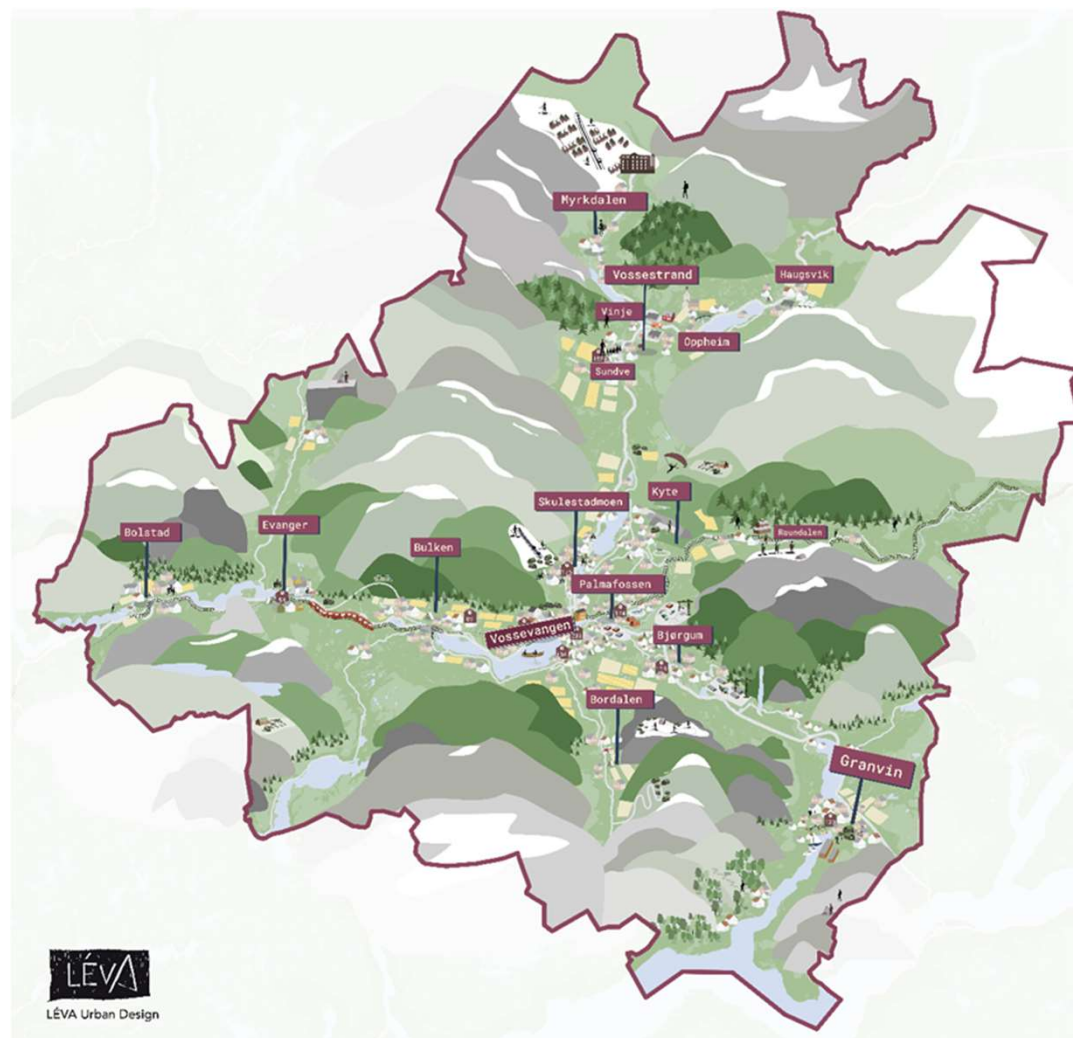


KPA Voss herad

Informasjon til UKMB 10.06.2026

- Planvask
- Innspel
- Arealnøytralitet



Kvifor planvask?

Hovudmål:

Ta eit «nytt» grep om arealbruken og få eit kommuneplankart som samsvarar både med nye nasjonale føringar og den arealpolitikken kommunen ynskjer å føra.

Arbeidet er viktig av fleire årsaker:

- **Bevaringsomsyn.** Det er i dag eit større fokus på å ta vare på m.a. dyrka mark, viktige naturverdiar som myr og gamal skog, og kulturminneinteresser.
- **Samfunnstryggleik.** Mange eldre utbyggingsområde ligg på areal som er utsett for skred- og flaumfare. Klimaendringar vil gje ytterlegare auka risiko for utbygging i utsette område framover.
- **Utbyggingsinteresser.** Mange urealiserte utbyggingsområde i arealdelen «blokkerer» for moglegheita for nye utbyggingsområde i samsvar med ynskt utvikling.

