

Til Vinje kommune v/Anne-Sofie Bergene Strømme

Vi viser til tilsendt utkast til referat frå Vinje kommune frå møte med grunneigarar for 99/24 Raudberg den 12.05.25. Vi registrerar at vår syn i liten grad er reflektert i referatet. I staden for å foreslå endringar i det oversendte referatet, bed vi difor om at dette skrivet frå heimelshavarane på Raudberg blir lagt ved endeleg referat.

Innleiingsvis vil vi peike på at møtet kom i stand for å drøfte vidare oppfølging av reguleringsplan for Raudberg og brev frå Hallvard Homme frå 2020. Agendaen var ikkje kunngjort på førehand.

Gjeldande reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24 har planID 20050003 og er vedteken i kommunestyret 10.05.2012. Vi er kjende med heile reguleringsprosessen og vi meiner kommunen tolkar reguleringsføresegnene feil. Vedtaket i 2012 endra ikkje dei opphavelige reguleringsføresegnene frå 2005, men heimla berre ein ulovleg bygd veg. Vi framheld framleis at reguleringsplanen og føresegnene omhandlar berre det som då var ubebygde tomter og nye bygg, ikkje dei gamle hyttene. Dette meiner vi ut frå det språklege i føresegnene, t.d. bruken av "nye hytter" og ut ifrå at det er slått fast at den då gjeldande kommunedelplanen skal gjelde. Det er for øvrig hytter med ulik storleik og med og utan anneks, òg innanfor det som i 2005 var det nye utbyggingsområdet.

Utgangspunktet for utbygginga i 1991 er formalisert i ei tinglyst avtale mellom kommunen og grunneigarane. Kommunen peikar på at det i denne står at den "ikkje hindrar kommunen i å gjera omregulering i samsvar med Plan og bygningslovas reglar, når kommunen etter ei samla vurdering finn dette rett." Vi er ikkje kjent med kva for samla vurderingar kommunen har gjort som endrar vår forståing av dei gjeldande reguleringsføresegnene. Vi meiner i tillegg det er rart - og på grensa til maktmisbruk - å gjera vesentlege endringar i avtala utan å samrå seg med den andre avtaleparten, og utan å informere om det (og formalisere det). Det er heller ikkje vedteke nye reguleringsføresegner etter dei som er gjeldande (frå 1991, og desse er ikkje i strid med avtala, jf at det er fastsett at kommunedelplanen framleis skal gjelde.

Til punkt 1:

Vi gjer merksame på at utfordringane som er omtala skuldast kommunen si handsaming av punktbeste i si byggjesakshandsaming.

Til punkt 2:

Vi ønskjer å presisere at dei gjeldande reguleringsføresegnene er skrivne til reguleringa i 2005. Vi gjekk i møtet gjennom historikken slik vi saman med Plankontoret A/S planla, deltok i heile prosessen, og utbeidde Raudbergplanen fram til godkjenning i 2005. Våre intensjonar og det vi søkte om avspeglar seg godt i både plan, reguleringsføresegner, plankart og Rådmannens innstilling til vedtak. Ved endring i 2012 blei det frå plankontoret sagt at endringa berre skulle heimle ein ulovleg veg, reguleringsføresegnene skulle ikkje endrast. I møtereferat frå førehandskonferanse 23.02.2011 framgår at andre reguleringstema enn den ulovleg bygde vegen var lite aktuelle.

Til punkt 3:

Grunneigarane ønskjer ikkje å redusere utnyttingsgraden i bygslefeltet, vi ønskjer at kommunen forhold seg til reguleringsføresegnene. Vi meiner tilhøva ikkje ligg til rette for å byggje større enn 85m² og den standard som var fastsett ved oppføring av hyttene i høve til opprinneleg plan, jf innleiinga..

Til punkt 4:

Vi vil vurdere å trekke forslaget sendt inn frå Plankontoret Homme A/S om “å rette opp ein mangel, i føresegnene”. Det er ikkje beslutta, og beslutning er ikkje konkret knytta til punkt 2 og 3 i referatet. Vår beslutning avheng av vurderinga til kommunen når det gjeld det øvrige planarbeidet, som vi frå vår side ikkje ønskjer.

