



Voss herad

Minneleg avtale mellom Voss herad og Bømoen AS

Gjennomgang av saksgrunnlaget

18. Desember 2025

Bakgrunn

- Plan- og reguleringsprosess
- Godkjent områdeplan
- Søksmålsvarsel
- Oreigningsvarsel
- Detaljreguleringsplan for flyplassområdet

Dialog mellom Voss herad og Bømoen AS

- Vore dialog gjennom hausten mellom politisk leiing ved ordførar og styreleiar i Bømoen AS
- Administrasjon og juridisk bistand kopla på i slutfase
- Ordførar kopla frå når det kom til sakshandsaming

Avtalane

- Eit sett med avtalar
 - Hovudavtale
 - Festeavtale
 - Leigeavtale
 - Mellombels festeavtale
 - Mellombels leigeavtale
- Kartbilag over festeareal, leigeareal og endringar i arealdisponeringa i høve gjeldande områdeplan
- Sendt ut supplerande kartbilag for området som viser idrettsområdet og festetomt.

Hovudavtalen føreset endringar i områdeplanen

- Området for KBA7 vert utvida mot aust
- NÆ1 vert tatt inn i planen
- KBA8 vert utvida
- NÆ2 vert utvida

Arealformål	Gjeldande plan	Framlegg til avtale	Endring
Idrett	55,8	48,6	-7,2
NÆ 1+2	35,6	105,5	69,9
KBA 7 + 8	82,1	122,8	40,7

Overordna

Gjeldande plan- vedtatt 2024



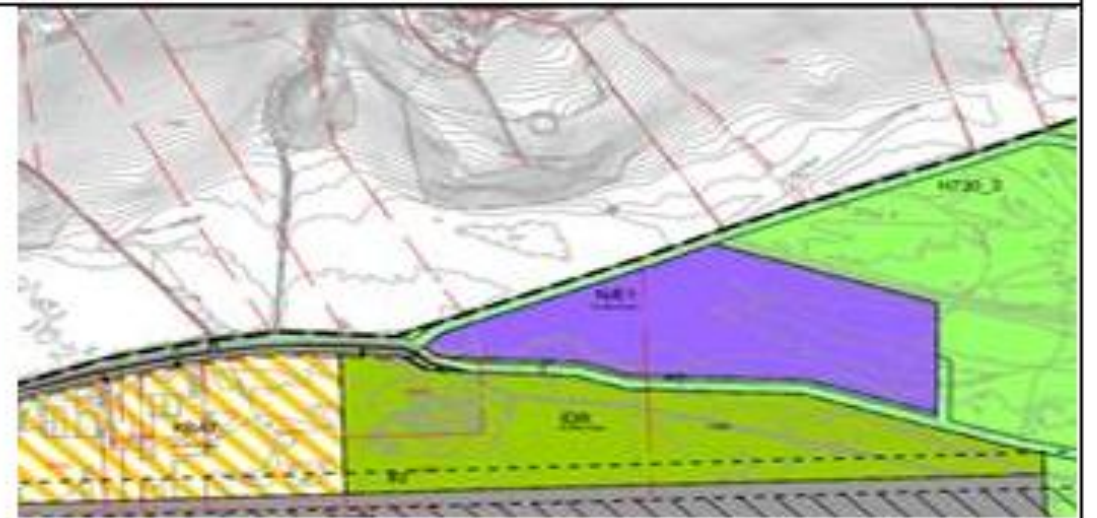
Raude ringar syner kva områder som er foreslått endra i gjeldande plan.

Kart som grunnlag for avtale- desember 2025



Raude ringar syner kva områder som er foreslått endra/tilført.

Konkrete endringar



Raud strek viser kva som er foreslått endra i gjeldande plan. Nordsida av flyplassen.

Konkrete endringar 2



Raud strek viser kva som er foreslått endra i gjeldande plan. Sørsida av flyplassen.





Endringar i planføresegner

Det vert opna for utvikling og produksjon av droner og elfly, samt militær aktivitet på området avsett til NÆ2 og KBA 8.

Det vert presisert at det forbod mot camping innanfor området regulert til idrett.

Idrettsområdet skal halda seg til formål idrett og det skal ikkje drivast kommersiell verksemd på området.

Det vert opna for utnytting av grunnvarme også innanfor områder avsett til FL.

