



SAKSFRAMLEGG

Utval	Møtedato	Utdat
Plan- og miljøutvalet		

PlanID 20050003 Raudberg sameige 99/24 - mindre endring av føresegner og plankart

Vedlegg

- 1 20050003 Raudberg sameige - Plankart, vedteke 10.05.12, sak 12/52
- 2 20050003 Raudberg sameige - Føresegner, vedteke 10.05.12, sak 12/52
- 3 Framlegg til endring av føresegner 07.11.25
- 4 Justert søknad om mindre planendring av Raudberg sameige 99/24, 08.09.24
- 5 Raudberg Sameige 99/24 - Referat frå møte med grunneigarar 12.05.25
- 6 Kommentar til referat 12.05.25.pdf
- 7 Juridisk vurdering av føresegner, planprosess og utbyggingsavtale - reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, planID 20050003
- 8 Høyringsbrev 19.08.25
- 9 Vedlegg til høyringsbrev - kart som syner framlegg til endringar på høyring
- 10 Alle innspel og svar på spørsmål knytt til høyringa av mindre planendring
- 11 Raudberg sameige 99/24 - Oppsummering og vurdering av høyringsinnspel
- 12 Raudberg sameige 99/24 - historikk 1991-2025

Dokument i saka

[Reguleringsplan for Raudberg Sameige 99/24, planID 20050003](#), vedteke i kommunestyret 10.05.2012, sak 12/52

Bakgrunn

Plankontoret Hallvard Homme søkte 14.08.2020, på vegne av grunneigarane på Raudberg sameige 99/24, om ei mindre endring av føresegnene om utnyttingsgrad og sanitærstandard i reguleringsplanen. Bakgrunn for søknaden er at grunneigarane meiner at fleire av tomter skulle hatt lågare utnytting og lågstandard etter bebyggelsesplanen frå 1991, og slik det gjeng fram av avtalene med festetomtene. Grunneigarane har i ettertid revidert søknaden om endringar i brev 08.09.2023.

I søknaden vil grunneigarane at tomtene 1-9, 11, 16-18, samt Svartufs, Tyrve og Myrstøyl skal ha maks 85 m² og berre éin bygning, samt lågstandard hytter som ikkje har høve til å kople seg på VA-anlegget i området. Vidare meiner dei at tomtene 12, 13, 104, 108 og Myrstøyl ikkje kan etablere parkeringsplassar internt på tomt, men skal nytte fellesparkering.

Framlegg til endringar vart sendt på høyring til råka partar og offentleg instansar med frist for innspel 12.09.2025, vedlegg 8 og 9. Grunneigarane har etter at saka vart sendt på høyring, trekt søknaden sin i brev 26.08.25, og samstundes bad dei kommunen om å trekke framlegg til endringar som vart sendt på høyring. Sjølv om grunneigarane valte å trekkje søknaden, har kommunen vurdert at endringar som vart sendt på høyring framleis stod ved lag. Kommunen har lagt ned eit arbeid og vurdert endringar ut frå ein heilskapleg og planfagleg vurdering av reguleringsplanen. Dette vart informert om i eit tilleggsbrev til høyringa 08.09.25. Grunneigarane har fått utsett frist til 14.09.25. Det har kome inn 21 innspel innan høyringsfrist og utvida høyringsfrist, inkludert 3 innspel frå offentlege instansar. Innspela er oppsummert og kommentert i vedlegg 11. Innspela i sin heilskap ligg i vedlegg 10.

Vurdering

Det er usemje mellom kommuneadministrasjonen og grunneigarane om tolking av planprosess frå 1991-2012, utbyggingsavtale, føresegner og kva plan som gjeld for bygsletomtene innanfor planområdet.

Kommunen har fått juridisk bistand til vurdering av dette, dokumentet ligg i vedlegg 7. Det er også ein lang historikk knytt til bakgrunn for søknaden, historikken frå 1991-2025 er synt i vedlegg 12.

Kva plan gjeld?