Til punkt 5:

Det framgår ikkje i referatet at kommunen ikkje kan påleggje grunneigarane å bygge infrastruktur for bygslefeltet, og at grunneigarane heller ikkje har plikt til å legge til rette for at bygslehyttene kan kople seg på VA-anlegget i det “nye” Raudbergfeltet. Alle bygslehyttene har på eit tidspunkt fått tilbod om å knytte seg til VA, men dei fleste har takka nei. Om Vinje kommune ved tilsyn skulle finne at bygslehyttene har lagt inn vatn, er altså måten å rette dette på IKKJE å kople hyttene på VA-infrastrukturen, men at hytteeigar rettar opp det som evt er gjort feil - nemleg å leggje inn vatn.

I referatet er det ei presisering frå Teknisk sjef om forventning om samarbeid som både er ufin og irrelevant, då denne saka handlar om handsaming av bygslefeltet, der det ikkje er krav om VA-infrastruktur og som er eldre enn VA-anlegget som er omtala.

Vi er for øvrig heilt samde i at større hytter med enkel standard aukar risikoen for forureining. Det er i seg sjølv eit argument for at vår forståing av reguleringsføresegnene er fornuftig og rett.

Til punkt 6:

Vi har fått tilsendt brevet til Statsforvaltaren for gjennomsyn, men vel å ikkje kommentere på det, då det uansett er kommunen - ikkje vi - som bed Statsforvaltaren om rettleiing.

Til punkt 7:

Det er rett at det ikkje er planar om å byggje ut resterande hytter på Raudberg no (vest for Raudbergvegen, omtala som Felt 4), og at det ved ei framtidig utbygging uansett må planendring til om ein skal unngå å krysse Gamle Raudbergveg, som er ei viktig skøyløype. Den eksisterande VA-infrastrukturen er ikkje planlagt å omfatte bygslefeltet. For Felt 4 føreligg det som omtala ingen VA-plan enno. Om det ein gong i framtida skulle bli utbygging, kan det bli aktuelt å tilby tilknytning til bygslehyttene.

Frå vår side er ei planendring no ikkje ønska. Det er ikkje det same som at vi ikkje har sett oss inn i det kommunen har føreslege. Vi meiner ei større omregulering berre vil skape nye utfordringar og er frå grunneigarsynspunkt bortkasta tid. Vi mener difor kommunen påfører oss unødvendig mykje arbeid som ikkje har nokon verdi, ved å insistere på ei større planendring no.

Til punkt 8:

Sjå inneinga.

Til punkt 9:

Ingen merknad.

Til punkt 10:

Kommunen foreslår å endre utnyttingsgrad for enkelte tomter. Vi meiner kommunen ikkje bør gjera dette når det er imot grunneigarane sin vilje. Det skaper berre uro og usikkerhet i hyttefeltet og kan lett tolkast som eit grunneigarinitiativ. Ved å auke utnyttingsgraden vil det og røre ved vår private infrastruktur.

I tillegg kunne vi tenkje oss at kommunen i framtida ikkje gjev løyve til to einingar der det er regulert berre ei.

Til punkt 11:

Vi går ut ifrå at årsaka til at det privatrettslege er nemnt i referatet, er at vi tok opp spørsmålet om korleis kommunen brukar §21-6 i PBL. I rundskriv ¹ om tolkning av denne paragrafen står det: "Bygningsmyndighetenes saksbehandling er ikke innrettet mot å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. Det følger av forarbeidene at avvisning skal forbeholdes de helt åpenbare tilfellene, for eksempel der det framgår klart av offentlige registre, dommer, avtaler eller at tiltakshaver ikke har rådighet over eiendommen som søknaden gjelder." (vår understreking) Vinje kommunes representantar i møtet virka ukjende med denne paragrafen, som vi meiner er relevant ved handsaming av byggesaker for punktfestarar.

Til ytterlegare svar knytta til oppmåling:

Vinje kommune refererte ein rettspraksis ved innløyising av punktfeste. Vi hadde gjerne sett at referanse for dette blei lagt inn i referatet.

Kommunen virka positive til og såg eigen nytte av å endre markeringa av bygslehyttene til punktfeste i plankartet, men dette er ikkje nemnt i referatet. Vi vil følgje opp at dette skjer.

Lier/ Edland 27.05.2025

Helsing Raudberg 99/24

Hallbjørg Strøm og Åsfrid Naadland

¹ [§ 21-6 -Svar på anmodning om tolkningsuttalelse til plan- og bygningsloven § 21-6 og forvaltningsloven § 34 - regjeringen.no](#)