



VINJE KOMMUNE
Vinjevegen 192
3890 VINJE

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato:	09.09.2025
Deres dato:	19.08.2025
Vår referanse	25/16290-2
Deres referanse:	2023/6637-10
Vår saksbehandlar:	Bendik Lien Berge

Uttale til varsel om mindre endring - Reguleringsplan - Raudberg sameige - gbnr. 99/24 - Vågslid - Vinje kommune - Høyring

Telemark fylkeskommune viser til oversending datert 19. august 2025 om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid i Vinje kommune. Uttalefristen er sett til 12. september 2025.

Formålet med og bakgrunnen for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å justere reguleringsføresegnene for å samsvara betre med dei opphavelge intensjonane i busetnadsplanen frå 1991 og inngåtte avtalar med festetomtene. Dette inneber mellom anna å redusere maksimal tillaten utnytting og byggjeareal for enkelte tomter og avgrensa talet på bygningar til ein per tomt. Spesifisera at lågstandard hyttar ikkje skal kunna koplast til VA-anlegget, samt avklara at enkelte tomtar ikkje kan etablere interne parkeringsplassar.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsett til fritidsbusetnad - frittliggjande og er omfatta av gjeldande reguleringsplan for 99/24 Raudberg Sameige, Planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

Rollene og ansvaret til fylkeskommunen

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttale i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 5-2/12-14.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringar blir følgde opp i alt planarbeid. Vi har ei rolle som regional utviklingsaktør, planmyndigheit og planfagleg rettleiar. Uttalen frå fylkeskommunen blir gitt med grunnlag i mål, prinsipp og tilrådingar, slik dei er nedfelte i overordna nasjonale og regionale styringsdokument.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngjekk ein samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen inneber at fylkeskommunen varetek interessene til barn og unge i reguleringsplanar, også på vegner av Statsforvaltaren. Avtalen avgrensar ikkje Statsforvaltarens tilgang til å fremje motsegn. Denne samarbeidsavtalen blir vidareført inntil vidare mellom Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Vurderinga frå fylkeskommunen

Telemark fylkeskommune vil i punkta nedanfor kommentere på dei delane av planforslaget som rører ansvarsområda våre:

Sektor samfunnsutvikling

Seksjon klima, næring og innovasjon

Klima og energi

I tråd med regional klimaplan for Telemark anbefaler vi at det blir sett krav til miljøsertifiserte leverandørar, av varer og tenester, og dessutan lågt klimafotavtrykk for gjennomføring av byggeprosjektet. Det bør også vurderast å sette krav til fossilfrie, utsleppsfrie og avfallsfrie bygg og anleggsplassar.

Vassforvaltning

Det er av både regional og nasjonal interesse at vassførekomstar blir verna mot degradering, blir forbedra og gjenoppretta med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. forskrift om rammer for vassforvaltninga (vassforskrifta) §§ 4 – 8. [Regional plan for vassforvaltning for Vestfold og Telemark vassregion \(2022-2027\)](#) beskriv påverkingar og tilstand i vassmiljøet, og dessutan miljømål og unntak frå miljømål for alle vassførekomstane til vassregionen. Vassforvaltningsplanen skal leggjast til grunn for regionale organs verksemd og for kommunal og statleg planlegging og verksemd i vassregionen, jf. pbl § 8 – 2 og vassforskrifta § 29. Planen har retningslinjer for arealplanlegging i vedlegg 7. Vi ønskjer også å vise til den nye rettleiaren for [vassmiljø i arealplanlegging](#).

Vi ser at fleire bekker renn gjennom og tett på planområdet. Desse er i vass-nett definerte som del av vassførekomsten [Tyrvelibekken \(ID: 016-2777-R\)](#). Det eksisterande kunnskapsgrunnlaget i vass-nett tilseier svært god økologisk tilstand, medan kjemisk tilstand er ikkje definert. Vurderinga har låg presisjon då det ikkje ligg føre informasjon om biologiske kvalitetselement og vassprøvene er frå 2009. Det er heller ikkje informasjon om hydromorfologiske forhold, sjølv om fleire av bekkene ser ut til å ha lukka strekk under hytter og vegar. Hyttefeltet verkar ikkje å vere vurdert som påverking, noko som syntest som ein vesentleg mangel i kunnskapsgrunnlaget i vass-nett. Viss kommunen har nyare informasjon om tilstanden i vassførekomsten ber vi kommunen sende dette til statsforvaltaren i Vestfold og Telemark slik at vurderingane i vass-nett kan oppdaterast.

Det kjem fram av vassforskrifta § 12 at det er strenge avgrensingar om degradering av miljøtilstanden ved nye tiltak, like så viss tiltaket vanskeleggjer å oppnå miljømåla. Utbygginga vest for Gamle Raudbergvegen syntest å komme i direkte konflikt med bekker og frårådst av den grunn. Ønskjer kommunen likevel å opne for utbygging må det greiast ut kva konsekvensar det kan ha for vassmiljø og miljømål, og det må greiast ut for om vilkåra i vassforskrifta § 12 er oppfylt. Eventuelle mildnande tiltak, eksempelvis at bekker må leggjast om for å hindre lukking, må sikrast gjennom føreseigner og rekkjefølgjekrav.

Vi viser til metoden i handbok M-1941 for utgreiing av vassmiljø og [retteleier til vassforskrifta § 12](#). Vi ønskjer til slutt å minne at det er forbode å setje i verk fysiske tiltak i vassdrag utan løyve, jf. § 1 forskrift om fysiske tiltak.

Med helsing

Tor Arne Hellkås
seksjonsleiar
Samfunn og plan

Bendik Lien Berge

bendik.lien.berge@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes utan signatur.

Bendik Lien Berge – hovedsaksbehandler
Geir Sørum - næring, klima
Lotte Thommesen - vannforvaltning

tlf. 94 89 43 50
tlf. 93 45 80 33
tlf. 40 62 17 33

e-post: bendik.lien.berge@telemarkfylke.no
e-post: geir.sorum@telemarkfylke.no
e-post: lotte.thommesen@telemarkfylke.no

Mottakere:
VINJE KOMMUNE

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK



Vinje kommune
Vinjevegen 192
3890 VINJE

Saksbehandlar, innvalstelefon

Lene Ottersen, 33 37 11 91

Inga fråsegn - reguleringsplan - endring - forenkla prosess - Vinje - 99/24 - Vågslid - Raudberg sameige

Vi viser til brev av 19.08.2023, med forslag til endringar etter forenkla prosess av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid, jf. pbl. § 12-14.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark har for tida stor pågang av saker. På grunn av begrensa kapasitet har vi dessverre ikkje kunna prioritere denne saka. Vi gir derfor inga fråsegn. Dersom det er konkrete forhold ved planendringa som kommunen ønskjer at Statsforvaltaren skal ta stilling til, ber vi om at de tar kontakt med oss, så vil vi sjølvsagt bidra.

Vi minner om at kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planlegginga.

Vi ber om å få tilsendt vedtatt planendring.

Med helsing

Lene Ottersen
Fungerande plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua

3702 SKIEN
0301 OSLO



Statens vegvesen - Transport og
samfunn
MATTILSYNET

Postboks 1010 Nordre Ål

2605 LILLEHAMMER

Felles postmottak Postboks
383

2381 BRUMUNDDAL

Fra: Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet[hardangerviddaområdet@statsforvalteren.no]
Sendt: 21.08.2025 12:27:42
Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Tittel: Svar - Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24
Vågslid - ref.: 2023/6637-10

Hei,

Dette er et administrativt svar fra sekretær for villreinnemnda. Villreinnemnda har ikke kapasitet til å gi uttale til endringen. Villreinnemnda har generelt en negativ holdning til tiltak som kan øke ferdselen inn i villreinområdet, ref. tomtene som får økt BYA og anneks, og dermed økt overnattingskapasitet.

Med vennlig hilsen

Hilde Mari Omlid

Sekretær for Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet

Telefon: 32 26 66 13

E-post: hardangerviddaområdet@statsforvalteren.no

Anne-Sofie Bergene Strømme

Klage på søknad om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid

Klage på endring av reguleringsplan

Vi, Marianne Ekroll og Anders Glenne, eier av tomt 51, ønsker herved å klage på forslag til endringen av reguleringsplanen som påvirker vår eiendom.

Da vi kjøpte tomten, var det klart definert i reguleringsplanen at vi hadde rett til å bygge et anneks. Dette fikk vi bekreftet av selger, Olav Nådland, Ref vedlagt epost à 23/1-2007: «Hyttetomt Raudberg» der «reguleringsføresegner» er vedlagt. I punktet «Utnytingsgrad» bokstav a) er ikke tomt 51 nevnt og dermed gjelder bokstav b).

«b): For dei andre tomtene blir utnyttinga sett til maks 130 m2 BYA pr hytteeining, i tillegg til eit anneks på inntil 30 m2. Maksimalt samla bruksareal vert sett til 160 m2 BYA.»

Denne muligheten var en viktig faktor for vår beslutning om å investere i eiendommen. Den nåværende endringen av reguleringsplanen fratar oss denne muligheten.

Vi mener at den foreslåtte endringen av reguleringsplanen ikke tar tilstrekkelig hensyn til de forpliktelsene og rettighetene som ble etablert da vi kjøpte eiendommen. Dette kan også ha negative konsekvenser for eiendommens markedsverdi.

Vi ber om at kommunen vurderer vår klage og beholder tillatelsen til å bygge anneks.

Med vennlig hilsen

Anders Glenne & Marianne Ekroll, Tomt 51
Gandsveien 39A
4017 Stavanger

Vedlegg:

E-post_Hyttetomt Raudberg
E-post_Hyttetomt Raudberg vedlegg føresegner

Vinje kommune
Att. Anne Sofie Bergene Strømme

Bergen, 11. september 2025
Vår ref.: 38169.162913
Ansvarlig advokat: Kenneth Steffensen

Kun sendt per e-post til: postmottak@vinje.kommune.no

HØRINGSUTTALELSE I FORBINDELSE MED VARSEL OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RAUDBERG SAMEIGE.

1 Innledning

Vi representerer Leif Trygve Nilsen (Nilsen), eier av hyttetomt 82 i plankartet, (gnr 99, bnr 587) i forbindelse med Vinje kommunes varsel datert 19. august 2025 om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg Sameige med PlanID 4036_20050003.

Som eier av hyttetomt innenfor planområdet, blir Nilsen sterkt berørt av den foreslåtte planendring. På vegne av Nilsen inngis det derfor merknader til den foreslåtte planendring. Nilsen motsetter seg de endringer som er foreslått og som berører hans eiendom tomt 82 (gnr 99, bnr 587). På vegne av Nilsen anmodes det derfor om at utnyttelsesgraden som fremgår av gjeldende reguleringsplan for hans tomt ikke endres.