I utgangspunktet gjeld ein reguleringsplan heilt til den blir formelt oppheva. Det betyr at sjølv om det kjem ein ny plan for same område, blir ikkje den gamle automatisk oppheva. For å oppheve ein eldre plan, må kommunen fylgje reglane for å lage ny plan, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Det kan difor hende at fleire planar gjeld samtidig for same geografiske område. For å handtere dette, har lova ei forrangsregel i § 1-5 andre ledd:

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Kommunen kan altså velje å gjere unntak frå denne regelen, men då må det stå klart i sjølve planvedtaket – til dømes i arealformål, planbestemmingar eller omsynssoner. Ein setning i saksframlegget er openbart ikkje tilstrekkeleg.

Reguleringsplanen for Raudberg frå 1991 blei lista opp som ein plan som skulle vidareførast i kommunedelplanen (KDP) for Vågslid frå 2002. I planomtala til KDP Vågslid 2002 står det at planen frå 1991 skulle gjelde fram til området fekk ein oppdatert eller ny plan. Det betyr at planen frå 1991 ikkje var meint å ha forrang over nyare planar. Det er ikkje gjort noko unntak frå hovudregelen om at ny plan går føre eldre. Det er den nyare reguleringsplanen frå 2005 som gjeld, og utnyttingsgraden i denne planen må reknast som gjeldande for alle tomtene i området.

Konklusjonen er at ut frå historikken, planomtala frå KDP Vågslid 2002 og juridisk vurdering av plantilhøve knytt til plan- og bygningsloven, er det den seiste vedteke planen som er gjeldande for eit planområdet dersom det ikkje er omtala i vedtaket, plankart eller føresegner av ny plan. Det er difor ingen tvil om at det er reguleringsplanen vedteke i kommunestyret 10.05.12, sak 12/52, som gjeld for heile planområdet, og utnyttingsgraden i denne planen skal leggjast til grunn for alle tomtene, inkludert bygsletomtene.

Privatrettsleg tilhøve

Grunneigarane har òg synt til festeavtaler om lågare utnytting, lågstandard hytter og fellesparkering i feltet i søknaden og i møte med kommunen. Dette er privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje tek stilling til i planprosessar.

Utnyttingsgrad

Grunneigarane søkte om å redusere utnyttingsgraden og om høve til høg sanitær standard for enkelte tomter innanfor planområdet. Kommunen vil ikkje tilrå å senke utnyttingsgraden og høve for høg sanitærstandard i eit sentralt hyttefelt etter fagleg vurdering frå *Teknisk drift og infrastruktur*. Storleiken på tomtene og topografi, samt nærleiken til teknisk infrastruktur tilseier høve for utnytting opp mot BYA 130+30 m² for tomter i tråd med overordna kommunedelplan for Vågslid.

På høyringa vart det sendt ut ein tabell med framlegg til endringar av utnyttingsgraden og høve for anneks. Endringane vart gjort etter ein vurdering saman med byggjesak ut frå tomtestorleik, topografi, plassering av eksisterande bygg, tilkomst og parkering.

Kommunedirektøren har gjort ei ny vurdering av utnyttingsgraden, og vil ikkje tilrå å redusere BYA og høve for anneks på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Små og/eller bratte tomter må syne til tilstrekkeleg areal for parkeringsplass, grøft, snøopplag og uteopphalds-areal i søknad, og byggjesak vurderer i kvar enkelt sak om tomta tillèt full utnytting. Kommunedirektøren rår til at dette blir presisert i føresegnene.

Tilkopling til VA-anlegg

Dersom ei hytte skal ha innlagt vatn eller avløp skal det koplast til næraste godkjent VA-anlegg. Framlegg til endring i føresegnene gjev ei oppklaring av dette i tråd med det som er lovleg å sette i føresegner. Det er ikkje høve til å ekskludere hytter i høve tilkopling til godkjent VA-anlegg eller høg sanitær standar i føresegnene. Det er ikkje lov å setje krav til at eksisterande bygg med låg standard skal kople seg til, men dersom det blir lagt inn vatn kjem krav til at dei skal kople seg til godkjent anlegg. Nye fritidsbygg har krav til å kople seg til godkjent anlegg. Kommunedirektøren meiner at framlegg til endring av denne føresegna gjev meir føreseielege rammer innanfor lova, dette er også vurdert juridisk i planprosessen.

