

«mottakernavn»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»
«KONTAKT»

Dato: 19.08.2025
Vår referanse: 2023/6637-10
Sakshandsamar: Anne-Sofie Bergene Strømme

Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid - Endring av føresegner og plankart - Høyring

Kommunen har motteke søknad frå grunneigarane 99/24 som søker om mindre endring av føresegnene knytt til utnyttingsgrad og sanitærstandard.

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.

Framlegg til endringar frå søknaden sendast på høyring til rørte partar og offentleg instansar. Frist for høyringsinnspel er **12.09.2025**. Høyringsinnspel må sendast skriftleg til postmottak@vinje.kommune.no.

Bakgrunn

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

I søknaden har grunneigarane lagt ved reviderte endringar i føresegnene, markert med raud tekst. Både gjeldande føresegner og reviderte føresegner ligg vedlagt høyringsbrevet.

Framlegg til endringa av føresegnene i søknaden:

1. Leggje til i pkt. 1.4.1 bokstav a: *«Tomtene 1- tomt 9, 11, 16, 17, 18, "Svartufs" (99/24), "Tyrve" og "Myrstøyl" (99/148) har lågstandard (ikkje innlagt vatn og kloakk) og skal ha utnyttingsgrad totalt på maks 85 m² BYA og berre 1 bygning på tomte. Ved eventuell tilknytting til infrastrukturen (vatn og kloakk) er utnyttingsgraden maks 130 m² + anneks på 30 m²».*
2. Bytte ut tomtene i føresegn 1.4.2 i høve sanitærstandard frå «14, 15 og 16» til: *«1-9, 11 og 16-18, "Svartufs", "Tyrve" og "Myrstøyl"».*

3. Erstatte 1.4.4 bokstav b i høve parkeringsplass med: *«Løypetraseen kan nyttast som turveg i barmarksesongen».*
4. Fjerne pkt. 1.5.1 då denne vert erstatta av pkt. 1.4.4 bokstav b over.
5. Bytte ut tomtene som skal nytte felles parkeringsplass. Endre føresegn 1.5.2 bokstav a frå: *«... "Myrstøyl", 14, 16, 17, 18, "Stuvestøyl", 94, 104 og 108»* til: *«.... "Myrstøyl", 12, 13, 104 og 108».*
6. Bytte ut tomtene som skal nytte felles parkeringsplass. Endrar føresegn 1.5.2 bokstav b frå: *«(1-13 + "Svartufs"), skal ha 2 parkeringsplassar kvar på P1»* til: *«(1-11+16-18, "Svartufs" og "Tyrve"), skal ha 1,5 parkeringsplassar kvar på P1».*

Vurdering

1. Plassering av «Tyrve» ligg ikkje inne i plankartet. Grunneigarane har informert om at «Tyrve» er tomt 9, Gamle Raudbergvegen 11, dette vert lagt inn i framlegg til endring av plankartet. Kommunen vil ikkje innstille til å senke utnyttingsgraden og høve for høg sanitærstandard i eit sentralt hyttefelt etter vurdering frå teknisk drift og infrastruktur. Storleiken på tomtene og topografi, samt nærleiken til teknisk infrastruktur tilseier høve for utnytting opp på BYA 130+30 for tomter i tråd med overordna kommunedelplan for Vågslid. Kommunen kjem til å innstille til å erstatte føresegn 1.4.1 bokstav a og b med ein tabell som syner alle tomtene med utnyttingsgrad, sjå tabell under. Dette er meir oversiktleg og føreseieleg for alle partar.
2. Same vurdering som pkt. 1. Kommunen kjem til å innstille på å 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».*
3. Kommunen ser at det er føremålstenleg å ha høve for parkeringsplassar i løypetraseen i barmarksesongen for tomtene 1-13 og «Svartufs». Det er regulert køyreveg i barmarksesongen til desse tomtene, samt skiløype på vinterstid. Det vil vere formålstenleg å vurdere å leggje om veg eller skiløypetraseen på eit seinare tidspunkt, men det vurderast ikkje i denne prosessen. Kommunen kjem ikkje til å vurdere å fjerne ein regulert køyreveg som er opparbeida i høve beredskap for utrykkingskøyretøy. Kommunen kjem til å innstille på å halde på føresegn 1.4.4 bokstav b.
4. Same vurdering som pkt. 3. Kommunen kjem til å innstille på å halde på føresegn 1.5.1.
5. Kommunen har vurdert ut frå regulerte tomter, eksisterande teknisk infrastruktur og topografi kva tomter som kan ha p-plass på eigen tomt. Kommunen kjem til å innstille til å endre føresegn 1.5.2. bokstav a til: *«.... Med unntak av tomtene; «Myrstøyl, 1, 2, 9, 10, 17, 18, 104 og 108 som skal nytte felles p-anlegg vist i plankart. Parkeringsplassane skal merkast med hyttenr. Tomtene 1, 2, 9 og 10 skal nytte parkeringsplass P1. Tomtene 17 og 18 skal nytte parkeringsplass P1 fram til P4 er opparbeid. Tomt 104 skal nytte parkeringsplass P4».*
6. Kommunen kjem ikkje til å innstille på å senke talet på parkeringsplassar frå 2 då dette er i tråd med overordna kommunedelplan, samt eit sterkt oppmoda i gjeldande forskrift (TEK17). Kommunen kjem til å innstille på å halde på føresegn 1.5.2 bokstav b. Det er knytt rekkjefølgjekrav for å sikre opparbeiding av naudsynt parkeringsplassar for desse tomtene, sjå pkt. 1 under vurdering. Kommunen vil innstille på å leggje til eit nytt rekkjefølgjekrav i høve parkering og utnytting: *«Før det blir gjeve løyve til å auke utnyttingsgraden på tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 16, 17, 18 og «Svartufs», skal det vere opparbeidd 2 parkeringsplassar per*