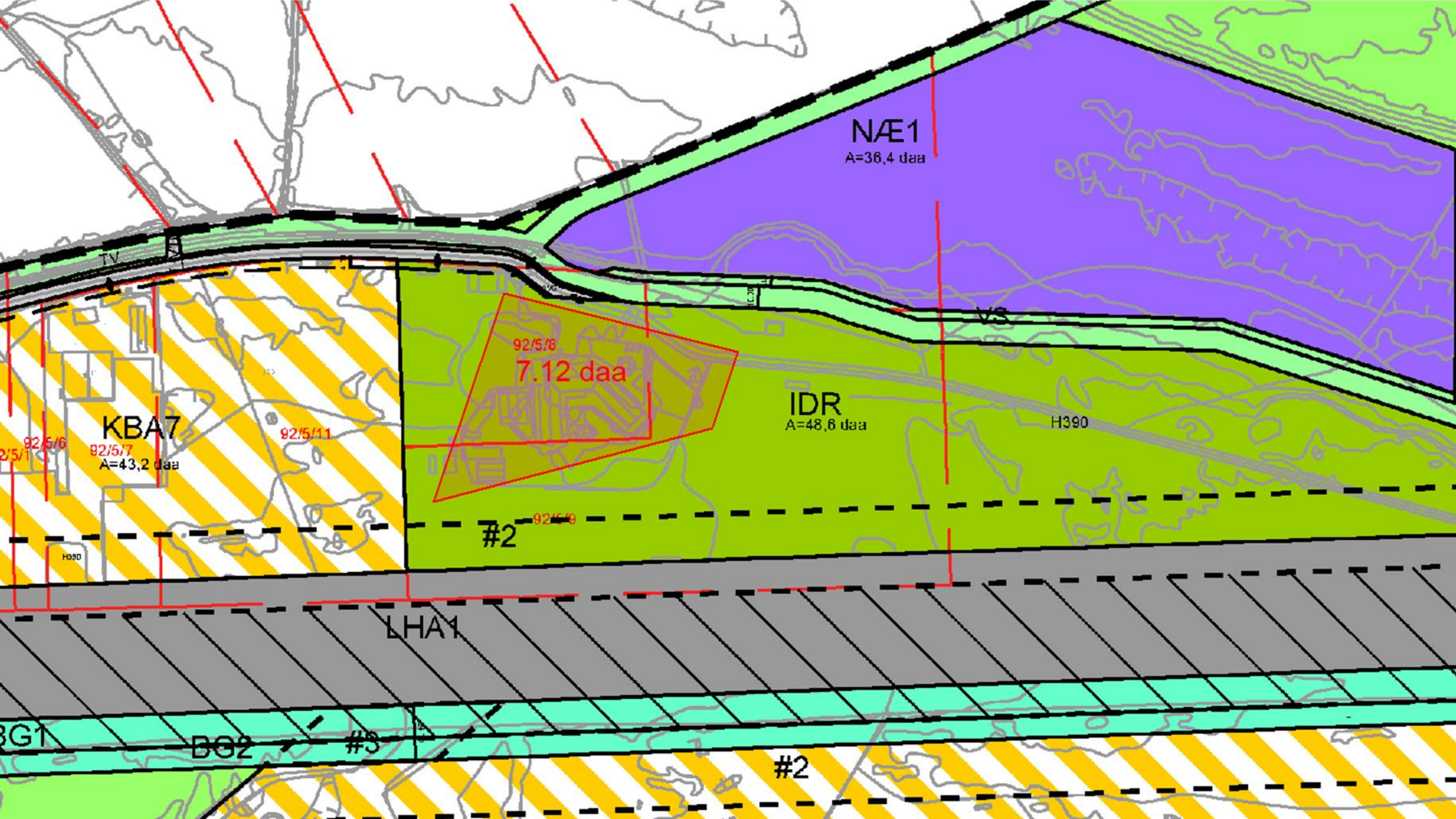
Mellombelse verknader

- Rammene i avtalane vert styrande for aktiviteten på flyplassen frå det tidspunkt avtalane er signerte.
- Aktiviteten på flyplassen kan halda fram i mellomperiden fram til regulering er på plass, frist 30. juni 2028.
- Søksmålsvarsel og oreigningsvarsel vert sett i bero og trekt om føresetnadane i avtalen vert innfridd.