Utbyggingsområde i noverande KPA er vurdert på bakgrunn av **arealstrategien**.

- Utbyggingsstrategi og lokalisering i forhold til eksisterende utbygging og infrastruktur
- Myr og dyrka mark
- Naturverdiar, uberørt natur og naturfare
- Kulturminneinteresser
- Politiske vedtak

Kategori 3 - KPA delvis utbygd	
Arealformål: Område: Avsett i KPA:	1110 - Boligbebyggelse Sunde 2007 eller eldre
Dekar:	25.6 daa GBNR: 284/28
Tema	Registreringar - Vurderingar
Naturverdiar	Noko reiner på lauskog, låg bonner
Myr	Ingen registreringar
Dyrka mark	Ingen registreringar
Naturfare	Snarered
Grå areal	Eksisterande bebyggelse
Arealstrategi	I samsvar. Ligg i tilknytning til eksisterande bustadfelt. Ligg tett på Sundev barnehage og barne- og ungdomsskule.
Infrastruktur	Kommunal bustadveg. Stuveveg inneber kryssing over smal bro, spreit kryssing av E16.
Andre moment	Eksisterande bustadfelt. Stort tett ferdig utbygd, men mogleg ein tomst. st.
Tilråding:	Viderefere - Det vert tilrådd å viderefere området

Kategori 1 - KPA ubebygd	
Arealformål: Område: Avsett i KPA:	1110 - Boligbebyggelse Gjernes 2015
Dekar:	6 daa GBNR: 196/4
Tema	Registreringar - Vurderingar
Naturverdiar	Bandingskog av sers høg bonner. Kartone vassdrag
Myr	Ingen registreringar
Dyrka mark	Ingen registreringar
Naturfare	Innarfor skumskone, erojor, marin grense
Grå areal	Nei
Arealstrategi	I samsvar. Ligg tett på Vossvangen og skule/barnehage
Infrastruktur	Kommunal veg, delners som stuveveg. Smal og ti deis dårlig standard
Andre moment	Forkling av eksisterande bustadfelt. Ligg tett på skule og barnehage på Gjernes.
Tilråding:	Redusere området - Opne for noko langs vegen, men trekkje fereområdet vekk frå aua.

Kategori 1 - KPA ubebygd			
Arealformål: Område: Avsett i KPA:	1110 - Boligbebyggelse Borstrondi 2007 eller eldre	Dekar: 10.1 daa GBNR: 61/16	
ID: 12 Katt-Bustad			
Område Kommuneplan Boligbebyggelse Veg LNF-areal for spreidd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Naturområde			
Tema	Registreringar - Vurderingar		
Naturverdiar	Noko lauskog, kartone		
Myr	Ingen registreringar	Myr:	0 daa
Dyrka mark	Fulldyrka. Vil fragmentera eit samanhengjande landbruksareal	Fulldyrka jord: Overlatedyrka jord: Innmarksbeite: Dyrkbar jord:	6.8 daa 0 daa 0 daa 1.6 daa
Naturfare	Ingen registreringar		
Grå areal	Nei		
Arealstrategi	Delvis i samsvar, ligg tett på bustadklynge		
Infrastruktur	G5-veg langs E16		
Andre moment	Kommunal eigedom. Mindre bustadområde oppom/nedom. 1 km til skule/barnehage/ butikk.		
Tilråding:	Endre området til LNF - Eldre område. Det vert tilrådd å tilbakefere området til LNF av omsyn til landbruksinteresser.		

UREGULERTE UTBYGGINGSFØREMÅL(kat. 1 og 3) - tilrådd å tilbakeføra til LNF				
	Samla areal daa	Dyrka mark daa	Dyrkbar mark daa	Myr daa
Bustad	275	88	37	6
Fritidsbustad	1672	31	7	266
Fritids- og turistføremål	143	28	0	15
Diverse næringsareal m.m.	270	30	51	4
Sum	2360	177	95	291

REGULERT OG UBEBYGD(kat.2) - tilrådd å tilbakeføra til LNF				
	Samla areal daa	Dyrka mark daa	Dyrkbar mark daa	Myr daa
Bustad	283	116	10	12
Fritidsbustad	1586	106	27	172
Massedeponi	56	12	3	0
Sum	1925	234	40	184