Det er satt frist for merknader til 12. september, og merknadene er med dette rettidig inngitt.

2 De foreslåtte endringer er for omfattende til at de kan gjennomføres som en mindre endring av plan.

Kommunen viser i sitt brev av 19. august til at kommunen har mottatt søknad fra grunneierne av gnr 99, bnr 24 om mindre endring av reguleringsplanbestemmelsene. I punkt 1 til 6 under «Bakgrunn» i kommunens brev er de endringer som grunneierne har foreslått listet opp.

Vi er gjennom kommunens brev av 8. september kjent med at grunneierne nå har trukket søknaden.

På tross av at grunneierne søkte om en mindre reguleringsendring, som nå også er trukket, har kommunen varslet en langt mer omfattende endring av reguleringsplanen enn det som er listet opp i punkt 1 til 6. Kommunen har under «Vurdering» i punkt 1 til 13 i sitt brev foreslått omfattende endringer av gjeldende reguleringsplan.

Det er også inntatt en ny tabell, der kommunen foreslår endring av m² BYA for en rekke av de hyttetomter som inngår i reguleringsplanen. For noen av tomtene foreslås det en reduksjon av antall m² BYA, mens det for en del andre tomtar foreslås en økning av antall m² BYA.

Det fremgår videre under punktet «Ubygd hyttefelt» at for tomt 101-124 vil disse bli vurdert fjernet eller at de skal få krav til utarbeidelse av VA-Plan som rekkefølgekrav.

Det er vår vurdering at de forslag til endringer av vedtatt reguleringsplan som kommunen her fremsetter, og som altså går lagt utover det som er foreslått av grunneierne, er for omfattende til at de kan gjennomføres som en planendring etter plan og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Om bruk av bestemmelsen heter det blant annet i Carl Wilhelm Tyrén, *Plan- og bygningsloven. Lovkommentar* på Juridika:

Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». En endring som berører viktig infrastruktur, eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder, vil kunne falle utenfor.

Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Slik vil vurderer det, vil summen av de endringer kommunen foreslår gi så vidt omfattende konsekvenser for gjennomføringen av planen for øvrig, og for de berørte eiere av tomter, at de foreslåtte endringene ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess i plan og bygningslovens § 12-14 annet ledd. De endringer som foreslås er konfliktfylte og berører private parter direkte.

En så vidt omfattende endring av reguleringsplanen som kommunen her legger opp til, må i tilfelle gjennomføres etter de samme bestemmelser som for utarbeidelse av ny plan, jfr plan og bygningslovens § 12-14 første ledd.

3 Nærmere om konsekvensene av den foreslåtte planendring for tomt 82/gnr 99, bnr 587

I gjeldende reguleringsplan har tomt 82/gnr. 99, bnr. 587 en utnyttelsesgrad på 130 m² BYA, i tillegg til anneks på 30 m².

Dette foreslås redusert til 110 m² og anneks på 20 m².

Dersom kommunen velger å redusere utnyttelsesgraden for en ferdig regulert hyttetomt, gir dette svært uheldige konsekvenser for alle de som i tillit til gjeldende reguleringsplan har kjøpt hyttetomt, men ennå ikke har bebygget denne. Kommunen vil, ved å gjennomføre den foreslåtte planendring, fremstå som en kommune hvor det å kjøpe hyttetomt fremstår som risikabelt og med liten grad av forutsigbarhet. Vi minner om at det følger av plan og bygningslovens § 1-1 at «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter». Den foreslåtte endring bidrar imidlertid til uforutsigbarhet, og er altså i strid med ett av formålene i plan og bygningsloven formål.

Som nevnt under punkt 2, er vi av den oppfatning at de foreslåtte endringer av reguleringsplanen ikke kan gjennomføres som forenklet prosess etter plan og bygningslovens § 12-14 annet ledd. For det tilfelle at kommunen likevel skulle være av den oppfatning at saken kan behandles etter 12-14 annet ledd, mener vi at de foreslåtte endringer i alle fall i forhold til tomt 82 går lenger enn det som kan vedtas i kraft av bestemmelsen.

Vi minner om forenklet prosess etter § 12-14 annet ledd kun kan benyttes «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*»

Fastsettelse av utnyttelsesgrad for enkelttomter, er en helt sentral del av planen. Ettersom det her foreslås endring av utnyttelsesgraden for et stort antall av de hyttetomter som inngår i planen, vil en slik endring gå ut over hoveddrammene i planen.

Kjøperne av enkelttomter, deriblant Nilsen, har kjøpt tomt med berettiget forventning om å kunne bebygge tomten i samsvar med den vedtatte reguleringsplan. Som kjent har søker rettskrav på å få innvilget en søknad om tiltak etter § 20-1, dersom det omsøkte tiltak er i samsvar med lov, forskrift og arealplan. Bygeforventningen i henhold til vedtatt reguleringsplan er med andre ord svært sterk, og det er derfor svært uheldig dersom kommunen med et pennestrøk vedtar å endre utnyttelsesgraden for den enkelte tomt. For Nilsen sin del innebærer forslaget altså at utnyttelsesgraden reduseres fra 130 m² BYA, samt anneks på 30 m² til 110 m² BYA og anneks på 20 m².

Dette har både en økonomisk konsekvens i den forstand at tomten blir mindre verdt, samtidig som at det spillerom tomteeier har for utforming av en hytte med gode kvaliteter reduseres betraktelig.

Vi kan ikke se at den aktuelle tomt er av en slik beskaffenhet at det er behov for den reduksjon av utnyttelsesgraden som foreslås. Tomten er stor, på 1060 m², og det er dermed god plass både til å oppføre en hytte på inntil 130 m² BYA, anneks på 30 m² BYA og nødvendig parkering/biloppstillingsplass. Selv om tomten er noe skrånende i den nordøstlige del, er de øvrige deler av tomten er betydelig flatere og det er derfor fullt mulig å oppføre hytte av en slik størrelse uten omfattende terrenginngrep eller skjæringer i den nordøstlige del av tomten. Ved å plassere bebyggelsen på den sørvestlige del av tomten vil dette være fullt mulig å oppnå.

Det er for oss uklart hvorfor kommunen nå vurderer tomteutnyttelsen annerledes enn da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. En kommune bør utvise stor tilbakeholdenhet med hensyn til å gripe inn i etablerte rettigheter for privatpersoner som fremgår av en vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder i alle fall i de tilfeller der de aktuelle tomter er solgt, og kjøperne av tomter har basert sin beslutning om å kjøpe tomt i tillit til at tomten skal kunne bebygges i henhold til den vedtatte og gjeldende reguleringsplan.

På vegne av Nilsen anmodes det derfor om at utnyttelsesgraden som fremgår av gjeldende reguleringsplan for hans tomt ikke endres, slik at tomt 82/gnr. 99, bnr. 587 fortsatt skal kunne bebygges med en utnyttelsesgrad på 130 m² BYA, i tillegg til anneks på 30 m²

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma AS



Bjørn Tore Steffensen
Senioradvokat
bjorn.tore.steffensen@sands.no

Fra: "Postmottak Vinje"/span>
Sendt: mandag 1. september 2025 08:00:14
Til: "Postmottak Vinje" <postmottak@vinje.kommune.no>
Emne: VS: Varsel om endring av reg.plan Raudberg ssameige 99/24

Fra: Brit Endresen <brit.endresen@gmail.com>
Sendt: lørdag 30. august 2025 15:31
Til: Postmottak Vinje <postmottak@vinje.kommune.no>
Emne: Varsel om endring av reg.plan Raudberg ssameige 99/24

Hei, Angående sommervei til tomt 17 og 18 på Gamle Raudbergvegen, har me hatt sommerparkering i 32år som viser på kartskisse som me fekk saman med bygselkontrakt. [REDACTED] har tilrettelagt brei gangveg med bredde 1,20 meter som me søkte grunneiere og kommune om å byggja fra parkeringsplassen og bort til hytta, som me fekk godkjent. Me ynskjer å beholde parkeringsplassene sommer/vinter slik me alltid har hatt det. Vedlegg kartskisse, bilder og bygselkontrakt.

Mvh Brit og Helge Endresen

Fra: Martin Larsen[martin.larsen@bdl.no]

Sendt: 01.09.2025 06:42:08

Til: Anne-Sofie Bergene Strømme[anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no]

Kopi: Siv Bente Larsen[siv.bente@hotmail.com]

Emne: Angående Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg 99/24 Tomt 36

Hei,

Viser til utsendt varsel om mindre reguleringsendringer for Raudberg 99/24

Vi er eiere av tomt 36 der en ønsker å redusere BYA fra 130 + anneks til 110 og utan anneks.

Det gjør vår tomt til å bli kraftig redusert i utnytting og verdien i så måte. Vi har allerede planlagt anneks på tomta og tenkt utbygging av hytta opp til max utnytting

I tillegg har vi tidligere fått informasjon fra kommunen at utleie var satt til å være 8 år etter hytta var godkjent.

Jeg ønsker en forklaring på følgende før vi sender inn en formell klage

1. hva er formålet til kommunen å endre på utnyttelsen av tomt 36?
2. er det mulig å få omregulert tomt 36 til fra utleie til fritidsbolig?
3. hva tenker kommunen om eventuelle erstatningskrav for forringelse av verdi på tomt/hytte etter en planlagt omregulering?

Fint om jeg kunne fått en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Ulvebne Larsen

Daglig leder

Martin.larsen@bdl.no

www.dommersnesoglarsen.no



Norevegen 4
5542 Karmsund

Tlf. 53 76 91 55/ 99 50 42 09
post@bdl.no



Fra: Anne-Sofie Bergene Strømme[]

Sendt: 01.09.2025 15:49:00

Til: martin.larsen@bdl.no[martin.larsen@bdl.no]

Kopi: siv.bente@hotmail.com[siv.bente@hotmail.com];

Tittel: SV: Angående Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg 99/24 Tomt 36

Hei, sjå førebels svar i raud tekst. Alle høyringsinnspel blir greia ut og vurdert i saka til politisk handsaming i plan- og miljøutvalet. Kommunen vil gjere ei ny vurdering av utnyttinga på tomta. Vurderinga må uansett opp til politisk handsaming og det er høve til å klage på vedtaket.

Ta gjerne kontakt om de har spørsmål til dette.