Feste og leigeavtale

- Det er lagt opp til festeavtale for området der Voss fallskjermklubb i dag har sitt klubbhus og andre installasjonar 7,1 dekar.
- Det er lagt opp til leigeavtale for resten av idrettsområdet 41,5 dekar
- Festeavgift og leige skal avtalast i eigen prosess gjennom 2026





Tilleggsavtalen ligg fast, men ikkje drivstoff



Eksisterande byggverk

- Tiltak som er sett opp utan løyve eller søknad må fjernast
- Det er opna for ettergodkjenning innanfor festetomta og sjå det opp mot endeleg reguleringsplan

Å fråvika eigedomen og rydding

- Voss herad må sikra at dette skjer ved avtalen sitt utløp.
- Om ikkje, kostnader for Voss herad.
- Må halda seg til at verdier ikkje skal gå tapt i utrengsmål

Drivstoff og beredskap

- Drivstoff skal leverast av grunneigar etter at mellombels avtale Voss herad har er ute i juni 2027
- Det skal berre vera eitt drivstoffanlegg på Bømoen
- Det er ein rett og plikt til å levera, om ikkje leveringsplikta vert stetta, kan Voss herad ta ansvaret sjølv på området heradet i dag festar gjennom tilleggsavtalen
- Beredskap skal sikrast på området KBA7

Kostnader

- Heradet må dekkja kostnader i samband med oreigningsprosessen – dette føl av lov.
- I tillegg tek heradet på seg 1,25 mill til dekning for Bømoen AS sine kostnader knytt til at heradet ikkje til rett tid sa opp festeavtalane

Drøfting – rådmannen sine vurderingar

- Må særlege grunnar til for å ta opp att saka:
 - Inn på nytt spor
 - Tidsaspektet
 - Umiddelbare verknader
 - Sikra tid til reguleringsprosess
- Hovudelement i drøftingane
 - Beredskap
 - Luftsport
 - Kontinuerleg drift

Sikrar avtalen Voss herad sine interesser?

- Rådmann meiner dei sikrar i tilstrekkeleg grad interesser knytta til beredskap og luftsportsinteressene
- Rådmann ser at det går ut over andre interesser som har vore viktig i reguleringsprosessen, der omsyn til urørt eller ikkje nedbygd natur har vege tungt.
 - Desse interessene vert svekka gjennom avtalen, jf NÆ1 og 2 samt KBA8
- Omsynet til å skapa ro, få føreseielege tilhøve og gå frå konflikt til samarbeid har vege tungt

Rydding av området

- Ok for rådmann jf ulovlegheitoppfylgjing
- Det er viktig at aktiviteten på Bømoen som elles er i tråd med plan
- Hovudvekt på at det er ein flyplass med strenge krav til aktivitet, må koma tydleg fram i plan
- Ikkje noko kontroversielt her
- Få til felles ordning for parkering

Beredskap og drivstoff

- Voss herad har ikkje hatt intensjon om å driva dette sjølv
- Avgjerande med plikt til å levera i tråd med den praksis som har vore. 24/7 er sikra gjennom at det er teke eit ansvar for beredskap
- Ikkje formålsteneleg med fleire slike anlegg på Bømoen
- Levera til alle på like vilkår

Feste og leige

- 50 år i tråd med det som er ønskt
- Sikrar føreseielege tilhøve og høve til å utvikla aktiviteten
- 7,1 mål tilstrekkeleg for faste installasjonar, det er om lag identisk med ein fullverdig 11ar-bane.
- 41,6 dekar resten av idretten (liten feil her i saksutgreiinga) er tilstrekkeleg som landingsområde og som tryggleik for fallskjermhopparane

Nærare om fastsetting av kostnader

- Jf notat
- Grunnverdi – usemje her, idrett vs utbyggingsverdi
- Gjeld både ved feste/leige og ved oreigning
- Ved feste/leige – fastsetta grunnverdi og festerente som representerer normal avkastning, som utrekna blir festeavgift.
- Enkelt sagt, jo lågare grunnverdi jo lågare vert summen ved oreigning og jo lågare vert summen for årleg festeavgift. Voss herad si interesse her er at den i begge tilfelle tek utgangspunkt i formål idrett som ikkje har økonomisk verdi.

Heradet tek på seg kostnader

- Kostnader til oreigningsprosess – føl av lovverket
- Kostnader i samband med at festarane ikkje vart sagt opp i rett tid
- Jf notat der det er vist at heradet til no i år har nytta i overkant av kr 700 000,- i samband med sak om forhandlingar/grunnnerverv i Bømoen.