Uregulerte utbyggingsføremål i KPA (kat. 1 ubebygd og 3 delvis bebygd)

- 135 område
- 77 område og 2360 daa er tilrådd å ta ut

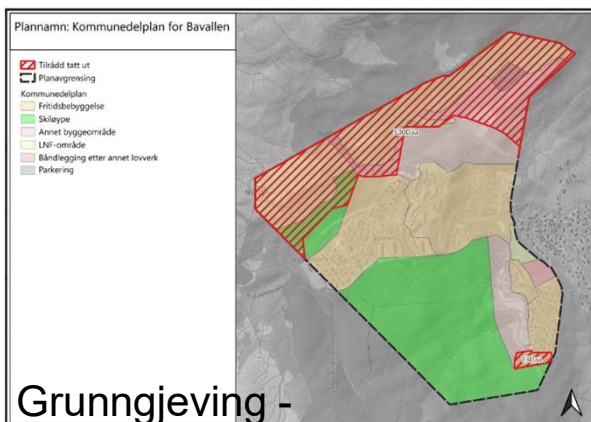
Regulert og ubebygd

(kat. 2)

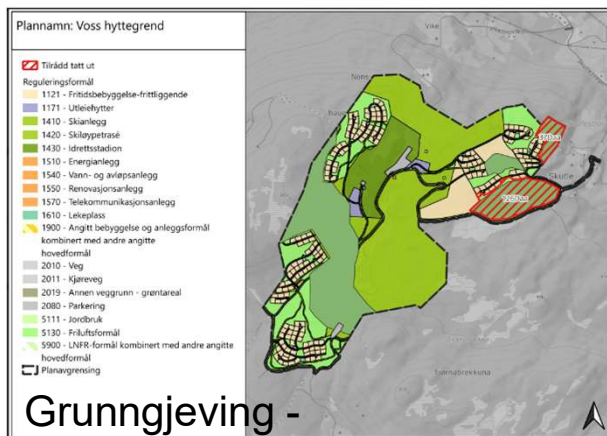
- 29 reguleringsplanar
- ca. 2400 daa
- 19 planar er tilrådd å tilbakeføra/
oppheva
- Formell prosessen med oppheving i
etterkant av ny KPA

Planvask forts.

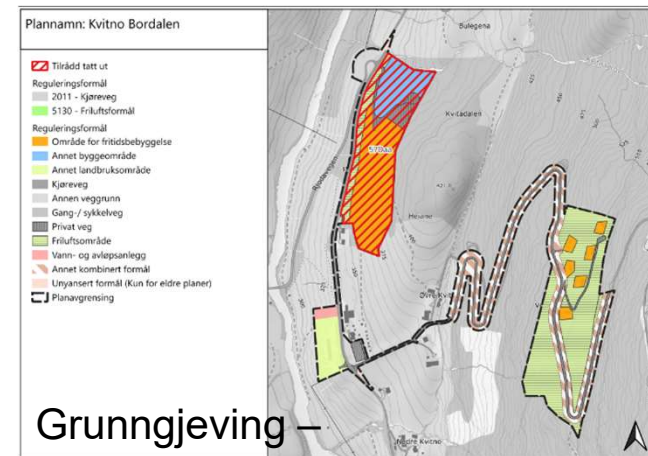
Kommunedelplanar og reguleringsplanar, delvis utbygd (kat. 4)