Med helsing

Anne-Sofie Bergene Strømme

plan- og miljørådgjevar

48118429

anne-sofie.stromme@vinje.kommune.no



Det er ikkje tillatt å bruke e-post til teiepliktig informasjon jf. forvaltningslova § 13 og/eller sensitive personopplysningar jf. personopplysningslova. All e-post til og frå Vinje kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivlova, og vil kunne vera eit offentleg saksdokument som andre kan få innsyn i etter reglane i offentleglova.



Frå: Martin Larsen <martin.larsen@bdl.no>

Send: mandag 1. september 2025 06:42

Til: Anne-Sofie Bergene Strømme <anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no>

Kopi: Siv Bente Larsen <siv.bente@hotmail.com>

Emne: Angående Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg 99/24 Tomt 36

Hei,

Viser til utsendt varsel om mindre reguleringsendringer for Raudberg 99/24

Vi er eiere av tomt 36 der en ønsker å redusere BYA fra 130 + anneks til 110 og utan anneks.

Det gjør vår tomt til å bli kraftig redusert i utnytting og verdien i så måte. Vi har allerede planlagt anneks på tomta og tenkt utbygging av hytta opp til max utnytting

I tillegg har vi tidligere fått informasjon fra kommunen at utleie var satt til å være 8 år etter hytta var godkjent.

Jeg ønsker en forklaring på følgende før vi sender inn en formell klage

1. hva er formålet til kommunen å endre på utnyttelsen av tomt 36?

Føremålet er å gjøre det meir føreseieleg for sakshandsaming og råka partar på kva som er høve til å byggje på tomta ut frå storleik, topografi og eksisterande bygningsmasse.

Grunneigarane søkte om å redusere utnyttinga på fleire av tomtene innanfor reguleringsplanen, dette er grunnlaget for at kommunen har gjort ein ny vurdering av utnyttingsgraden på alle tomtene innanfor reguleringsplanen.

Det er tomtestorleiken og eksisterande plassering av bygg og parkeringsplass som har vore grunnlaget til framlegget om å redusere utnyttinga på denne eininga. Merk at dette er eit framlegg som er sendt på høyring for å få innspel frå råka partar. Ved å leggje til grunn 25 % utnytting på ein tomt på 670 m² med 36 m² til parkeringsplass, kjem ein på ein total utnytting på 130 m² (inkl. anneks i denne utrekning). Bygget er på BYA 109 m² i dag, altså er det med 25 % utnytting plass til eit anneks på 20 m².

Kommunen vil vurdere utnyttinga på tomta på nytt saman med byggjesak, me skal ha eit møte 03.09.25. Det kan vere kommunen gjer om på framlegget for endringar for bygde tomter, og at vurderinga heller blir lagt til byggjesak, i staden for i reguleringsplanen. Vurdering om endring blir gjort i saksframlegget til politisk handsaming, de har høve til å klage på eit vedtak om planendring. Melding om vedtak og informasjon om klagerett og klagefrist blir sendt ut til råka partar etter at vedtaket er gjort. Vonar dette var avklarande.

2. er det mulig å få omregulert tomt 36 til fra utleie til fritidsbolig? Dersom de har fått dispensasjon for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål i eige vedtak, kan tomta bli omregulert til fritidsbustad i denne reguleringsendringa. Så langt kan ikkje underteikna sjå at det er gjeve vedtak om dette på eigedom 99/626 i sakssystemet. Dersom de har dokumentasjon på anna kan de sende inn det til ny vurdering. Dersom eininga er ein del av sal og tilbakeleige, kan ein søkje om dispensasjon for bruksendring etter oppfylt 8 år med utleige. Merk at privat utleige ikkje er godkjent som utleige av ein næringseigedom. Kravet på ein næringseigedom med utleigeplikt er utleige minst 70 % av året eller 9 mnd av året gjennom eit kommersielt bookingføretak som driv utleige i fellesdrift.

3. hva tenker kommunen om eventuelle erstatningskrav for forringelse av verdi på tomt/hytte etter en planlagt omregulering? Reguleringsplanar gjev inga rettkomen forventning om å kunne byggje i medhald til planen, då kommunen når som helst kan endre eller oppheve reguleringsplanar etter plan- og bygningslova § 12-14. Framlegg til endringar skal alltid på høyring hjå råka partar, alle høyringsinnspel må vurderast i saka, og det er plan- og miljøutvalet som vedtek eventuelle endringar av ein reguleringsplan. Vurdering av krav til erstatning kjem i først inn når det er gjeve byggjeløyve. Ut over dette kan ikkje sakshandsamar kommentere, då må de ta kontakt med kommunalsjef for økonomi og samfunn.

Fint om jeg kunne fått en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Ulvebne Larsen

Daglig leder

Martin.larsen@bdl.no

www.dommersnesoglarsen.no



Norevegen 4
5542 Karmsund
Tlf. 53 76 91 55/ 99 50 42 09
post@bdl.no



Judit Irene Gundersen
Vikevegen 1241
5568 Vikebygd
Norge
judithvannes@hotmail.com
+4797566524

02.09.2025

964964610
Vinje kommune
Vinjevegen 192
3890 Vinje

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

Til Vinje kommune

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

Vedk. Sommarparkeringsplass og veg for tomt nr. 18

Eg vil komme med nokre kommentarar angående parkeringsplassen vår langs Gamle Raudbergvegen, i nærleiken av tomt 17 og 18.

I bygslekontrakten frå 01.09.91 står det at eg har «rett til framkome og parkering»
Vedlegg 1: Kopi av bygslekontrakten.

Parkeringsplassen fekk me tildelt av grunneigarane saman med kartet som syner tomte og parkeringsplassen eg nyttar då me bygd hytta.

Vedlegg 2: Kart som syner parkeringsplassen.

Me har heile tida vedlikehaldt parkeringsplassen vår med t.d grusing, fjerning av tre og buskar som veks inn på parkeringsplassen.

Me har og delteke i vedlikehaldet av Gamle Raudbergvegen med dugnadsinnsats og pengar i desse åra.

Me synes derfor det er urimeleg at me nå brått etter så mange år skal bli fråtekne vegen og denne parkeringsplassen, og bli henvist til vinterparkeringa P1 som ligg ca 400m og ca 45 høgdemeter lenger nede.

Eg ber derfor om at sommarparkeringa blir som nå, og at dette blir teke med i tabellen Side 4/10 i dokumentet «Maksimal tillate BYA for største bygning og høve»

Med vennleg helsing
Judit Irene Gundersen,
Bygslar av tomt 18.

Rune Waage
Aagot Poppe Jensens Gate 8
5533 Haugesund
Norge
runewaa@gmail.com
+4790596764

08.09.2025

964964610
Vinje kommune
Vinjevegen 192
3890 Vinje

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

Til Vinje kommune

Takk for oversendt varsle om mindre ending av reguleringsplan for Raudeberg sameige 99/24.

Vi har gjennomgått dokumentasjonen og kan bekrefte at vi er enig i kommunes vurdering. Dette er i tråd med det som ble kommunisert da i kjøpte hytten i 2019, og kommunes vurdering fremstår som forventet og er en forutsigbar saksbehandling.

Med vennlig hilsen
Veronica og Rune Waage

Fra: Jan Sigurd Rosvold[jsrosvold@yahoo.no]
Sendt: 20.08.2025 15:41:07
Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill – mindre endring av reguleringsplan Raudberg sameige (PlanID 20050003), tomt 32

Hei,

Jeg viser til Vinje kommunes høringsbrev datert 19.08.2025 vedrørende forslag til mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige (planID 20050003).

Sammendrag:

Jeg ber om at tomt 32, og tilsvarende tomter som i dag har en begrensning på 110 m² BYA uten anneks, gis samme rammer som øvrige tomter i feltet: 130 m² BYA + anneks på inntil 30 m². Dette vil sikre likebehandling, forutsigbarhet og være i tråd med kommunens egen vurdering av at tomtene i feltet tåler en slik utnyttelse.

En nærmere begrunnelse følger under.

Begrunnelse

1. Likebehandling og rettferdighet

I gjeldende reguleringsbestemmelser er enkelte tomter (bl.a. tomt 32) begrenset til maks 110 m² BYA og uten anneks, mens flertallet av tomtene har rammer på 130 m² BYA + anneks på 30 m². Denne forskjellen har ingen reell planfaglig begrunnelse. Tomt 32 har samme størrelse, topografi og tilknytningsmuligheter til VA/infrastruktur som de øvrige tomtene. Å videreføre en slik forskjell fremstår derfor som usaklig, og strider mot prinsippet om likebehandling i arealforvaltningen.

2. Kommunens egen vurdering

I høringsbrevet av 19.08.2025 skriver kommunen at tomtene i dette hyttefeltet generelt bør kunne ha utnyttingsgrad opp til 130 m² BYA + anneks på 30 m², i tråd med kommunedelplan for Vågslid og etablert praksis i kommunen. Det taler for at også tomt 32 bør gis samme ramme som øvrige tomter.

3. Ingen negative konsekvenser

En økning fra 110 m² til 130 m² BYA med mulighet for anneks vil ikke ha negative konsekvenser for landskap, lysforhold eller uteoppholdsareal. Tomt 32 ligger gunstig til, og endringen vil ikke innebære større terrenginngrep eller ulemper for naboer.

4. Forenkling og forutsigbarhet

Enhetlige rammer for alle tomter i feltet gjør reguleringsplanen enklere å forstå og å håndheve. Det reduserer behovet for dispensasjonssøknader og gir både kommunen og grunneiere et mer oversiktlig regelverk. Dette styrker forvaltningen og bidrar til å unngå framtidige konflikter.

Forslag

Jeg ber om at tomt 32, og øvrige tomter som i dag har en begrensning på 110 m²

BYA uten anneks, gis samme rammer som de andre tomtene i feltet:

130 m² BYA + anneks på inntil 30 m².

mvh
Jan Sigurd Rosvold
tlf. 99037038

Fra: Arvid Rosvold[arvid.rosvold@obos.no]

Sendt: 19.08.2025 23:05:16

Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]

Tittel: Høringsinnspill – mindre endring av reguleringsplan Raudberg sameige (PlanID 20050003)

Hei!

Viser til Vinje kommunes høringsbrev datert 19.08.2025 vedrørende forslag til mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige (planID [20050003](#)) og følgende endring som er utklippet fra brevet:

Vinje kommune
Side 4/10

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.

Slik siste setning nå er formulert, virker dette motsigende. Jeg antar ordlyden "tomt" skulle vært benyttet fremfor "bygning":

- Første setning sier at BYA er regulert per tomt (fordelt på hovedbygg og sekundærbygg).
- Neste setning åpner for at man kan omfordele BYA mellom hovedbygg og sekundærbygg.
- Men så avsluttes det med at man må holde seg innenfor maksimal BYA per bygning, noe som strengt tatt gjør en slik omfordeling meningsløs – hvis hvert bygg allerede har en egen maksgrense, er det ikke noe å fordele.