Alternativ til minneleg avtale

- Regulera området og deretter ev oreigning
- Både fordeler og ulemper
 - + for eigedomsrett til å sikra viktige samfunnsinteresser
 - + større fridom til andre aktørar
 - + slepp å forhalda seg til grunneigar på same måte som ved feste og leige
 - + heradet vil styra alt sjølv
- - kan ta minst to år
- - Ikkje kontinuerleg drift – fallskjerm og veko
- - usikkert med førehandstiltreding på noverande tidspunkt og må akseptera skjøn i så fall
- - Framleis konflikt

Nærare om oreigning

- Jf notat
- Bør venta med vedtak til nærare utgreiing
- Vera tydleg på grunnlaget for oreigning
- Køyra parallell prosess, dvs også halda fram forhandlingane
- Senda nytt førehandsvarsel med nytt grunnnervervskart og med uttalefrist på minimum 14 dager
- Sak fram for heradsstyre med faglege vurderingar

Nærare om oreigning 2

- Heimla eit vedtak i § 16-2
- Klagehandsaming – oppsettande verknad, kan vedta at det ikkje har det for å kreva skjøn og søka om førehandstiltreding
- Venta på statsforvaltar om ein ikkje har vedtatt at klage ikkje skal ha oppsetjande verknad
- Kan søkja førehandstiltreding når kommunen har krevd skjøn – tvist rundt dette kan tale imot å kunne førehandstilre
- Om ein kan førehandstiltre – forplikta til å betale erstatninga skjønnsretten kjem fram til.

Bjørke bru

- Avtale frå 1998, vedtak 2007, siste dialog 2015 etter det me finn, advokatane stiller spørsmålet om kravet er forelda.
- Ev opprusting kostnad og veg i spennet mellom 1 mill og opp til 10-12 mill om det er behov for ny bru. Vegavdelinga vurderer at heller mindre opprusting enn ny bru.
- Å ha dette i avtalen og å vedta avtalen fører til at denne brua bli prioritert frå heradet si side, noko den ikkje har vore fram til no.
- Tatt inn i avtalen som del av minneleg løysing



Avtalen del C

- På denne del av avtalen er det ingen angrerett (dette er privatrettsleg)
 - Dvs om fleirtalet vert endra i saka ved seinare høve, står alle punkt under del C fast
 - Gjeld drivstoff
 - Gjeld bjørke bru
 - Gjeld kostnadsdekning
 - Gjeld vederlag
- med meir

Rådmannen si oppsummering

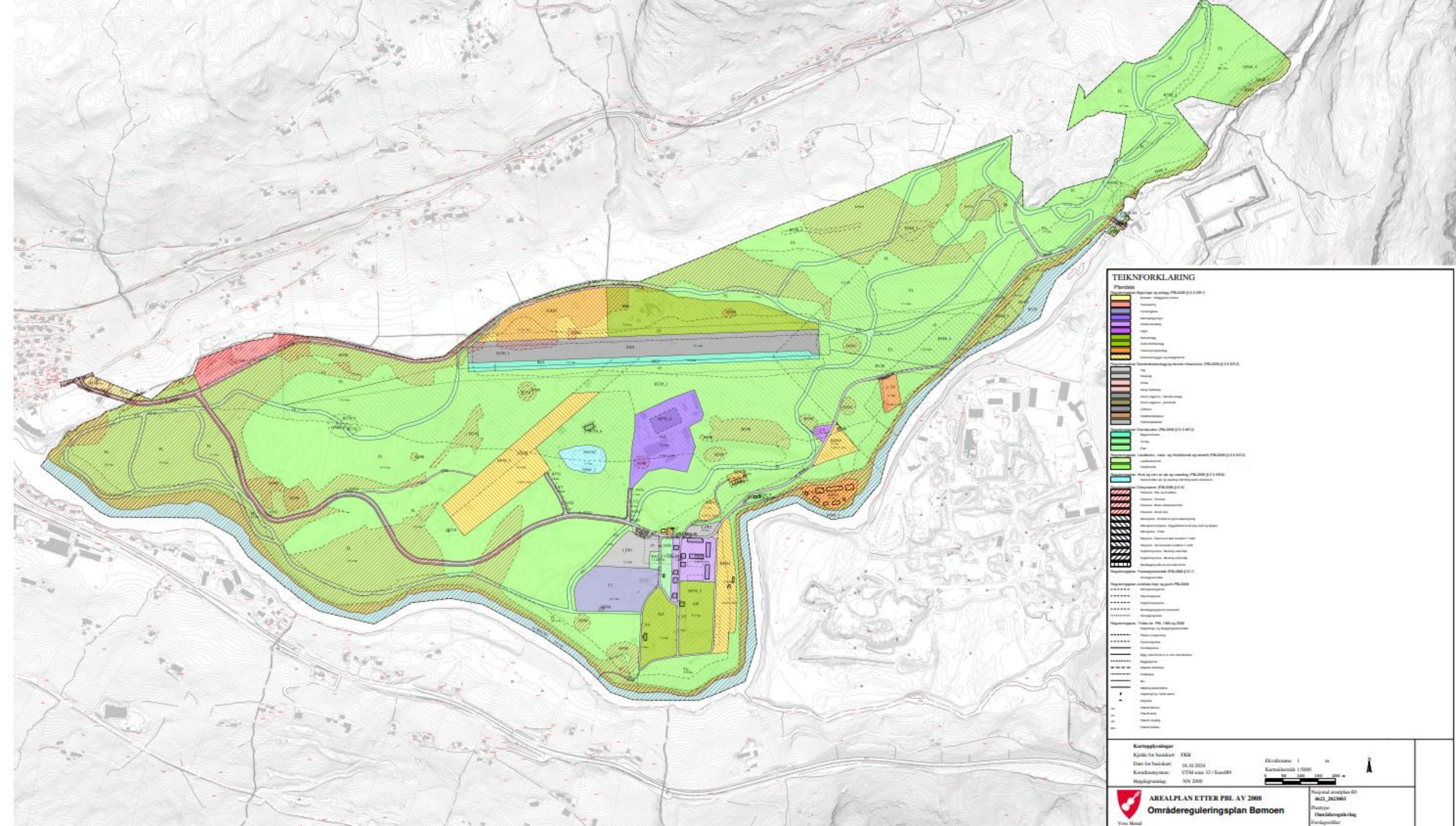
- For minneleg ordning:
 - ☐ Minneleg ordning er i tråd med heradsstyret sitt ønskje
 - ☐ Setta punktum for årelange konflikthar
 - ☐ Kontinuerleg drift for alle aktørar
 - ☐ Sikra drivstoff og beredskap
 - ☐ Heilskapleg plan for flyplassområdet og sikra utvikling
 - ☐ Føreseieleg for alle partar
 - ☐ Unngå langvarige og kostnadsdrivande rettslege prosessar
 - ☐ Samarbeid for å løysa rekkefølgjekrav i gjeldande områdeplan