eining knytt til tilhøyrande fellesparkeringsplass. Parkeringsplassane skal merkast med tomtentr.».

7. Nytt rekkjefølgjekrav: *«Før det gjevast byggjeløyve på tomtene 102-107 skal P4 vere opparbeida».*
8. Justere tomtegrense 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), 99 (99/604).
9. Endre føresegn 1.4.1 bokstav f kulepunkt 1 til: *«Takvinkel mellom 25—30 grader 24 —34 grader».*
10. Endre føresegn 1.4.1 bokstav f kulepunkt 2 til: *«Mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter 6 meter frå OK-gulv».*
11. Fjerne kulepunkt 3 om gesimshøgde i føresegn 1.4.1 bokstav f: *«Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,9 meter».*
12. 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 vera torv, bord, sedum, gras eller liknande. Bord er tillete med mørk overflate. Solcellepanel på tak er tillete med ikkje reflekterande overflate».*
13. Framlegg til nye føresegner 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»*
 - 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 unnatak frå desse avgrensingar ved særskilte høve».*
 - c. *«Det kan monterast maksimalt 2 ljospunkt per frittliggjande fritidsbustad. Ljospunktet skal vera montert på vegg, og ha skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillete. Dette gjeld òg ved utbygging av eksisterande ljospunkt».*
 - d. *«Ein skal sikre naudsynt uteopphaldsareal på tomtene ved utbygging».*

Framlegg til ny tabell om utnyttingsgrad m2 BYA under føresegn pkt. 1.4.1 for å erstatte bokstav a og b: Det som er merka med raud tekst er endringar frå gjeldande føresegner i høve BYA.

Maksimal tillate BYA for største bygning og høve for sekundærbygg per tomt kjem fram av tabell 1. Det er høve til å omfordele BYA mellom hovudbygg og sekundærbygg, så lenge ein held seg innanfor maksimal BYA per bygning.

Tomt nr.	m2 BYA	Parkering	Framlegg til endring
1-2	130+30	P1 sommar og vinter	
3-8	130+30	P1 vinter	
Svartufs	130+30 110+20	P1 vinter.	Redusert BYA
9	130+30	P1 sommar og vinter	
10	130+30 110+20	P1 sommar og vinter.	Redusert BYA
11-15	130+30	P1 vinter	
16	130+30 110+20		Redusert BYA
17-18	130+30	P1 og P4 sommar og vinter	
Myrstøyl	130+30	Næraste P	
19-20	130+30		
21	130+30 130		Utan anneks
22-26	130+30		
27	130+30		
28-30	130+30		
31	130+30		
32	110 130+20		Auka BYA, anneks
33	110 130+30		Auka BYA, anneks
34-35	130+30		
36	130+30 110		Redusert BYA og utan anneks
37	110		
38	110 110+20		Anneks
39	130+30		
40-47	130+30		
48	110 130+30		Auka BYA, anneks
49	110 110+20		Anneks
50	110 130		Auka BYA
51	130+30 130		Utan anneks
52-54	130+30		
55	130+30 130		Utan anneks
56-61	130+30		
62	130+30 130+20		Redusert anneks
63-81	130+30		
Stuvestøyl	130+30		
82	130+30 110+20		Redusert BYA
83	130+30 110+20		Redusert BYA
84	130+30		