Derfor gir setningen mer mening om man bytter ut "bygning" med "tomt". Da blir meningen:

«...så lenge ein held seg innanfor maksimal BYA per tomt.»

Mvh

Arvid-Andre Rosvold

92 45 94 42

Hans Storesund (eier av Myrstøyl)
Stendervegen 29, 5542 Karmsund
v/ Torhild Opedal og Ada Storesund Høvring (døtre)

27.08.2025

Vinje kommune
Ref: 2023/6637-10

Høringsinnspill

til «Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid – Endring av føresegner og plankart – Høyving»

Viser til telefonsamtale med saksbehandler Anne-Sofie Bergene Strømme mandag 25.august. Dokumentene vi har mottatt var svært vanskelige å forstå, så vi takker for den muntlige informasjonen og forklaringen vi fikk når vi snakket sammen.

Vi ønsker skriftlig bekreftelse på noe av det vi snakket om;

Under avsnittet «Bakgrunn» står det «Framlegg til endringa av føresegnene i søknaden». Vi oppfattet dette som et endringsforslag fra kommunen. Stemmer det at dere med denne setningen mener å presentere innholdet i søknaden fra grunneierne 99/24?

Er det riktig oppfattet at avsnittet «Vurdering» og opplysninger i «tabell 1» på side 4 og 5 oppsummerer kommunen sin innstilling til vedtak?

Opplysningene om parkering for Myrstøyl er misvisende. I avsnittet «Vurdering» står det at vi «... skal nytte felles p-anlegg vist i plankart». Denne formuleringen kan lett tolkes til at vi skal parkere på fellesområder. I tabell 1 under Myrstøyl/«Parkering» står det «Næraste P» som også lett kan misforstås. I plankartet til Vinje kommune er dessuten parkeringen vår i følge saksbehandler merket/registrert som kjørevei.

Vi har kjøpt oss rettigheter til den nye veien, inklusiv en opparbeidet parkeringsplass og ber derfor at denne reguleres til «Parkeringsplass Myrstøyl». Vi ber også om at tekstene om felles p-anlegg og «Næraste P» blir omformulert til en mer korrekt beskrivelse.

Vi ber om en bekreftelse på at Myrstøyl har rett til å kunne oppgraderes til høy standard med tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg, og at det er muligheter for opparbeidelse av parkering på egen grunn med tilgang/innkjørsel fra den nye Raudbergvegen som vi har kjøpt oss rettigheter til.

På grunn av den uklarheten vi opplever rundt dokumentet som nå ligger til høring/behandling, så ønsker vi en tydelig oversikt over hva som gjelder for Myrstøyl.

Hvis innstillingen fra kommunen inneholder endringer for eiendommen Myrstøyl så ønsker vi å få det presisert for å være sikker på at vi ikke har misforstått noe.

Med vennlig hilsen
Torhild Opedal og Ada Storesund Høvring
for Hans Storesund

Fra: Anne-Sofie Bergene Strømme[]
Sendt: 28.08.2025 13:28:44
Til: Ada Hoeving[adahoev@online.no]
Kopi: topedal@online.no[topedal@online.no];
Tittel: SV: HØRINGSINNSPILL - Referanse: 2023/6637-10

Hei, sjå svar i raud tekst under. Innspelet blir uansett greia ut til politisk handsaming, men då har de fått ein skriftleg tilbakemelding i forkant. Ta kontakt om noko er uklart.

Ha ein fin dag vidare!

Med helsing

Anne-Sofie Bergene Strømme
plan- og miljørådgjevar

48118429
anne-sofie.stromme@vinje.kommune.no



Det er ikkje tillatt å bruke e-post til teiepliktig informasjon jf. forvaltningslova § 13 og/eller sensitive personopplysningar jf. personopplysningslova. All e-post til og frå Vinje kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivlova, og vil kunne vera eit offentleg saksdokument som andre kan få innsyn i etter reglane i offentleglova.



Frå: Ada Hoeving <adahoev@online.no>
Send: onsdag 27. august 2025 22:17
Til: Postmottak Vinje <postmottak@vinje.kommune.no>
Kopi: topedal@online.no; Anne-Sofie Bergene Strømme <anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no>
Emne: HØRINGSINNSPILL - Referanse: 2023/6637-10

Vinje kommune sin referanse: 2023/6637-10
(Teksten er også vedlagt som word-dokument og pdf)

Høringsinnspill

til «Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24,
Vågslid – Endring av føresegner og plankart – Høyving»

Viser til telefonsamtale med saksbehandler Anne-Sofie Bergene Strømme mandag 25.august.
Dokumentene vi har mottatt var svært vanskelige å forstå, så vi takker for den muntlige informasjonen og forklaringen vi fikk når vi snakket sammen.

Vi ønsker skriftlig bekreftelse på noe av det vi snakket om;

Under avsnittet «Bakgrunn» står det «Framlegg til endringa av føresegnene i søknaden». Vi oppfattet dette som et

endringsforslag fra kommunen. Stemmer det at dere med denne setningen mener å presentere innholdet i søknaden fra grunneierne 99/24? **Det stemmer at det er framlegg til endringar som grunneigarane søker om i søknaden dei har sendt inn. Kommunen sin vurdering av dei omsøkte endringane er lista opp under vurdering og kjem fram av tabell 1.**

Er det riktig oppfattet at avsnittet «Vurdering» og opplysninger i «tabell 1» på side 4 og 5 oppsummerer kommunen sin innstilling til vedtak? **Ja.**

Opplysningene om parkering for Myrstøyl er misvisende. I avsnittet «Vurdering» står det at vi «... skal nytte felles p-anlegg vist i plankart». Denne formuleringen kan lett tolkes til at vi skal parkere på fellesområder. I tabell 1 under Myrstøyl/«Parkering» står det «Næraste P» som også lett kan misforstås. I plankartet til Vinje kommune er dessuten parkeringen vår i følge saksbehandler merket/registrert som kjørevei.

Vi har kjøpt oss rettigheter til den nye veien, inklusiv en opparbeidet parkeringsplass og ber derfor at denne reguleres til «Parkeringsplass Myrstøyl». Vi ber også om at tekstene om felles p-anlegg og «Næraste P» blir omformulert til en mer korrekt beskrivelse. **Dette blir greia ut i saka, og framlegg til endring knytt til å presisering av føresegner og leggje inn arealføremålet parkeringsplass i plankartet må opp til politisk handsaming i plan- og miljøutvalet.**

Vi ber om en bekreftelse på at Myrstøyl har rett til å kunne oppgraderes til høy standard med tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg, og at det er muligheter for opparbeidelse av parkering på egen grunn med tilgang/innkjørsel fra den nye Raudbergvegen som vi har kjøpt oss rettigheter til. **Dagens reguleringsplan opnar opp for dette. Kommunen har ikkje framlegg om å fjerne dette høve. Sjå under.**

Eksisterende plan:

1.4.2 Fritidsbustader frittliggande

- a) Med unntak av hyttene 14,15 og 16 skal alle hytter byggast ut med høg sanitær standard og knytast til godkjent avløpsanlegg.

Kommunens framlegg til endring av pkt. 1.4.2 bokstav a (henta frå høringsbrevet s. 2 pkt. 2):

- 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».**

På grunn av den uklarheten vi opplever rundt dokumentet som nå ligger til høring/behandling, så ønsker vi en tydelig oversikt over hva som gjelder for Myrstøyl.

Hvis innstillingen fra kommunen inneholder endringer for eiendommen Myrstøyl så ønsker vi å få det presisert for å være sikker på at vi ikke har misforstått noe. **Det er ikkje framlegg om endringar for Myrstøyl i tabellen i høve utnyttingsgrad eller endringar knytt til moglegheita for høgstandard og tilkopling for Myrstøyl. I høyringsinnspelet dykkar har de ynskje om presisering av føresegnene knytt til parkering og leggje inn parkering som arealføremål i plankartet. Dette må vurderast i saka til politisk handsaming.**

Med vennlig hilsen

Hans Storesund (Eier av Myrstøyl)

v/Torhild Opedal, tlf 971 40 819 (datter) & Ada Storesund Høvring, 483 58 172 (datter)

Fra: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Sendt: 10.09.2025 13:12:08
Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Tittel: VS: HØRINGSINNSPILL - Referanse: 2023/6637-10

Frå: Ada Hoevring <adahoev@online.no>
Send: tirsdag 9. september 2025 16:42
Til: Anne-Sofie Bergene Strømme <anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no>
Kopi: topedal@online.no
Emne: SV: HØRINGSINNSPILL - Referanse: 2023/6637-10

Presisering. Parkering Myrstøl i Raudberg sak til behandling Sameige 99/24 Vågslid:

Takk for svaret vi fikk fra deg. Vi ønsker å tydeliggjøre innspillet vårt vedrørende parkering. Ber om at du ordner dette administrativt da det må være en feil fra starten av, at det ikke er markert riktig.

Punkt 5 i «Varsel om mindre endringer ...»:

Tomten Myrstøl har rettigheter til Gamle Raudbergveg inklusiv egen opparbeidet parkering langs veien. Denne rettigheten har ikke vært benyttet etter at vi kjøpte rettigheter og parkering ved Nye Raudbergveg. Vi ser at tomtene som er oppramset i forslag til endring under punkt 5 er tomter som er tilknyttet Gamle Raudbergveg. Vi vil derfor presisere at vår forespørsel ikke gjelder vår rettighet til Gamle Raudbergveg men rettigheter vi har til Nye Raudbergveg. Parkeringen vi ber om at skal endres til «Parkering Myrstøl» er den parkeringen som er opparbeidet ved Nye Raudbergveg. Vi oppfatter det som disse 2 rettighetene vi har, med de 2 forskjellige veiene, blir blandet sammen, eller at det må ha skjedd en administrativ feil.

Vedrørende våre rettigheter til Nye Raudbergveg: I og med at vår parkering langs Nye Raudbergveg er merket med «kjøreveg», ber vi om at administrasjonen markerer vår parkeringsplass «P-Myrstøl» og at dette blir rettet opp i skjemaet slik at vår parkering blir merket P-Myrstøl, ikke «Næraste P»

Med vennlig hilsen

Hans Storesund (Eier av Myrstøl)

v/Torhild Opedal, tlf 971 40 819 (datter) & Ada Storesund Høvring, 483 58 172 (datter)

Den Thu, 28 Aug 2025 11:28:49 +0000, "Anne-Sofie Bergene Strømme" <anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no> skrev:

Hei, sjå svar i raud tekst under. Innspelet blir uansett greia ut til politisk handsaming, men då har de fått ein skriftleg tilbakemelding i forkant. Ta kontakt om noko er uklart.