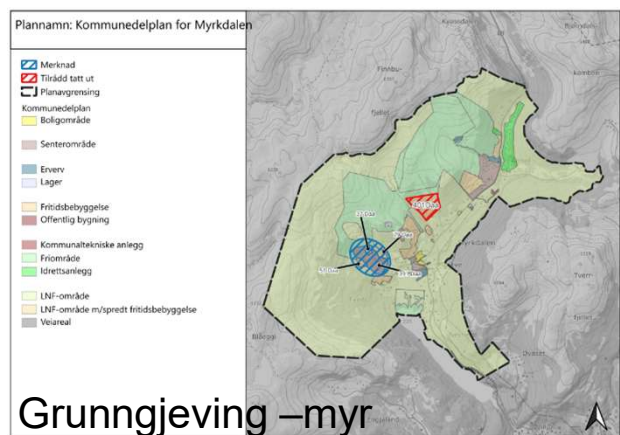
Grunngjeving - myr, skred



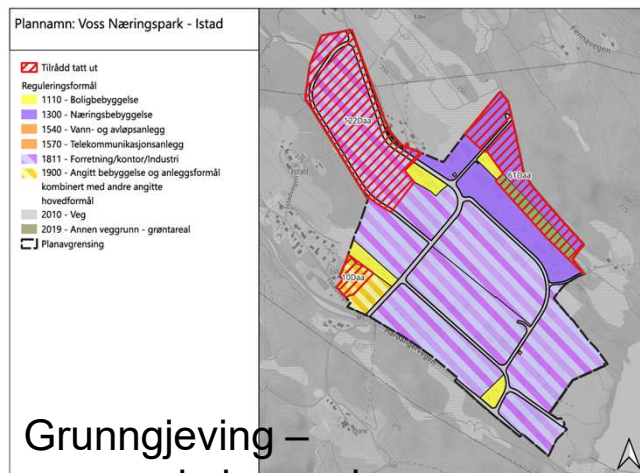
Grunngjeving - myr



Grunngjeving - lokalisering, natur



Grunngjeving - myr - blått felt vert spart til slutt



Grunngjeving - myr og dyrka mark



Grunngjeving - natur

Arealrekneskap

Samla tilråding planvask:

Kategori	Samla areal daa	Dyrka mark daa	Myr daa
<u>Uregulerte utbyggingsføremål KPA</u> (kat. 1 og 3)	2360	177	291
<u>Regulerte og ubebygde</u> (kat. 2)	1925	234	184
<u>Regulert og delvis utbygd</u> (kat. 4)	1364	*	*
Sum	5649	411	475

*målet med reduksjon av områda er å ta omsyn til m.a. myr og dyrka mark. Kor mykje dette utgjør er ikkje rekna ut endå.

- Planreserve – ca. 9000 daa
- Tilrådd å ta ut ca. 5700 daa
- dvs. ei redusering av planreserven på ca, 60%
- I tillegg kjem reduksjon av uregulerte område (kat. 1 og 2)
- **“Fasit” – kjem når nytt planforslag føreligg**

Oppsummering – planvask og arealrekneskap

- Mange kommuneplanrevisjonar der nye utbyggingsføremål er lagt inn
- Vidarefører om lag 40% av planreserven – i samsvar med politiske føringar og ynskt utvikling
- Saman med eit stort fortettingspotensiale – tilstrekkeleg tilgang på utbyggingsareal for å imøtekoma vekst
- Ukjend faktor - K5 - vekst, utvikling og ny arealbruk må inngå som ein viktig del av utgreiingsarbeidet og fasast inn i kommande revisjonar av KPA

Innspel

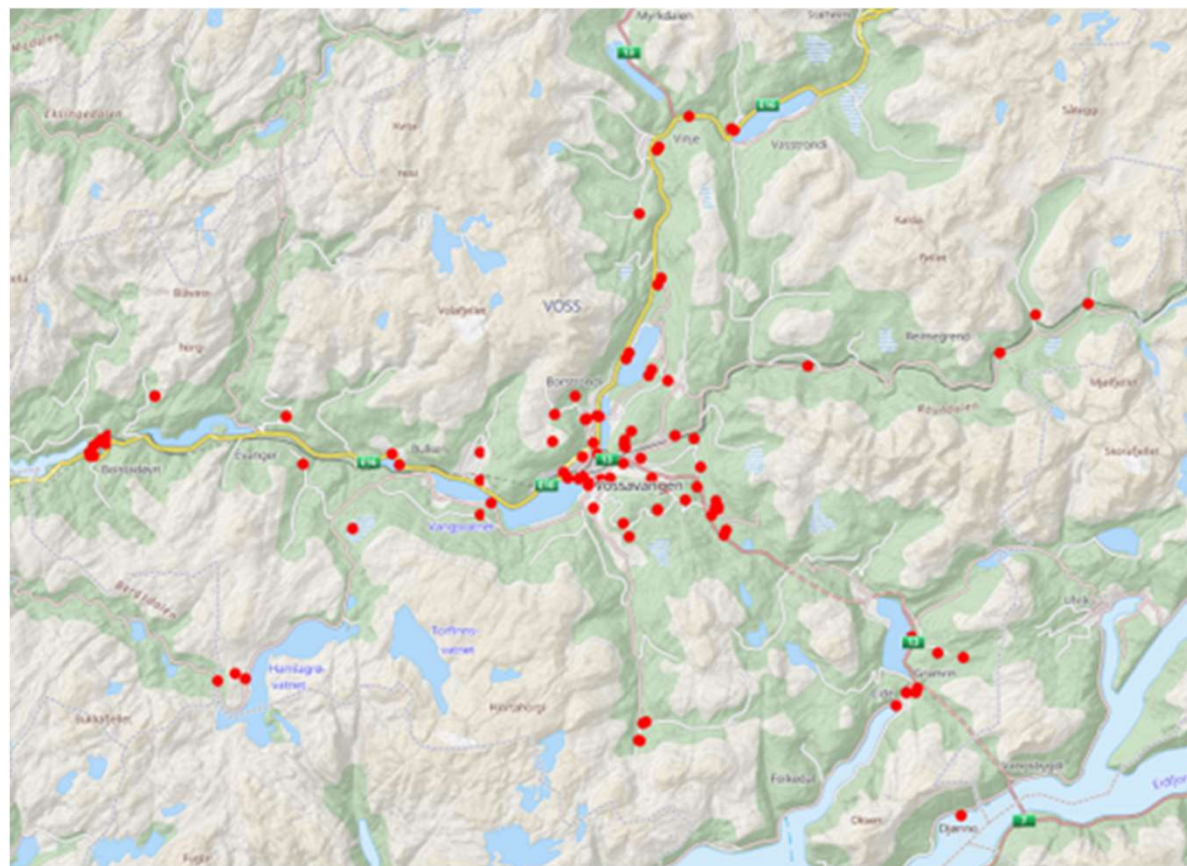
- Ca. 90 innspel
- Grovsiling av 53 innspel som gjeld ny arealbruk