Rådmannen si oppsummering

- Mot minneleg avtale:
 - ☐ Set til side ein nyleg vedteken områdereguleringsplan
 - ☐ Urørt og ikkje nedbygd areal vert omregulert til næringsareal
 - ☐ Uavklart feste- og leigekostander
 - ☐ Svakare kopling mellom ulike delar av friluftsområda i Bømoen, jf NÆ2
 - ☐ Ved oreigning vil heradet sjølv sikrar samfunnsinteressene
 - ☐ Ved oreigning vil heradet sjølv definera rammevilkåra til framfestarar/leigetakarar
 - ☐ Ved oreigning er saka landa også utover dei 50 åra avtalen gjeld

Konklusjon

Etter rådmann sin vurdering ligg det no føre eit kompromiss der ingen får alt dei vil ha, men alle får noko. Det gjer at løysinga framstår som rimeleg og som eit betre alternativ enn å halda fram med det som fram til no har vore uløyselege konflikhtar. Rådmann tilrår at heradsstyret vedtek avtalane som er lagt fram og gjennom det inngår ein minneleg avtale med Bømoen AS.





- Vannforsyningsanlegg**
Søylepølse og anlegg kombinert i samsvare med angitte bestemmelser.
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
V Veg
KV Kjørebeg
FO Fortau
GS Gang- og sykkelveg
AVI Annen veggrunn, teknisk anlegg
AVG Annen veggrunn - grøntareal
LHA Lufthavn
KH Kollektivhaldplass
P Parkeringsplasser
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
BG Blågrønnstruktur
TV Turveg
PA Park
VS Vegetasjonsskjerm
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
L Landbruk
FL Friluftsmål
- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder**
NSVS Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandområder
- §12-6 - Hensynssoner**
Område for grunnvannsforsyning
Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
Friskhet
Red sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442
Ras- og skredfare
Flomfare
Brann-/eksplosjonsfare
Annen fare
Bevering naturmiljø
Bevering kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturmiljø
- §12-7 - Bestemmelsesområder**
Vikar for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Linjesymbol**
--- Planegrense
--- Formålgrense
--- Bestemmelsesgrense
Grense for skredsoner
Grense for støvsoner
Grense for faresoner
Grense for angitt hensynssone
Grense for båndleggingssoner
Bygg, kulturmiljøer, mm. som skal bevaras
--- Bygggrense
--- Regulert sentertilgrense
--- Frisktilgrense
--- Bru
--- Måle og avstandslinje
- Punktsymboler**
Vegbåndingstypisk spærre
Aukjeret - både inn og utkjøring