Det er av privatrettsleg karakter korleis tomteeigar og grunneigarar som eig anlegget vil løyse dei økonomiske kostnadane med ein ev. tilkopling, men det er ikkje høve for å nekte tilkopling då dette er styrt av forureiningslova.

Utleiehytter

Kommunedirektøren rår til at alle einingane innanfor planområdet som tidlegare har fått vedtak om dispensasjon på bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål, vert endra til fritidsføremål i plankartet.

Innanfor reguleringsplanen på Raudberg sameige er det gjeve dispensasjon for bruksendring for desse einingane 99/556, 99/557, 99/558, 99/559, 99/563, 99/564/0/1, 99/564/0/2, 99/565, 99/566, 99/567, 99/568, 99/570, 99/615, 99/617, 99/618, 99/619, 99/620, 99/623, 99/627, 99/628, 99/912/0/1, 99/912/0/2, 99/914/0/1, 99/914/0/2, 99/913/0/1 og 99/913/0/2. Det står att 4 einingar som ikkje har fått dispensasjon og desse skal framleis vere utleigehytter med utleigeplikt 70 % av året eller 9 mnd. av året gjennom fellesdrift. Dette gjeld 99/616, 99/621, 99/626 og 99/569, samt dei ubygde utleigetomtene.

Kommunedirektøren vil rå til å leggje til ei ny føresegn under 1.4.3 Utleigehytter:

«Utleigehytter skal gjerast disponibel for utleige minst 9 månader av året gjennom fellesdrift».

Ubygd hyttefelt

Grunneigarane har opplyst om at delar av feltet ikkje er bygd ut, og at det ikkje er etablert teknisk infrastruktur eller føreligg godkjent VA-plan for hyttetomtene vest for Gamle Raudbergvegen. Kommunedirektøren rår til at det blir lagt inn eit rekkjefylgjekrav til tomtene 101-124 på at det må utarbeidast ein VA-plan som godkjennast av kommunen før utbygging av det nye feltet kan starte.

Vassmiljø

Telemark fylkeskommune har kome med innspel for å ta omsyn til vassmiljø i Tyrvelidbekken. Kommunedirektøren stør råda frå fylkeskommunen og har lagt inn både føresegnar og rekkjefylgjekrav som sikrar omsynet til vassmiljø i planområdet med vidare utbygging.

Parkering

Det har kome fleire innspel knytt til parkering i løpet av høyringa, og vurderingar av desse innspela ligg i vedlegg 11. Kommunedirektøren rår til noko justering av både plankart og føresegnar knytt til parkering, dette er på bakgrunn av nye opplysningar, faktisk situasjon og tidlegare vedtak om vegtilkomst. Framlegg til endringar i plankart og føresegnar gjer det meir føreseieleg og tydelegare for partane innanfor planområdet og i høve sakshandsaming.

I høve parkering langs Gamle Raudbergvegen på sommarstid er det ikkje gjort framlegg om endringar ut over det gjeldande plan opnar opp for og faktisk situasjon. Gamle Raudbergvegen blir nytta til skiløype, slik at på vinterstid skal alle hyttene utan vegtilkomst parkere på felles parkeringsplass i tråd med plankartet og føresegnene.