Vurderingskriteria som for planvask - arealstrategien

- Utbyggingsstrategi og lokalisering i forhold til eksisterande utbygging og infrastruktur
- Myr og dyrka mark
- Naturverdiar, uberørt natur og naturfare
- I tillegg er nyleg godkjende reguleringsplanar vektlagt

14 innspel tilrådd å ta med til vidare vurdering og konsekvensutgreiing

- 8 innspel om bustad
- 2 gjeld fritidsbustad
- fritids- og turistføremål, råstoffutvinning, naustområde og idrett



Kartet syner kor det har kome innspel til KPA i samband med innspelsrunden i 2026

Litt om einskildtomter

Kommuneplanen

- Strategisk dokument som skal gje overordna føringar for langsiktige utvikling.
- Ikkje eigna nivå for å avklara einskildtomter
- Kommuneplanen sin arealdel – forskrift
 - ikkje krav til varsling av berørte grunneigarar
 - ikkje klageadgang
- Reguleringsplanar og dispensasjonsøknader
 - Krav til varsling og klagerett

9.2 Frådeling av tomt til bustadføre mål/bustad i LNF

Retningslinjer for søknad om dispensasjon i LNF

1. All frådeling av tomter og hus på landbrukseigedomar krev løyve etter både PBL og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal til Fylkesmannen til uttale.
2. Det skal ikkje fradelast tomter som ligg tett på innmarksareal (nærare enn 20 meter).
3. Det skal ikkje fradelast bustader i gardstun, med mindre dette er tillete i statlege retningslinjer.
4. Det skal ikkje fradelast nye bustader nærare driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og tilkomsten skal ikkje gå gjennom gardstun.
5. Før søknad kan sendast inn skal det gjennomførast ei førehandskonferanse med kommunen. Landbruksfagleg vurdering skal vera eit sentralt tema på førehandskonferansen.
6. Det er ein føresetnad at nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone og kulturminne vert ivaretatt.
7. Der vilkår om gode bukvalitetar og nærmiljø er til stades, og nytt husvære kan etablerast utan negative konsekvensar for landbruket, kan det opnast for vedlikehaldsvekst ute i grendene. Voss herad sitt mål om levande grender skal vektleggjast.
8. Ved søknad om dispensasjon for frådeling av tomt for oppføring av bustadhus skal følgjande dokumenterast og vurderast:
 - Plassering og utforming av bygg. Viktige tema er omsyn til landskap/kulturlandskap, landbruksinteresser, klima, bukvalitet og nærmiljø. Lokalisering i samanheng med eksisterande busetnad er ein føresetnad.
 - Infrastruktur og tilknytning til veg, vatn, avlaup, renovasjon, el m.m. og konsekvensar av dette. Tilgang på kollektivtransport og trygge trafikale tilhøve for mjuke trafikantar skal vektleggjast.
 - Omfang og utnyttingsgrad. Ei tomt skal ikkje overstiga 2 daa. Total BRA på bustadhus skal ikkje overstiga 300 m². Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m² BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m² BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.