Ha ein fin dag vidare!

Med helsing

Anne-Sofie Bergene Strømme

plan- og miljørådgjevar

48118429

anne-sofie.stromme@vinje.kommune.no



Det er ikkje tillatt å bruke e-post til teiepliktig informasjon jf. forvaltningslova § 13 og/eller sensitive personopplysningar jf. personopplysningslova. All e-post til og frå Vinje kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivlova, og vil kunne vera eit offentleg saksdokument som andre kan få innsyn i etter reglane i offentleglova.



Frå: Ada Hoevring <adahoev@online.no>

Send: onsdag 27. august 2025 22:17

Til: Postmottak Vinje <postmottak@vinje.kommune.no>

Kopi: topedal@online.no; Anne-Sofie Bergene Strømme <anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no>

Emne: HØRINGSINNSPILL - Referanse: 2023/6637-10

Vinje kommune sin referanse: 2023/6637-10

(Teksten er også vedlagt som word-dokument og pdf)

Høringsinnspill

til «Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24,
Vågsliid – Endring av føresegner og plankart – Høyering»

Viser til telefonsamtale med saksbehandler Anne-Sofie Bergene Strømme mandag 25.august.

Dokumentene vi har mottatt var svært vanskelige å forstå, så vi takker for den muntlige informasjonen og forklaringen vi fikk når vi snakket sammen.

Vi ønsker skriftlig bekreftelse på noe av det vi snakket om;

Under avsnittet «Bakgrunn» står det «Framlegg til endringa av føresegnene i søknaden». Vi oppfattet dette som et endringsforslag fra kommunen. Stemmer det at dere med denne setningen mener å presentere innholdet i søknaden fra grunneierne 99/24? **Det stemmer at det er framlegg til endringar som grunneigarane søkjer om i søknaden dei har sendt inn. Kommunen sin vurdering av dei omsøkte endringane er lista opp under vurdering og kjem fram av tabell 1.**

Er det riktig oppfattet at avsnittet «Vurdering» og opplysninger i «tabell 1» på side 4 og 5 oppsummerer kommunen sin innstilling til vedtak? **Ja.**

Opplysningene om parkering for Myrstøyl er misvisende. I avsnittet «Vurdering» står det at vi «... skal nytte felles p-anlegg vist i plankart». Denne formuleringen kan lett tolkes til at vi skal parkere på fellesområder. I tabell 1 under Myrstøyl/«Parkering» står det «Næraste P» som også lett kan misforstås. I plankartet til Vinje kommune er dessuten parkeringen vår i følge saksbehandler merket/registrert som kjørevei.

Vi har kjøpt oss rettigheter til den nye veien, inklusiv en opparbeidet parkeringsplass og ber derfor at denne reguleres til «Parkeringsplass Myrstøyl». Vi ber også om at tekstene om felles p-anlegg og «Næraste P» blir omformulert til en mer korrekt beskrivelse. **Dette blir greia ut i saka, og framlegg til endring knytt til å presisering av føresegner og leggje inn arealføremålet parkeringsplass i plankartet må opp til politisk handsaming i plan- og miljøutvalet.**

Vi ber om en bekreftelse på at Myrstøyl har rett til å kunne oppgraderes til høy standard med tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg, og at det er muligheter for opparbeidelse av parkering på egen grunn med tilgang/innkjørsel fra den nye Raudbergvegen som vi har kjøpt oss rettigheter til. **Dagens reguleringsplan opnar opp for dette. Kommunen har ikkje framlegg om å fjerne dette høve. Sjå under.**

Eksisterende plan:

1.4.2 Fritidsbustader frittliggande

- a) Med unntak av hyttene 14,15 og 16 skal alle hytter byggast ut med høg sanitær standard og knytast til godkjent avløpsanlegg.

Kommunens framlegg til endring av pkt. 1.4.2 bokstav a (henta frå høyringsbrevet s. 2 pkt. 2):

- 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».**

På grunn av den uklarheten vi opplever rundt dokumentet som nå ligger til høring/behandling, så ønsker vi en tydelig oversikt over hva som gjelder for Myrstøyl.

Hvis innstillingen fra kommunen inneholder endringer for eiendommen Myrstøyl så ønsker vi å få det presisert for å være sikker på at vi ikke har misforstått noe. **Det er ikkje framlegg om endringar for Myrstøyl i tabellen i høve utnyttingsgrad eller endringar knytt til moglegheita for høgstandard og tilkopling for Myrstøyl. I høyringsinnspillet dykkar har de ynskje om presisering av føresegnene knytt til parkering og leggje inn parkering som arealføremål i plankartet. Dette må vurderast i saka til politisk handsaming.**

Med vennlig hilsen

Hans Storesund (Eier av Myrstøyl)

v/Torhild Opedal, tlf 971 40 819 (datter) & Ada Storesund Høvring, 483 58 172 (datter)

Knut Tore Fjon
Rygjavegen 5
4020 Stavanger

10. september 2025

Vinje kommune
Vinjevegen 192,
3890 Vinje.

Innspill til høring - Vedrørende referansenummer 2023/6637-10

Vi viser til brev fra Vinje kommune datert 19.08.2025 - *Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid - Endring av føresegner og plankart – Høyring*

Dette innspillet gjelder Raudbergvegen 47 (99/569). Vi kjøpte denne hytten i Raudberg hyttefelt ved årsskiftet 2022/2023. I salgsprospektet (vedlagt i denne mail) for eiendomshandelen fra EiendomsmeglerVest, under punktet om reguleringsforhold (på side 25), fremgår det at hytten er regulert til fritidsformål fra 1. januar 2020, og at det ikke er krav om utleie.

I dokumentet sendt til høring fra Vinje kommune den 19. august står det på side 5, under punktet om Utleiehytter, at det ikke er innvilget dispensasjon fra utleieplikt for eiendom 99/569. Dette kom fullstendig overraskende på oss. Vi antar at det er feil, og at det beror på en misforståelse at det er knyttet utleieforpliktelse til eiendommen.

Vedlagt denne mail er:

- Brev med høringsinnspill - Vedrørende Vinje kommune referansenummer 2023/6637-10
- Salgsprospekt for salg av Raudbergvegen 47 ved årsskiftet 2022/2023
- Kopi av mail til Plan- og Økonomisjef i Vinje kommune fra eiendomsmegler Reidar Vik hos EiendomsmeglerNorge, datert 2. september 2025.

Vennlig hilsen

Knut Tore Fjon
brevet sendt elektronisk via mail – har derfor ingen signatur

Høringsinnspill – Raudberg sameige

Tomt 36 (gnr/bnr 99/626)

Til: Vinje kommune, postmottak@vinje.kommune.no

Emne: Høringsinnspill – mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige, tomt 36 (gnr/bnr 99/626)

Vi viser til varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, datert 19.08.2025 (deres ref. 2023/6637-10).

Vi er eiere av tomt nr. 36, gnr/bnr 99/626, Raudbergvegen 175, 3895 Edland.

Merknader til forslaget til endring

1. Fjerning av retten til anneks

I gjeldende reguleringsplan har vår tomt rett til utnyttelse på **130 m² BYA + anneks på 30 m²** (totalt 160 m²).

I forslaget til ny tabell er tomt 36 foreslått redusert til **110 m² uten mulighet for anneks**.

Dette er en vesentlig reduksjon i våre utnyttelsesmuligheter, og gjør at planlagt oppføring av anneks (gjesterom/bod/tilleggsfunksjoner) ikke lenger blir mulig, selv om dette er helt i tråd med gjeldende reguleringsplan og vanlig praksis i feltet.

Vi ber derfor om at tomt 36 får beholde gjeldende bestemmelse: **130 m² BYA + anneks på 30 m²**.

2. Ny utleieplikt

I gjeldende reguleringsplan (2011/2012) finnes det **ingen bestemmelse om utleieplikt** for vår tomt. I forslaget til ny plan er det nå lagt inn at utleiehytter skal leies ut minst 9 måneder i året gjennom fellesdrift, og vår tomt er listet opp som en av de som skal omfattes av dette.

Vi er sterkt imot denne endringen, da den vil gripe direkte inn i vår bruksrett til eiendommen og redusere den personlige verdien av hytta. Dette er ikke en videreføring av tidligere plan, men en ny og streng restriksjon som aldri tidligere har vært gjeldende.

Å pålegge utleieplikt på en privat eiendom, der dette ikke lå i reguleringsbestemmelsene da eiendommen ble kjøpt og utbygd, er etter vårt syn urimelig og kan ikke regnes som en «mindre endring».

3. Om klassifisering som «blå tomt»

Vi er kjent med at kommunen kan vise til at vår tomt (99/626) ligger innenfor et område som på plankartet er markert som «blå» (utleieformål). Vi vil understreke at det er **reguleringsbestemmelsene** som er rettslig bindende for eiendommen. I gjeldende bestemmelser (2011/2012) står det ingenting om utleieplikt, og vi har derfor lagt til grunn at vår tomt kan brukes på lik linje med andre fritidstomter.

Vi mener det er urimelig at 20 andre «blå» tomter i samme planområde allerede har fått omregulert formålet til fritidsbolig uten utleieplikt, mens vår tomt fortsatt skal være underlagt utleiekrav. En slik forskjellsbehandling er vanskelig å se som saklig begrunnet.

Å pålegge utleieplikt nå, når dette aldri har vært regulert i gjeldende plan, kan ikke regnes som en «mindre endring». Det vil innebære en vesentlig innstramming av vår eiendomsrett.

Juridiske merknader

Etter plan- og bygningsloven er det reguleringsplanens **bestemmelser** som er bindende for arealbruk og utnyttelse. Vår tomt har per i dag klare rettigheter etter gjeldende plan, både til anneks og til bruk uten utleieplikt. Å fjerne disse rettighetene i en prosess som kalles «mindre endring», mener vi er feil bruk av hjemmelen i pbl. § 12-14.

En slik reduksjon av rettigheter for en enkelt eiendom er etter vårt syn en **vesentlig endring**, og burde vært behandlet som en full planendring med tilhørende krav til saksbehandling og vurderinger.