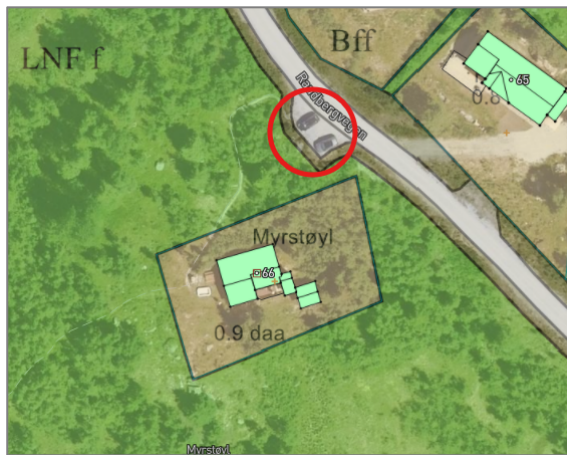
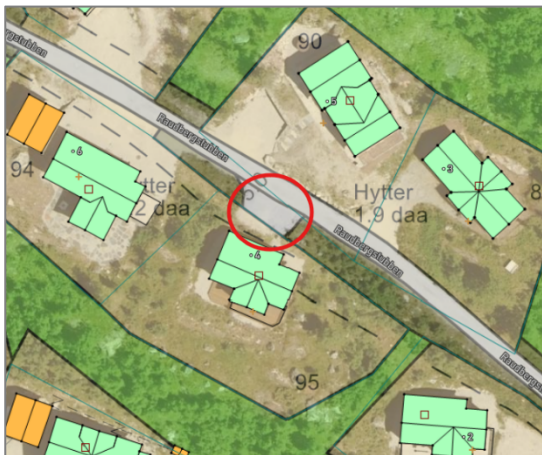
Endringar i plankart:

1. Eignedomane som har fått vedtak om dispensasjon for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål blir omregulert til fritidsføremål. Einingane som ikkje har fått dispensasjon blir behalde som utleigeføremål med utleigeplikt, dette gjeld 99/616, 99/621, 99/626 og 99/569, samt dei ubygde utleigetomtene.
2. Tomtegrensene skal justerast etter eigedomsgrense på tomtene 37 (99/627), 33 (99/569) og 34 (99/570), 49 (99/573), 58 (99/606), 62 (99/610), 66(99/614), 98 (99/603) og 99 (99/604).

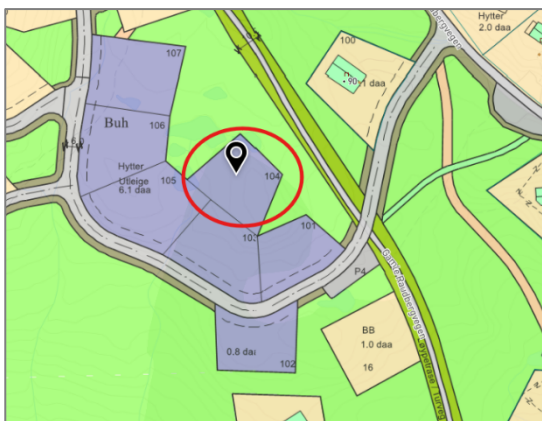
3. «Tyrve» blir plassert i plankartet som synt i skisse under:



4. Endre arealføremålet «køyreveg» merkt med raud sirkel til arealføremålet «parkering», og at det blir retta opp i tabellen i føresegnene.



5. Tomt 104 blir tatt ut av plankartet og føresegnene.



Endringer i føresegner:

1. Legge til nytt rekkjefylgjekrav før byggjeløyve: *«Før kommunen gjev byggjeløyve på tomtene 102-107 skal P4 vere opparbeidd».*
2. Legge til to nye rekkjefylgjekrav for det ubygde feltet:
 - a. *«Rekkjefylgjekrav før utvikling ubygde feltet: Før det nye feltet skal utviklast (tomtene 101-124), må det utarbeidast og godkjennast ein VA-plan».*