Voss herad

Politisk sak FPL 25. juni

Til drøfting og vedtak:

- Framlegg til planvask
- Framlegg til siling av arealinnspeil
- Framlegg til operasjonalisering av arealnøytralitet

Vedlegg til politisk sak:

Vedlegg 1 - Planvaskrapport_uregulert og ubebygd (kat.1).pdf

Vedlegg 2 - Planvaskrapport_uregulert og delvis bebygd (kat.3).pdf

Vedlegg 3 - Planvaskrapport_regulert og ubebygd (kat.2).pdf

Vedlegg 4 - Kart_regulert og delvis bebygd (kat.4).pdf

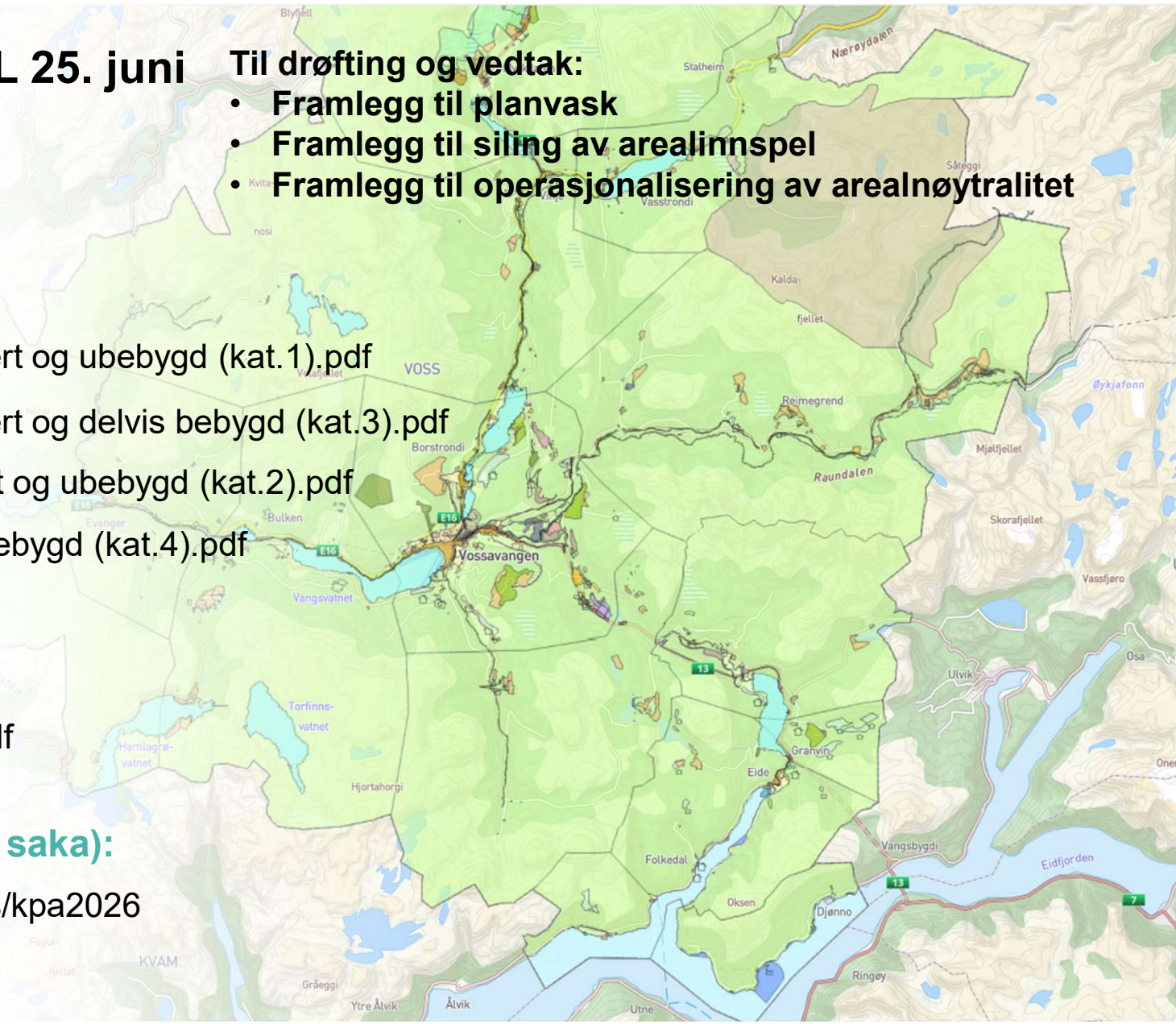
Vedlegg 5 - Innspelsskjema.pdf

Vedlegg 7 - Kartoversikt_innspeil.pdf

Vedlegg 9 - Arealnøytralitet - notat.pdf

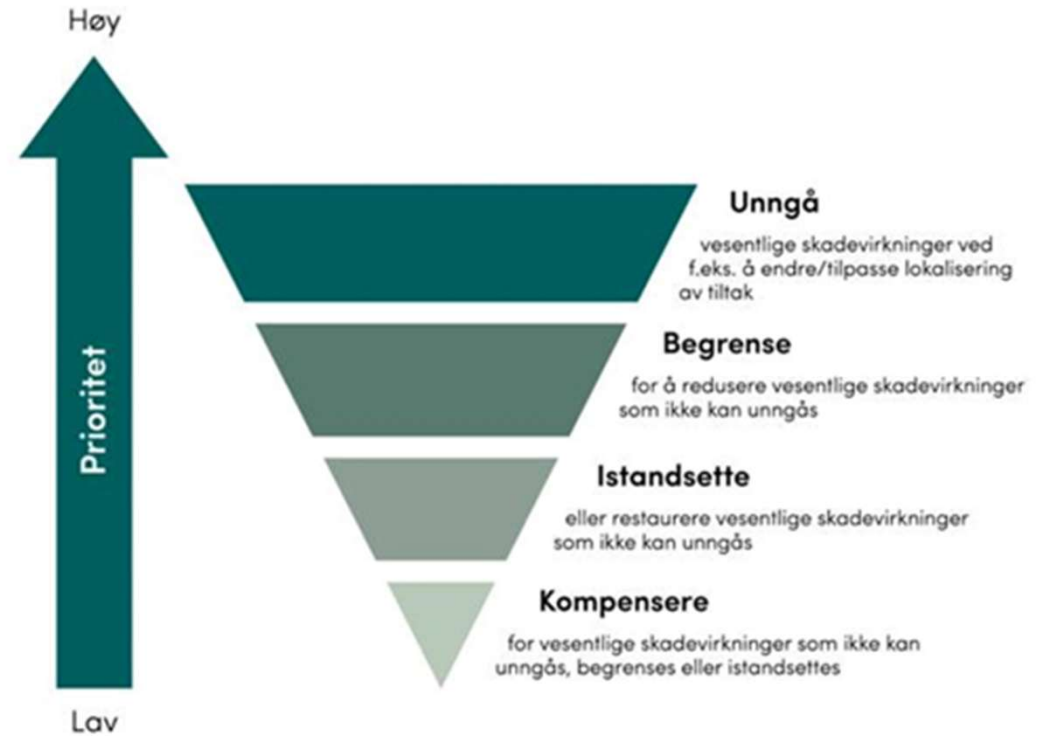
Digital kartløysing (lenke ligg i saka):

<https://kommunekart.com/klient/voss/kpa2026>



Kvifor arealnøytralitet?