Våre hovedargumenter

1. **Forventningsverdi og planlegging:** Vi har innrettet oss etter gjeldende reguleringsbestemmelser. Nye krav som fjerner retten til anneks og innfører utleieplikt endrer vesentlig forutsetningene for vårt eierskap.
2. **Lik behandling:** Mange andre tomter får beholde eller øke sin utnyttelsesgrad, mens vår får reduserte rettigheter. Samtidig er det allerede gitt dispensasjon for 20 andre «blå» tomter, mens vi blir stående igjen med strengere krav.
3. **Infrastruktur og areal:** Tomt 36 har infrastruktur og arealforhold som gjør det uproblematisk å opprettholde gjeldende utnyttelse og mulighet for anneks.
4. **Utleieplikt er en vesentlig endring:** Dette er ikke videreføring av gjeldende plan, men en ny innstramming som reduserer vår eiendomsrett og bruksfrihet.
5. **Planfaglig grunnlag:** Kommunen har selv vurdert at overordnet kommunedelplan tilsier 130 + 30 m² i dette området. Å redusere vår tomt under dette nivået og samtidig innføre utleieplikt strider mot prinsippet om forutsigbar og likebeholdende planlegging.

Konklusjon

Vi ber om at tomt 36 (gnr/bnr 99/626) får beholde gjeldende reguleringsbestemmelser:

- Utnyttelse på **130 m² BYA + anneks på 30 m²**.
- Ingen utleieplikt utover det som allerede gjelder i gjeldende plan (dvs. ingen).

Med vennlig hilsen,

Siv Bente og Martin Ulvebne Larsen
Raudbergvegen 175
3895 Edland

Høyring planendring Raudberg

Bakgrunn

Vi viser til høyring av framlegg til planendring for 99/24 Raudberg sameige, datert 19.08.2028. Utgangspunktet for denne saka er vårt forslag til endringar i reguleringsføresegnene pkt 1.4.2 (gjeld utnyttingsgrad og sanitær standard). Dette var utforma av Plankontoret Homme A/S i 2020. Vårt forslag kom i stand som eit forsøk på å løyse utfordringa med at kommunen i fleire tilfelle har godkjent auka areal for bygslehyttene i reguleringsområdet, i strid med dei gjeldande retningslinene frå 1991 for den delen av området, og utan å sikre at nødvendige privatrettslege rettar var på plass (altså at bygslar hadde avklara med grunneigar ein rett til å bruke meir areal rundt sitt punkt feste).

I dialogen med kommunen, utvida vi presiseringane noko, m.a. om parkering (pkt. 1.5.2b), men det er dei same tinga vi er opptekne av, altså at kommunen ikkje skal godkjenne større hytter enn det som ligg til grunn i opprinneleg plan i bygslefeltet. I vår merknad til referat frå møte mellom kommunen og grunneigarar 13. mai 2025, påpeika vi at vi ville vurdere å trekkje vårt framlegg til endring. Vi var ikkje interessert i dei endringane som kommunen foreslår, og har argumentert med at dette for oss er å kaste bort tid og krefter på å prøve å unngå nye uklære formuleringar i planføresegnene. Argumentet om unødvendig tidsbruk gjeld for øvrig alle hytteeigarane som må forhalde seg til dette.

Før vi hadde fått sukk for oss, rett etter sommarferien, var planendringa sendt på høyring. Vi sendte då brev om at vi trekte vårt forslag og foreslo at kommunen trekte tilbake sine forslag til planendringar. Årsaka til at vi trekte vårt forslag, er m.a. at det iht den juridiske vurderinga Vinje kommune fekk utført¹, kan det eksistere fleire føresegner i same planområde, og i vårt tilfelle er det ikkje i motstrid. Vi har òg fått bekrefta at grunneigarane sine plikter overfor byglserane er oppfylt. Vi fekk tilbakemelding frå kommunen om at planendringsforslaget ikkje ville bli trekt tilbake.

Vi ønskjer å unngå kaos i bygslefeltet

Det vi primært har ønskt, er at kommunen forhold seg til at det er ulike føresegner som gjeld ulike hytter/tomter i området. Som vi tidlegare har kommunisert, meiner vi kommunen har lagt feil tolking til grunn i si sakshandsaming, då det kan gjelde ulike reguleringsføresegner innanfor same planområde. Slik må ein forstå situasjonen for Raudberg om ein les sakspapira til handsaminga av reguleringsplanen (PlanID 20050003) frå 2005. Kommunen har ikkje forstått dette slik, og har truleg difor ikkje avvist byggjesaker i bygslefeltet (maks 85 m²) og heller ikke tatt omsyn til at utbyggjar ikkje har det privatrettslege på plass ift at bygslar har punkt feste. Vi gjer merksam på at ein punkt festar har eksklusiv rett til arealet

¹ Utdrag gjeve i brev frå Vinje kommune datert 25.06.2025, ref 2023/6637-29

hytta står på og arealet heilt nær veggen (for vedlikehald), men ikkje til anna areal rundt hytta.

Vidare har vi fleire gonger opplyst at anlegg for veg, vatn og avløp i området er privat, og ikkje dimensjonert for å inkludere bygslehyttene. Den ikkje utbygde delen av planområdet, "felt 4" er planlagt å ha eigen VA infrastruktur.

Vår bekymring framover knyter seg til praktisering rundt reguleringsplanen:

Om ein bygslar sender søknad til Vinje kommune om å byggje 45 m2 inntil hytta si som er på 85m2, og/eller eit anneks, vil dei føreslegne reguleringsføresegnene tilsynelatande opne for dette. Men det vil samstundes vera ein føresetnad om å tilknytte seg vatn og avløp. Om kommunen godkjenner eit slik tilbygg - slik vi har erfart tidlegare - vil altså bygslar måtte knytte seg til vatn og avløp. Men kommunen kan ikkje krevje tilknytning til vatn og avløp når infrastrukturen ikkje er tilrettelagt for det og er privat, og når graving i tillegg må godkjennast av grunneigar².

Bygslar har punktbeste, og kan ikkje utan godkjenning frå grunneigar bygge på grunnen rundt hytta. I tillegg vil bygslar få krav frå kommunen om to parkeringsplassar, men parkering skjer på grunneigar sin grunn iht avtale. Kommunen kan ikkje dele ut parkeringsrettar. Det er altså fleire privatrettslege høve som gjer at kommunen burde stoppe handsaminga av ei slik sak: punktbeste, privat infrastruktur, ikkje rett på meir areal til parkering. Men vi har svært dårleg erfaring med at kommunen handsamar byggjesaker utan at privatrettslege forhold som kan lesast ut av offentlege registre blir vurdert som grunnlag for å avvise ein søknad. Vi har til og med gjeve innspel på slike saker utan at dei har blitt tatt til følge³. Og vi har fått fortalt av tilsette i Vinje kommune at dei kan godkjenne eit tiltak (hytte) utan å sjekke om den som søker eig tomta. Dette meiner vi er heilt feil forståing av PBL §21-6⁴.

² [§ 27-1 og 27-2 - Om rettighet til å koble seg på private vann- og avløpsledninger ved fradeling - regjeringen.no](#): m.a.: Før bygningsmyndighetene kan behandle og avgjøre søknad om tillatelse, krever pbl. §§ 27-1 og 27-2 at de tar prejudisiell stilling til eksistens og omfang av rettighet til å knytte seg til felles ledningsnett. Den prejudisielle vurderingen innebærer ikke en avgjørelse av spørsmålet om en eventuell rettighet foreligger, men om spørsmålet er avklart på en så betryggende måte at det er ubetenkelig å gi tillatelse. Rettigheten skal være privatrettslig urokkelig.

³ To eksempel: 1) I 2006 selde vi to hyttetomter å ei eining med to parkeringsplassar kvar. Tomteeigarane søkte så om å byggje to einingar kvar. Dette ble godkjent av kommunen. Vi klaga, men våre argument nådde ikkje fram, sjølv om vedtaket førte til auka belastning på privat infrastruktur (veg, vatn og kloakk). Vatn og kloakk er dimensjonert iht opphøveleg plan og eit stort tal kommunale godkjenningar som ikkje er i samsvar med denne planen, vil overbelaste anlegget. Vi er i tillegg avhengige av å avtale med 3. person, då vårt anlegg går via hans før det når kommunen sitt. I revideringa av planen i 2012 prøva kommunen å få formalisert to einingar pr blå tomt (utleige). Vi måtte igjen argumentere kraftig imot dette, og då var det faktisk nokon som forstod at infrastrukturen er privat, og ikkje noko som kommunen disponerar. 2) Kommunen har i fleire tilfelle godkjent større areal for bygslehyttene, jamvel om bygslar pga punktbeste ikkje har eksklusiv rett til arealet som blir bygd på i samband med tilbygg.

⁴ I rundskriv 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) ([§ 21-6 -Svar på anmodning om tolkningsuttalelse til plan- og bygningsloven § 21-6 og forvaltningsloven § 34 - regjeringen.no](#))

Vi fryktar at endringsframlegget frå kommunen, som på sett og vis handlar om å slå saman reguleringsføresegnene frå utbygginga i 2005 med dei føresetnadene som låg til grunn då bygslefeltet blei etablert i 1991, kan føre til at fleire bygslehytter får areal på 130+30 m², men er utan vatn og avløp. Dette representerar ein vesentleg auka forureiningsrisiko, då det til ei kvar tid vil vera fleire brukarar på kva hytte. **Kven skal ordne opp i dette?**

I tillegg har kommunen sin praksis, slik vi har erfart så langt og også fryktar i framtida, ei vesentleg økonomisk nedside for grunneigarane, men det er ikkje poenget her.

Vi les òg endringsforslaget som at kommunen nærmast trugar med å trekkje ut den utbygde delen av 2005-planen ("felt 4"). Vi gjer merksam på at ein føresetnad for at vi skal ta initiativ til å utvide infrastrukturen for vatn og avløp, er at "felt 4" kan byggjast ut. Det vil ikkje skje om "felt 4" blir sletta frå planen. I gjeldande plan er det forutsett at hyttene i den ikkje utbygde delen skal byggjast ut med høg standard, og då må dei knytast til godkjent avløpsanlegg. Eit rekkefølgekrav om dette er difor unødvendig. Den omtala P4 er ein del av "felt 4" og den finst altså ikkje før ved utbygging av "felt 4".

Til dei ulike punkta

Sidan kommunen likevel fremmar forslag om endringar i reguleringsføresegnene, har vi gått inn i dei konkrete forslaga og kommenterar på desse:

Forslag til endringar i 1.4.1:

Framlegg til nye føresegner under vurdering pkt 13 inneheld punkt som virkar greie for oss. Det er positivt at ein søker å redusere ljusforureininga. Vi ser imidlertid ikkje kva for bokstav dei er tenkt å plasserast under. Det er difor vanskeleg å sjå om det er konsekvensar av endringane vi ikkje har oppdaga.