- b. *«Rekkjefylgjekrav før utvikling ubygde feltet: Før det nye feltet skal utviklast (tomtene 101-124), må det greiast ut kva konsekvensar utbygginga vil ha for vassmiljøet i Tyrvelidbekken. Utbygging skal ikkje føre til forringelse av den økologiske tilstanden, og det må vere krav til at ein må iverksette mildande tiltak som t.d. leggje om bekken i staden for bekkelukking mm for å sikre økologisk god tilstand av bekken».*
3. Nytt punkt under fellesføresegner pkt. 1.2: *«Dersom ein skal setje i verk fysiske tiltak i vassdrag må det føreliggje løyve, jf. § 1 Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag».*
4. Endre føresegn 1.4.1 bokstav f kulepunkt 1 til: *«Takvinkel mellom ~~25–30 grader~~ 24-34 grader».*
5. Endre føresegn 1.4.1 bokstav f kulepunkt 2 til: *«Mønehøgda skal ikkje overstige ~~6,3 meter~~ 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng».*
6. Fjerne kulepunkt 3 om gesimshøgde i føresegn 1.4.1 bokstav f: *«~~Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,9 meter~~».*
7. Framlegg til nye føresegn under pkt. 1.4.1:
- a. *«Krav til dokumentasjon*
Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak. Detaljert utomhusplan for omsøkte tiltak innanfor bygningar skal syne:
- plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyring frå veg*
 - uteopphaldsareal*
 - inngrepsfritt areal*
 - parkering*
 - tilkomst frå parkering til inngangsparti*
 - eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder*
 - terrengsnitt frå alle fire sider av eksisterande og nytt terreng, samt parkering.*
 - overvasshandtering*
 - inngrepsfrie område*
 - traséar for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)*
 - snøopplag*
- Små og/eller bratte tomter må spesielt syne til tilstrekkeleg areal for parkeringsplass, grøft, snøopplag og uteopphaldsareal med søknad, for å vurdere om tomta tillèt full utnytting.*
- b. *«Jordskjeringar og fyllingar skal ikkje vere meir enn 1,5 m over opphavleg terreng. Maks hellingsgrad på fylling skal ikkje overstige 34 grader. Kommunen kan godkjenne unntak frå desse avgrensingar ved særskilte høve».*
- c. *«Det kan monterast maksimalt 2 ljospunkt per frittliggjande fritidsbustad. Ljospunktet skal vere montert på vegg, og ha skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget vert opplyst. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillate. Dette gjeld òg ved utbygting av eksisterande ljospunkt».*
8. Endre føresegn 1.4.2 bokstav a til: *«Eksisterande hytter kan oppgraderast til høg standard og skal då knytast opp til godkjent vatn- og avløpsanlegg. Nye bygg skal ha høg standard og skal knytast opp til godkjent vatn og avløpsanlegg».*
9. Endre føresegn 1.4.2 d til: *«Alle bygningar skal vere av tre med kraftig kledning eller av lafta tømmer eller ev. anna materiale forblenda med norsk naturstein. ~~Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.~~ Bygningane skal ha avdempande jordfargar.*

Taktekking skal vere torv, bord, sedum, gras eller liknande. Bord er tillate med mørk overflate. Solcellepanel på tak er tillate med ikkje-reflekterande overflate».

10. Endre føresegn 1.4.3 Utleige bokstav c til: «Alle bygningar skal vere av tre med kraftig kledning eller av lafta tømmer eller ev. anna materiale forblenda med norsk naturstein. ~~Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.~~ *Bygningane skal ha avdempende jordfargar. Taktekking skal vera torv, bord, sedum, gras eller liknande. Bord er tillate med mørk overflate. Solcellepanel på tak er tillate med ikkje-reflekterande overflate».*
11. Ny føresegn under 1.4.3 Utleigehytter: «*Utleigehytter skal gjerast disponible for utleige minst 9 månader av året gjennom fellesdrift*».
12. Justering av føresegn 1.4.4 Skiløype bokstav b til: «*Løypetraseen kan nyttast til p-plass for tomtene «Svartufs», «Tyrvel», 1-10 og 16-18 i barmarkssesongen. av eksisterande hyttetomter (1-13 + "Svartufs" til p-plass.*»
13. Justering av føresegn 1.5.1 Køyreveg til: «*Raudbergvegen kan opparbeidast og leggjast til rette som løypetrase slik at den kan driftast av trakkemaskin. Vegen kan nyttast i barmarkssesongen av eksisterande hyttetomter langs Raudbergvegen til p-plass (1-13 + "Svartufs" til p-plass). Tomter som har fått regulert vegtilkomst i barmarkssesongen kan parkere på eiga tomt*».
14. Justering av føresegn 1.5.2 Parkering bokstav a til: «*På alle tomter skal det etablerast 2 p-plassar, For alle nye tomter skal det etablerast 2 p-plassar internt på tomt, med unntak av tomtene: "Myrstøyl" «Svartufs», «Tyrve», 1-10, 16-18, 14, 16, 17, 18, "Stuvestøyl", 94, 104 95 og 108 som skal nytte felles p-anlegg vist i plankart og tabell 1 i føresegnene. Parkeringsplassane på fellesparkering skal merkast med hyttenr*».
15. Justering av føresegn 1.5.2 Parkering bokstav b til: «*Alle hyttetomter utan vegsamband, tomtene «Svartufs», «Tyrve», 1-10 og 16-18 (1-13 + "Svartufs"), skal ha 2 parkeringsplassar kvar på P1 til vinterparkering. I barmarkssesongen kan desse tomtene nytte p-plass i tilknytning til løypetraseen langs Gamle Raudbergvegen. Tomter som har fått regulert vegtilkomst i barmarkssesongen kan parkere på eiga tomt*».
16. Erstatte føresegn 1.4.1 bokstav a og b med ein tabell som syner alle tomtene med utnyttingsgrad og parkeringstilhøve. Dette er meir oversiktleg og føreseieleg for alle partar. Det som er merka med raud tekst er endringar frå gjeldande føresegner i høve BYA:

Maksimal BYA per tomt og om det er tillate å byggje sekundærbygg kjem fram av tabell 1. Ein kan omfordele BYA mellom hovudbygg og sekundærbygg, så lenge ein held seg innanfor maksimal BYA per tomt.

Tomt nr.	m2 BYA opptil	Parkering	Endring*
1-10	130+30	P1 vinter	
Svartufs	130+30	P1 vinter	
Tyrve	130+30	P1 vinter	
11-15	130+30		
Myrstøyl	130+30	P sommar og vinter.	
16-18	130+30	P1	
19-31	130+30		
32	110 130+20		Auka BYA og anneks
33	110 130+30		Auka BYA og anneks
34-37	130+30		

38	110 110+20		Anneks
39-47	130+30		
48	110 130+30		Auka BYA og anneks
49	110 110+20		Auka BYA og anneks
50	110 130		Auka BYA
51-81	130+30		
Stuvestøyl	130+30		
82	130+30 110+20		Redusert BYA – ubygd tomt
83	130+30 110+20		Redusert BYA – ubygd tomt
84	130+30		
85	130+30 -110+20		Redusert BYA - ubygd tomt
86-94	130+30		
95	110 130+30	P sommar og vinter	Auka BYA og anneks
96	110 -130+30		Auka BYA og anneks
97-107	130+30		
104	130+30	Går ut	Går ut på grunn av topografi, manglande veg, ligg eksponert til i terrenget
108	110 130+30	P sommar og vinter	Auka BYA og anneks
109	110		
110-112	130+30		
113-124	130+30 110+30		Redusert BYA - ubygd tomter

* Kolonne med «Endring» skal ikkje vere med i føresegnene, men syner endringar knytt til tomtene i saksframlegget.

Oppsummering

Framlegg til endringar påverkar omgjevnaden i særst liten grad. Endringa påverkar ikkje miljø, vatn/vassdrag eller andre vesentlege moment negativt. Det er derimot lagt inn føresegner og rekkjefylgjekrav som sikrar omsynet til dette i vidare handsaming og utbygging innanfor planområdet. Endringa som gjeld omregulering frå utleigeføremål til fritidsføremål er i tråd med tidlegare vedtak om dispensasjon for bruksendring, og er ein formalitet knytt til tidlegare vedtak. Endringa knytt til parkering og køyreveg er ei opprydding i føresegnene i samsvar med faktisk situasjon og tidlegare vedtak.

Kommunedirektøren vurderer ikkje endringane som er gjort etter høyringa til å vere så vesentlege at ein treng ei ny høyring. Kommunedirektøren meiner endringane som er føreslegne kan vedtakast som ei mindre endring, i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd.

Kommunedirektøren rår til å endre føresegnene og plankartet slik det kjem fram under vurdering.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Reguleringsplan for Raudberg Sameige 99/24, planID 20050003 blir endra i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd, og plankartet blir endra slik det gjeng fram av pkt. 1-5 og føresegnene blir endra slik det gjeng fram av pkt. 1-16 under vurdering.