40 km/t og skilte Ringheimsvegen som forkøyrsvog. Alle tilkomstvegar har fått fartsgrense på 30 km.

## Trafikkskaping

Tiltaket omfattar utbygging av 60-70 bustader. Ut frå data i den nasjonale reisevaneundersøkinga i 2018 kan ÅDT pr. bustad estimerast til 4,0. Det medfører ein trafikkmengd på ca. 250 - 300 ÅDT til/frå planområdet. Ut frå planlagt tilkomstløysing kan trafikkauken i Rognsli estimerast til opp mot ca. 200 ÅDT, og tilsvarande 100 ÅDT i Rognshagen mot kryss med E16.

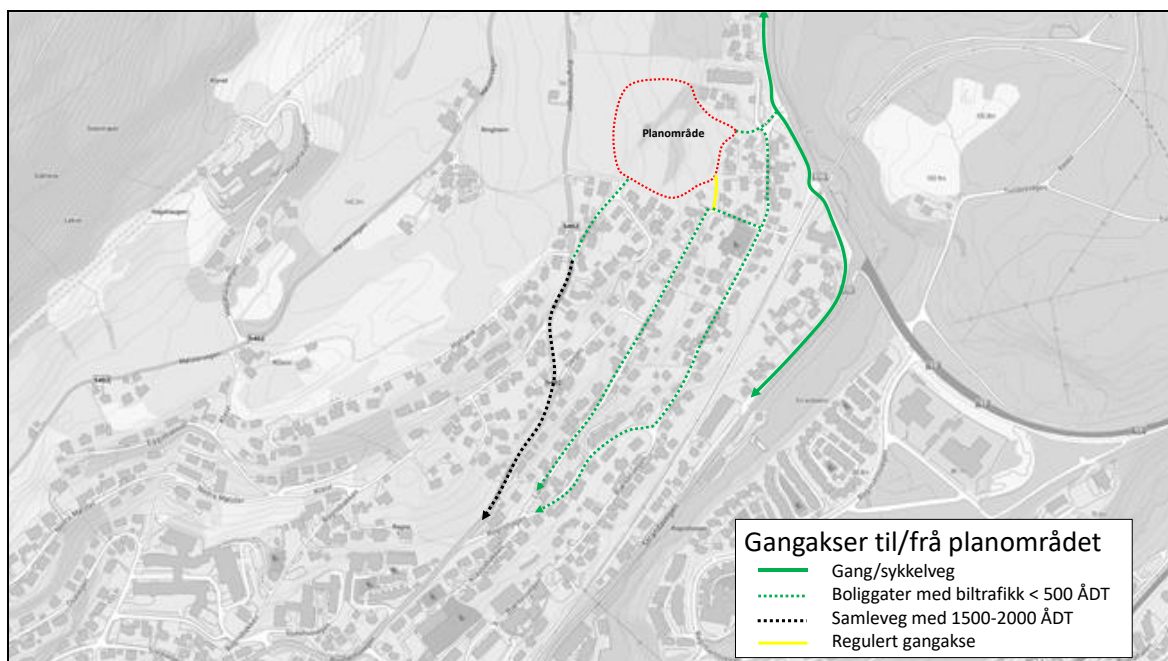
Når det gjeld mjuke trafikantar, er det tatt utgangspunkt i reisevanedata frå byområda, der turproduksjon og reisemiddelfordeling kan estimerast som følgjer:

Tal på personturar per døger: 3,0  
Andel gange og sykkel 30%

Med 70 bustader og eit snitt på 2 personar per bustad, vert dette om lag 120-130 gang/sykkelurar per døger til/frå bustadområdet.

## Mobilitetsvurdering

Gang/sykkelturane til/frå planområdet har fleire moglege gangtilbod:



Figur 4. Illustrasjon av gangsambanda til/frå planområdet.

Planområdet har kort gangsamband til gang/sykkelvegen langs E16, og dei mjuke trafikantane kan nytte fleire bustadgater med låg trafikk som tilkomst mot sentrum.

Dett gjeld mellom anna skulevegen til Vangen. Skuleelevar som bur i planområdet kan til dømes nytte Rognshagen og Bjørkelivegen som har tilknytning til fortauet langs Strandavegen ved bensinstasjonen. Planområdet har som figuren viser, også tilknytning til regulert tilkomstveg mot Lunden. Det er grunn til å tru at denne i første omgang kan opparbeidast til gangveg/sti.

Det er sannsynleg at dei gåande og syklende vil fordele seg på alle dei ulike gangaksane. Det medfører også auka gang/sykeltrafikk i Ringheimsvegen som er samleveg med høgare trafikkmengd. Dette er ikkje gunstig med tanke på at dei mjuke trafikantane ikkje har fortau eller gang/sykkelveg. Vurderinga av trafikktryggleiken langs Ringheimsvegen indikerer at dette mest sannsynleg handlar om kjensle av utryggleik, og i mindre grad høg risiko. Planlagde tiltak med nedsetting av fartsgrense til 40 km/t vil vere positivt for tryggleiken.

Samla vurdert vil utbygginga vere i eit etablert bustadområde som har god tilkomst til gang/sykkelvegen langs E16 og til sentrum via bustadgater med 30 km/t og låg trafikkmengd. Dette gir en tilkomst og mobilitet som for dei fleste andre bustader i området.

### ***Avbøtande tiltak***

Av omsyn til trafikantanes kjensle av utryggleik og framkomst for mjuke trafikantar, ville det vore ønskeleg å ha eit samanhengande gang/sykkeltilbod langs Ringheimsvegen. Planområdet har imidlertid alternative tilkomstveggar for gåande, og tiltaket endrar ikkje situasjonen vesentleg frå i dag når det gjeld eksponering og risikonivå i Ringheimsvegen. Det er derfor ikkje funnet grunnlag for å tilrå større utbetringar av Ringheimsvegen knytt til tiltaket.

Det er ut over dette ikkje identifisert særskilte behov for trafikksikringstiltak, men av omsyn til framkomst for mjuke trafikantar, vert det tilrådd å utvide planområdet med Rognsvegen fram til kryss med E16, for å sjå om det er mogleg å utvide fortauet langs Rognshagen ned mot gang/sykkelvegen.

### ***Konklusjon***

Det er gjort ei enkel mobilitetsvurdering i samband med plan for utbygging av 60-70 leilegheiter ved Rognsli/Rognshagen. Mobilitetsvurderinga omfattar primært tilkomst, tilgjenge og trafikktryggleik for mjuke trafikantar.

Samla vurdert vil utbygginga vere i eit etablert bustadområde som har god tilkomst til gang/sykkelvegen langs E16 og tilkomst mot Vangen via bustadgater med 30 km/t og låg trafikkmengd. Dette gir ein tilkomst og mobilitet som for dei fleste andre bustader i området.

Det er ikkje identifisert særskilte behov for trafikksikringstiltak.

Av omsyn til trafikantanes kjensle av utryggleik og framkomst for mjuke trafikantar, ville det vore ønskeleg å ha eit samanhengande gang/sykkeltilbod langs Ringheimsvegen. Planområdet har alternative tilkomstveggar for gåande, og tiltaket endrar ikkje situasjonen vesentleg frå i dag når det gjeld eksponering og risikonivå i Ringheimsvegen. Det er derfor ikkje funnet grunnlag for å tilrå større utbetringar av Ringheimsvegen knytt til tiltaket.

Av omsyn til framkomst for mjuke trafikantar, vert det tilrådd å utvide planområdet med Rognsvegen fram til kryss med E16, for å sjå om det er mogleg å utvide fortauet langs Rognshagen ned mot gang/sykkelvegen.