Vi meiner den føreslegne tabellen, som skal erstatte 1.4.1 a og b, må endrast. Vi foreslår at det blir laga ein eigen tabell for hyttene som var i området før utbygginga i 2005, der rekkefølgekrav inngår (sjå nedanfor). Det må vera krav om tilgjengeleg infrastruktur for vatn og avløp før hytteareal for bygslehyttene kan utvidast. Ei slik presisering vil redusere risiko for at vi kjem i uønskte konflikter om utnytingsgrad og vatn og avløp i framtida.

	Før vatn og avløp er utbygd		Etter at vatn og avløp er utbygd slik at tilknytning er mogleg	
Tomt nr	m2 BYA	Parkering	m2 BYA	Parkering
1-9 (punktteste)	85	P1	130+30	P1
11 (punktteste)	85	P1	130+30	P1/godkjent veg
16 (punktteste, ubebygd)	85	P1	130+30	P1
17-18 (punktteste)	85	P1	130+30	P1
Myrstøyl (sjølleigar)	85	annan P	130+30	annan P
Svartufs (grunneigar)	85	P1	110+20	P1
Tyrve (leigd tomt)	85	P1	130+30	P1
	Er tilknytta vatn og avløp no		Når det privatrettslege er ivareteke (tilgang på naudsynt areal)	
10 (punktteste)	85	P1	110+20	
13 (punktteste)	85	eigen P	130+30	eigen P/godkjent veg
	Innløyste bygsletomter, tilknytta vatn og avløp og veg i det nye feltet (i 2005-planen)			
12	130+30	eigen P		
14 (ubebygd)	130+30	eigen P		
15	130+30	eigen P		
Stuvestøyl	(kan vanskeleg vera 130+30m2 med eksisterande tomteareal)	eigen P		

Tabell som viser korleis rekkefølgekrav kan innarbeidast i planføresegnene.

Det er heller ikkje rett å endre areal for hytter og anneks i det nye feltet.

Det er ikkje lurt å ta ut tomter frå "felt 4", då alle slike grep reduserer sannsynlegheita for at vi byggjer ut.

Bygglehyttene kan ikkje tildelast parkering på P4, sjå over. Plassane er for øvrig i utgangspunktet planlagt for tomt 104, 108 og til gjester.

Det einaste vi ser grunn til å endre, er der kommunen sjølv har tillate bygging som ikkje er i tråd med reguleringsplanen allereie (t.d. anneks bygd saman med hytta og bygging av to-mannshytte på tomt regulert for ei hytte). I dei tilfella der anneks er godkjent bygd saman med hytta, bør dette framgå som 160 m² (om 130+30 m² var utgangspunktet). Dette håpar vi hytteeigane sjølv spelar inn.

Forslag til endringar i 1.4.2 bokstav a

Vi foreslår å endre forslaget frå kommunen: "Når det er etablert anlegg for vatn og avløp, kan eksisterande hytter oppgraderast til høg standard og skal då knyttast opp til godkjent vatn og avløpsanlegg." Setning 2 i kommunen si innstilling må utgå.

Forslag til endringar i 1.4.4 bokstav b

Kommunen kan ikkje bestemme kvar bygglehyttene frå 1991 skal ha rett til å parkere i dag. Når vi no har foreslege å endre dette, er det fordi vi i handsaminga i 2005 ikkje var merksame på konsekvensen av denne formuleringa. Vi har sett i ettertid at dette grip inn i private avtaler mellom punktfestar og grunneigar. Det finst inga formell avtale mellom grunneigar og bygslerar om parkering på Gamle Raudbergvegen. Det er heller ikkje plass til å parkere på Gamle Raudbergvegen. Vege er ikkje opparbeidd for utrykningskøretøy. Vi ønskjer ikkje at vegen skal utvidast, og vi ønskjer at den skal vera mest mogleg bilfri. Vegen kan nyttast av byglserane **etter avtale med grunneigar**. Vi held fast ved at bokstav b) må slettast ("Løypetraseen kan nyttast i barmarksesongen av eksisterande hyttetomter (...) til **p-plass**").

Forslag til endringar i 1.5.2 bokstav a

Vi meiner den foreslåtte endringa gjeven i vurderinga punkt 5 blir betre reflektert i tabellen foreslått over. Når det gjeld merking av plassane på P1 med hyttenummer, så meiner vi fast oppmerking vil koma i konflikt med Statkraft sitt behov for tilgang til sin infrastruktur frå denne plassen som bygslerane nyttar som parkering. Faste plassar kan ikkje merkast opp framom Statkraft sin port. Faste plassar kan òg gjera at nokre hytter i t.d. ein anleggsfase ikkje har parkeringsrett. Det medfører også unødvendige utslepp og brøyte-kostnader å måtte brøyte heile plassen kvar gong nokon skal på hytta om vinteren.

Forslag til endringar i 1.5.2 bokstav b

Det er greit å leggje til eit rekkjefølgekrav om parkering, men tomtene-lista må kvalitetssikrast, sjå tabell over. Det må som nevnt ovanfor òg vera eit rekkjefølgekrav at det er lagt til rette for tilknytning til vatn og avløp før utnytingsgrad kan aukast. For øvrig har vi same merknad om merking av P-plass som i punktet over.

Kommunen si vurdering punkt 7

Når det gjeld kommunen sitt forslag om å stille rekkjefølgekrav om opparbeiding av P4 for tomtene 102-107 kan få byggjeløyve, så er dette greit, men vi meiner det ligg implisitt i

planen slik at endringa er unødvendig. Vi forstod ikkje kvar i reguleringsføresegnene det er tenkt å framgå.

Kommunen si vurdering punkt 8

Vi støttar forslaget om justering av tomtegrensene slik at dei er i tråd med det som er tinglyst. Vi var ikkje klar over at ein må handsame ei mindre planendring for gjera dette synleg i kartgrunnlaget. Vi gjer merksam på at det rette tomtearealet for Stuvestøyl, som no er eigartomt, er den grønne streken i plankartet. Tilsvarende er det viktig at punktfestetomtene framover blir markert i plankartet som punktfeste.

Kommunen si vurdering punkt 9, 10 og 11

Til forslag om endring av takvinkel mm. i 1.4.1 bokstav f så forstår vi ikkje grunngjevinga for dette. I og med at det er ubygde tomter tilhøyrande denne planen, meiner vi generelt at endring av takvinklar mm. i eit eksisterande felt kan bidra til eit mindre heilskapleg område.

Kommunen si vurdering punkt 12

Til forslaget om endring i 1.4.2 bokstav d, så er det positivt med formuleringa om solceller.

Kommentar til høyringsinnspel frå ei gruppe bygslerar

Høyringsinnspelet signert Svein Ove Bjelland på vegne av ei gruppe bygslerar på Raudberg viser tydeleg utfordringane vi peikar på. Ein reguleringsplan blir oppfatta som ein rett, uavhengig av om det er privatrettslege hinder eller ikkje. Ein reguleringsplan blir òg oppfatta å gjelde over dei privatrettslege tilhøva, og dette viser tydeleg at det er viktig at kommunen i reguleringsarbeidet ikkje delar ut rettar som det ligg utanfor kommunen sitt mandat å disponere.

Helsing
Raudberg 24/99

Åsfrid Naadland og Hallbjørg Strøm

Fitjar, 27.08.2025

Vinje Kommune ved sakshandsamar Anne-Sofie Strømme

Innspel til planendring – reguleringsplan for Raudberg sameige gnr. 99 bnr. 24, tomt 21

Det vises til varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige gnr. 99 bnr. 24.

Vi har registrert at det i forslaget ligg føre ei endring som inneber at moglegheita for oppføring av anneks på inntil 30 m² på tomt 21, Raudebergsvegen 16, vert foreslått fjerna. Til dette har vi følgjande merknader:

- Vi stiller oss uforståande til at denne moglegheita vert foreslått oppheva, og ber om at reguleringsplanen vert vidareført slik den opphavleg vart vedteken.
- Hytta vert eigd av tre familiar i fellesskap. Behovet for eit anneks har etter kvart vorte stadig meir påtrengande og prosjektering av anneks er nært forestående.
- Vi kan ikkje sjå at det i planforslaget er gjort greie for kvifor nettopp vår tomt er foreslått underlagt ei slik endring.
- Ei plassering av eit anneks på vår tomt vil ikkje medføre ulemper for naboar eller påverke naturmiljøet på ein måte som skulle tilseie bortfall av denne retten.

På denne bakgrunn ber vi om at moglegheita for framtidig oppføring av anneks på tomt 21 vert oppretthalde, i samsvar med den opphavlege planen.

Med helsing


Therese Waage Nysæther

På vegner av alle eigarane av tomt 21, Raudebergsvegen 16

Fra: Morten Vikingstad[morten.vikingstad@haugnett.no]
Sendt: 10.09.2025 10:22:08
Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Tittel: Innspill til endring for Raudberg sameige 99/24

Hei

Viser til samtale med saksbehandler Anne Sofia Strømme 10.09.2025
Under utleiehytter står 99/113 oppført med utleieplikt , dette medfører ikke riktighet da det foreligger en godkjent dispensasjon for dette.
Det ble i 2020 søkt dispensasjon for bruksendring av 99/913/0/2
(Raudbergvegen 15)
Denne dispensasjon ble innvilget .
Saksnr 2020/3119 vedtatt 14.07.2020
Ønsker at dette blir oppdatert i endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24

Mvh
Morten Vikingstad

Fra: Paal W. Aanensen[pwaa@hagland.com]

Sendt: 09.09.2025 21:57:22

Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]

Kopi: Siri Wendelbo Johansen[siriwendelbojohansen@gmail.com]; Ketil W

Aanensen[ketilwaa@proton.me]; Arne W. Aanensen[awaa@hagland.com]; Anne-Sofie

Bergene Strømme[anne-sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no];

Tittel: Innspill til forslag om endring av reguleringsplan, Raudberg 99/24, Vågslid

Vi viser til brev datert 19.08.2025 "Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid - Endring av føresegner og plankart – Høyring" (ref. Vår referanse: 2023/6637-10), samt telefonsamtale med saksbehandler 08.09.2025.

Undertegnede er eiere av Raudbergvegen 107, også kjent som "tomt nr. 55".

Vi vil med dette innvende mot det som gjelder vår tomt nr. 55 på side 4 i varselet, det vil si tabell over utnyttelsesgrad, der det er foreslått at tomt nr. 55 får endret BYA fra 130+30 m2 til 130 m2 og med kommentar "Utan anneks".