85	130+30 110+20		Redusert BYA
86	130+30 130		Utan anneks
87-94	130+30		
95	110 130+30		Auka BYA, anneks
96	110 -130+30		Auka BYA, anneks.
97-103	130+30		
104	Utgjeng		Utgjeng på grunn av topografi, manglande veg, ligg eksponert til
105-107	130+30		
108	110 130+30	P4	Auka BYA, anneks
109	110		
110-112	130+30		
113-124	130+30 110+30		Redusert BYA

Utleiehytter

I same planprosess som mindre endring av føresegnene ser administrasjonen at det er føremålstenleg å omregulere utleigeføremål til fritidsføremål på dei einingane som har fått vedtak om dispensasjon for bruksendring i eige vedtak.

Innanfor reguleringsplanen på Raudberg sameige er det gjeve dispensasjon for bruksendring for 20 einingar. Dette gjeld eigeedom 99/556, 99/557, 99/563, 99/564/0/1, 99/564/0/2, 99/565, 99/566, 99/567, 99/568, 99/570, 99/617, 99/618, 99/619, 99/620, 99/623, 99/627, 99/628, 99/559, 99/914 og 99/615. Det står at 7 einingar som ikkje har fått dispensasjon og desse skal framleis vere utleiehytter med utleigeplikt 70 % av året eller 9 mnd. av året gjennom fellesdrift. Dette gjeld 99/621, 99/558, 99/616, 99/912, 99/913, 99/626 og 99/569, samt dei ubygde utleigetomtene.

Dersom de sit på anna opplysingar enn oppgjeven over ber kommune om å få tilsendt dokumentasjon for ny vurdering.

Kommunen vil innstille på å leggje til ein ny føresegn under 1.4.3 Utleiehytter:

«Utleiehytter skal leigast ut minst 9 mnd. av året gjennom fellesdrift».

Ubygd hyttfelt

Kommunen og grunneigarane har hatt dialog om framlegg til planendring tidlegare i 2025. 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. Desse tomtene blir i denne prosessen vurdert å fjerne eller få krav til utarbeiding av VA-plan som blir lagt som rekkjefylgjekrav i føresegnene. Dette gjeld tomtene 101-124.

Oppsummering

Søknaden påverkar omgjevnaden i særst liten grad. Endringa påverkar ikkje miljø, vatn/vassdrag eller andre vesentlege moment. Endringa i plankartet gjeld omregulering i tråd med tidlegare vedtak om dispensasjon for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål.

Kommunen vil minne om at dersom plan- og miljøutvalet vedtek å ikkje endre på føresegnene og halde på dei slik som dei er i dag, er dette ikkje eit enkeltvedtak med klagerett jf. fvl. § 28. Ei avgjersle om å ikkje endre ein reguleringsplan er det difor ikkje høve til å klage på.

Søknaden vil bli handsama som ein mindre endring, og endringa kan etter høyring bli vedteken av plan- og miljøutvalet.

Frist for innspel

Har du innspel eller kommentarar til planendringa må du sende dei til Vinje kommune, postmottak@vinje.kommune.no innan 12.09.2025.

Spørsmål

Har du spørsmål til saka og brevet, kan du ta kontakt med sakshandsamar på tlf. 48118429 eller e-post anne-sofie.stromme@vinje.kommune.no.

Heimel

Søknaden vil bli handsama som ein mindre endring, jr. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Med helsing

Anne-Sofie Bergene Strømme

plan- og miljørådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Gjeldande føresegner - Raudberg sameige
- 2 Utsnitt av plankart med framlegg til endringar

Mottakarar:

Åsfrid Naadland
Hallbjørg Strøm
Knut Aa Høgetveit

Veronica Roaldseth Waage
Rune Waage
Brit Kirsten V Endresen
Helge Endresen
Geir Magne Årvik
Kari Sofie Krog Sæbø
Harald Sæbø
Jan Tormod Løkslid
Grethe Sølverød Løkslid
Judit Irene Gundersen
Kristian Bærøy Enerstvedt
Johanne Bærøy Enerstvedt
Sigurd Liland
Siri Johanna Janvin
Vegard Kleivset Østensjø
Marina Kleivset Østensjø
Berit A Thorsen Bjelland
Stein Ove Bjelland
Hans Storesund
Hein Vatnem
Bodil Karin R Vatnem
Roar Skulstad
Eldbjørg Brandtzæg
Audun Brandtzæg
Trine B Kristensen
Tor Reidar Kristensen
Knut Ingvald Dahle
Gulli Anita Dahle
Anita Vik
Bjørn Åsbø
Annlaug Tenold
Magne Sagvaag
Knut Eirik Olsen
Britt Jorunn Eidesvik
Stian Røsdal
Lisa Thornes
Berit Agasøster
Bent Ingvald Agasøster
Øystein Rong
Aslaug Waage
Monica Waage
Therese Waage Nysæther
Vidar Brander Veia
Anne Grethe Hatlevik
Martin Hatlevik
Vigdis Aase Stava

Leif Mangor Stava
Øystein Hovland
Anita Saue Hovland
Geir Arne Rosvold
Hans Raymond Haaland
Heidi Anfinsen
Magnar Igland
Eli Wiksnes
Svein Inge Midtbø
Unn Elisabeth Hammervold
Jan Sigurd Rosvold
Arvid-Andre Rosvold
Arvid Rosvold
Knut Tore Fjon
Elin - Johanne Katle
Eivind Skeie
Elisabeth Haugen Skeie
Leif Arthur Skivik
Siv Førde
Einar Opdal
Liv Rose Olsen
Terje Sørenes
Trine Kloster
Anders Glenne
Marianne Ekroll
Birge Nymark
Torunn Skumlien Nilsen
Peter Lennart Hansson
Signe Storesund
Siri Wendelbo Johansen
Paal Wendelbo Aanensen
Arne Wendelbo Aanensen
Ketil Wendelbo Aanensen
Georg Førland
Kirsten Drange
Grethe Pensgård Gundersen
Kjell Gunnar Gundersen
Rolf Ersdal
Svanhild Olianna Nessa
Veronika Tveit
Jone Tveit
Leif Trygve Nilsen
Beate Wågen
Willie Wågen
Bergitte T Andersen
Øivind Wendelbo Aanensen

Knut S Wendelbo Aanensen
Birgitte W Johansen
Helge Gjøsæter
Gunn Bakkevoll
Morten Syslak
Anne Torunn Hetland Oanes
Arild Oanes
Thor Steinar Sandvik
Tove Helen Lauvåsvåg
Mette Hiorth Soland
Jostein Soland
Bente Høyland
Lars Tveito
Borgny Eidesvik
Per Magne Gil
Sigrun Laupsa
Hans Johan Døsen
Bente M Romseland Døsen
Lars Sandbakk
Kjersti Seim
Kenneth Blom
Hilde Norunn Nordnes
Else-Karin S Jansen
Johnny Jansen
Catrine Oftedahl
Arild Lothe
Tor Ole Talgø
Marit Mikkelsen Talgø
Rune Haugen Hansen
Kari Johanne Norheim
Åsmund Sirevåg
Bente Roalsø Sirevåg
Jane C Smith Knagenhjelm
Bjørn Qvigstad Øverby
Jt Invest As
Hallbjørg I S Eide
Lars Eide
Terje Olav Skeie
Åse Marie Haaland Skeie
Arne Torbjørn Jacobsen
Christian Alden
Astri Edland Alden
Øyvind Hasseløy
Tarlok Singh Sidhu
Einar Bent Jensen
Eyvind Aven

Lars Peder Solstad
Kristine Marie Solstad
Leif Emil Brekke
Turid Moldskred
Tore Henrik Guldbrandsøy
Øystein Matre
Martin Ulvebne Larsen
Siv Bente Amundsen Larsen
Eivind Nordbø
Jone Selvåg
Linn Thaule Stødle Selvåg
Nina Harris-Christensen
John Harris-Christensen
Hanne Sjørdal
Matts Henrik Skagerlind
Morten Vikingstad
Margareth Kristoffersen
Tor Arthur Halvorsen
Kirsten L B Halvorsen
Birger Bøe
Kjell Ove Osnes
Gerd Johanne Bøe
Kristoffer Vannes
Statkraft Energi As
Kari Sausjord Rød
Reinert Rød
TELEMARK FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
Villreinnemnda for Hardangervidda