- Mål: unngå tap av natur



Økologisk kompensasjon

Anten gjennom

- *erstatningsareal*

eller gjennom

- *økonomisk bidrag til naturfond*

Økologisk kompensasjon alt. 1 - erstatningsareal

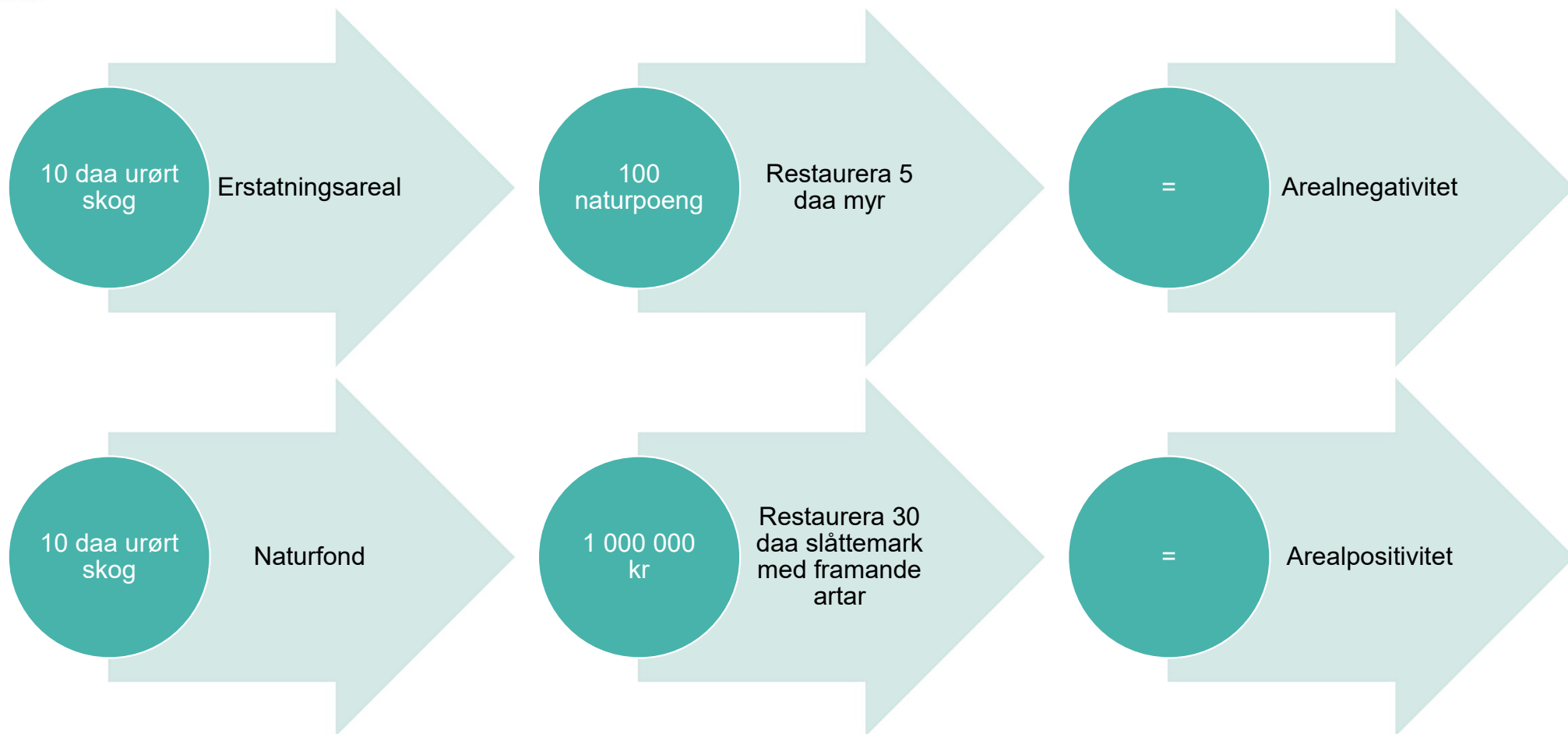
- Restaurering av naturverdiar tilsvarande dei nedbygde naturverdiane.
- Anten innanfor planområdet eller i eit anna område som tiltakshavar har avtale på.
- Plan for restaurering må kvalitetssikrast og godkjennast av heradet.

Økologisk kompensasjon alt. 2 - naturfond

- Tiltakshavar betaler inn til eit «naturfond».
- Balanse - ikkje stoppa samfunnsnyttige føremål, men heller ikkje lommerusk (risiko for grønvasking).
- Årleg utlysing av midlar der grunneigarar med «restaurerbar natur» kan søkja.
- Eiga politisk sak om prisnivå og forvaltning av naturfond.

Korleis verdsetja og veksla i naturverdiar?

- *Naturverdiar* framfor antal kvadratmeter natur.
- Utfordringa: korleis verdsetja naturen i form av naturpoeng eller pris, og korleis «veksla» mot kvarandre?



Administrasjonen si rolle

- Ikkje ynskjeleg å auka arbeidsmengda monaleg.
- Samtidig viktig å sikra kvaliteten i restaureringsprosjekt.
- Framdrift og løysa ting på lågast mogleg nivå.

Startpunkt

- Alle nye reguleringsplanar som inneber nedbygging av natur, frå vedtaksdato for ny kommuneplan.
- Også nye reguleringsplanar som fylgjer opp gjeldande områdereguleringsplanar og kommunedelplanar.
- Gjeldande godkjende reguleringsplanar vert ikkje omfatta av prinsippet.

Framdriftsplan

Tidspunkt	Kva
Juni	<ul style="list-style-type: none">• Utsending av informasjon til <u>grunneigarar</u> vedr. planvask• Planforum 16. juni• Møte ekstern referansegruppe• Politisk sak FPL 25. juni – avklaringar undervegs
Juni - august	<ul style="list-style-type: none">• Utarbeide plandokument
September - oktober	<ul style="list-style-type: none">• Politisk sak FPL om høyring og offentleg ettersyn• Fagdag om KPA i heradsstyret 24. september
September - november	Høyring/offentleg ettersyn Opne kontordagar
Januar – mars 2027	Andre gongs handsaming