Som bakgrunn for vår innvending viser vi til godkjent dispensasjonssøknad, datert 10.10.2011 (saksnr. 2011/1881, løpenr. 16387/2011). Dispensasjonssøknaden ble enstemmig vedtatt etter at Plan- og miljøutvalget hadde vært på befaring 05.10.2011, med følgende vedtak:

"Ut frå synfaring onsdag 05.10.11 vurderer utvalet tomta til å vere så bratt at det vil vere ønskeleg å samla bygningsmass under eitt tak. Søknaden blir difor imøtekomme."

Fra ferdigattest for hytten datert 12.09.2013 (saksnr. 2011/1881, løpenr. 13672/2013) fremgår det BYA på 160 m2.

Vi ber derfor om at m2 BYA for tomt nr. 55 blir stående uendret på «130+30» (eventuelt «160»), i tråd med slik hytten står og etter nevnte godkjenning i 2011.

Med vennlig hilsen

Paal W. Aanensen

Siri W. Johansen

Ketil W. Aanensen

Arne W. Aanensen

Paal W. Aanensen

Mob: +47 997 28 224

E-mail: pwaa@hagland.com

Dato: 11.09.2025

Innspill til Planendring for Raudberg sameige 99/24 relatert til vår tomt nr. 62 (99/610)

Vi viser til 'Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameige 99/24, Vågslid – Endring av føresegner og plankart – Høyring'.

Slik vi forstår det, er det to endringer i planen som vil berøre vår tomt på Raudberg:

- 1) Justering av tomtegrense
- 2) Redusert størrelse på anneks fra 30 til 20m2

Det er ikke noen begrunnelse for disse endringene i høringsutkastet. Vi ønsker derfor en forklaring på hvorfor akkurat vår tomt er berørt av den foreslåtte endringen i reguleringsplan.

Da vi kjøpte tomten viste det seg at tomtestørrelsen var signifikant mindre enn det som var oppgitt i salgsdokumentene, og det ble derfor inngått en avtale med grunneier/selger om at tomten skulle utvides for å kompensere for dette, heller enn ved å redusere tomteprisen.

I skriftlig melding, bekreftet grunneier at denne utvidelsen skulle skje. Avtalen var at dette skulle gjøres høsten 2008. Kommunen bekreftet at dette var mulig i henhold til reguleringsplanen og at tiltaket kunne iverksettes.

Utvidelsen av tomten ble beskrevet i 'Detaljreguleringsplan for Raudberg sameige (2011), Del av gnr 99 bnr 24, PlanID 20050003'. I avsnitt 5.2 'REALITETSTILPASSING AV PLAN' står det følgende: *'Det er føreteke mindre tilpassingar av regulert tomtegrense på tomt nummer 4, 14, 15, 45, 62, 69, 78 og 98 for at grensene skal samsvare betre med terrenget på den aktuelle tomte og faktisk bygde vegar og bygningar'*. Tomta vår ble da utvidet til 907 m2. Vi anså dermed saken som oppgjort og at det kun var en formalitet å få ny oppmåling og grensemerker.

I lys av den nye hyttebyggingen på Vågslid og vår bekymring om fortetting i området, tok vi i 2019 kontakt med kommunen for å få målt opp tomten i henhold til de nye tomtegrensene, men fikk da beskjed om at de formelle godkjenningene ikke var på plass. Vi tok kontakt med grunneier for å informere om dette. Grunneier bekreftet da igjen skriftlig at de ville stå ved avtalen, og at de ville signere på de nødvendige sakspapirene. 13.08.2024 mottok vi imidlertid en ny melding der grunneier hevdet at denne saken var foreldet.

Nå oppfatter vi det som at grunneier forsøker å få kommunen til å endre vår tomtegrense tilbake til det den var på salgstidspunktet, i tillegg til å redusere godkjent størrelse på anneks fra 30 til 20 m2. Dette vil vi på det sterkeste motsette oss. Vi kommer til å ta opp denne saken med grunneier nok en gang, og håper vi kan bli enige uten å måtte ta rettslige skritt.

Med vennlig hilsen,

Siv Hanne og Bjørn Øverby

Fra: Stein Ove Bjelland[steinove@bjellandvvs.no]
Sendt: 09.09.2025 15:43:21
Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]
Tittel: INNSPILL TIL VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
RAUDBERG SAMEIGE 99/ 24 - VÅGSLID

Vinje Kommune – planavdeling

Viser til mottatt forslag/varsel om mindre endring av reguleringsplan for Raudberg Sameige 99/24 Vågslid –
Endring av føresegner og plankart .

Undertegnede er talsmann for Bygslefeltet på Raudberg og representere 15 bygsler som har underskrevet dette innspillet.
Dette er tomtene **1- 9 , 10,11,13 ,17,18 + Tyrve**

Først og fremst forstår vi lite av formålet med dette forslaget til endringer, med unntak av å lage mer hindringer for ett godt samarbeide mellom bygsler og grunneiere.
Samtlige bygslere er i mot forslaget fra grunneieren og støtter Vinje kommune sine forslag til vedtak i saken.

For å konkretisere så å har vi følgende kommentarer til forslagene – punktvis.

1. Punkt 1.4.1 bokstav a Størrelse på bygninger på tomtene -

Disse ble endret fra opprinnelig 85 m2 og kun 1 bygning i reguleringsplan for Raudberg i 2013 til 130m2 + anneks 30 m2

Vi ønsker ikke å gå tilbake til 85m2 og gjør oppmerksom på at 6—7 stk av hyttene er utvidet noe etter søknad til Vinje kommune fra 85 til ca 100 m2

Mener det er fornuftig at vi skal ha samme muligheter som alle øvrige hytter på Raudberg og Vågslid generelt.

2. Punkt 1.4.2 Sanitærstandard – mulighet for oppgradering og tilknytting til off. vann og avløp.

Vi ser ikke hvorfor vi på bygslefeltet med tomtene 1- 9 , 11,17 og 18 + Tyrve ikke skal ha mulighet til å koble oss til off. vann og avløp dersom dette byr seg og blir en mulighet.

Vi er kjent med at bygsletomt 10.12.og 13 allerede er tilknyttet off anlegg på feltet.

Regelverket må være likt for alle.

Tror de fleste vi knytte seg til off vann og avløp og få høgstandard vann og avløp om det blir en mulighet.

3. Punkt 1.4.4

Gamle Raudbergvei / Skiløype / parkeringsplass

Vi ønsker å beholde Gamle Raudbergveien som den har vært benyttet i alle årene vi har hatt hytte her opp - 28 år for egen del , flere over 30 år.

Alle vi bruker P 1 nede ved bom/tunellen vinterstid da det er her vi organiserer brøyting.

Gamle Raudbergvei er løypetrase opp på fjellet vinterstid til felles glede for oss og alle turgåere i område.

Desidert beste veien og komme seg opp og inn på høgfjellet.

Vi støtter Vinje Kommunes vurdering / forslag til vedtak med å beholde Gamle Raudbergveg som tilkomstveg sommerstid og løypetrase for tråkkemaskin vinterstid.

Beholde dagens reuleringsplan som det foreligger.

4. Punkt 1.5.1

Køyreveg

Vi ønsker at Gamle Raudbergveien fortsetter å være veg og brukes som før både sommer og vinterstid.

Støtter innstilling tilvedtak fra Vinje Kommune og beholde dagens reguleringsplan.

5. Punkt 1.5.2

Parkering på grunnen.

All vi som er bygslere har i samråd og avtale med grunneierne laget til parkeringsplass langs Raudbergveien sommerstid, med egne avkjørsler og parkering for 2 biler. Så langt har dette vært omforent og ikke til sjananse eller bryderi for noen.

Vi ser derfor ikke nødvendigheten av at vi skal parkere på P1 ned ved tunnelen sommerstid som forslått, da alle har sin « egen » plass langs veien.

Dette gjelder spesielt tomt 1.2.9.10.17 og 18 som nå anvises til P1

Vi ønsker å ha parkeringforholden slik vi har hatt de de siste 28 årene.

6. Punkt 1.5.2.B

Antall parkeringer pr. bygsletomt.

I opprinnelig reguleringsplan har vi hatt 2 parkeringsplasser og det er og fastsatt i bygslingsavtalen.

I 2013 ved omregulering og ny reguleringsplan ble utarbeidet så ble også dette fastsatt med 2 plasser på fellerrparkeringsplass P1

Behovet har jo ikke akkurat endret seg med årene og vi ber om at dette beholdes med 2 parkeringsplasser på hytte.

Vi støtter forslag til vedtak fra Vinje kommune

Med Vennlig hilsen

1	Stein Ove Bjelland	- tomt nr
	Johannes Næss	- tomt nr 9
2	Sigurd Liland	- tomt nr
	Geir Magne Årvik	- tomt nr 10
	Harald Sæbø	- tomt nr 3
	Kristian Enerstvedt	- tomt nr 11
5	Oyvind Fjelle	- tomt nr
	Ingvald Vika	- tomt nr 13
6	Rune Hebnes	- tomt nr
	Helge Endresen	- tomt nr 17
	Vegard Østensjø	- tomt nr 7
	Judith Gundersen	- tomt nr 18
	Rune Waage	- tomt nr 8

Vennligst bekreft mottak av innspill.

Med vennlig hilsen

Stein Ove Bjelland
Fjellmyr 3, 5532
Mobil +98289680
www.bjellandvvs.no

Fra: Åse Marie Haaland Skeie[ase.m.h.skeie@gmail.com]

Sendt: 10.09.2025 21:53:58

Til: Anne-Sofie Bergene Strømme; Arne Jacobsen; Vidar Veia[anne-

sofie.bergene.stromme@vinje.kommune.no; Arnetjac99@gmail.com; vidarvea@online.no]

Tittel: Fwd: sak 223/6637-10 Mindre endring av reguleringsplan for Raudberg sameie 99/24
Vågsli

Hei,

viser til sak 223/6637-10

På vegne av Raudberg velforening har vi noen merknader til saken.

Endringen fremstår også for oss som en helt annen sak enn saken som ble fremmet av grunneierne. Som vi forstår omhandlet den utnyttelsegrad, VA-tilknytning og parkering for Raudberg sameie 99/24. Endringen nå gjelder hele Raudberg.

Vi reagerer også på at saken omtales som "mindre endring av reguleringsplan". Endringen berører eiendommer som allerede er bebygd, og kan derfor gi disse eiendommene en heftelse.

Vi er bekymret for at endringen i reguleringsplanen kan gi utfordringer i forhold til økt belastning på det privateide VA- nettet, og økt belastning på pumpehuset, som velforeningen driver.

Til sist vil vi kommentere endringene som gjelder parkering. Vi er bekymret for at endringen vil føre til økt parkering langs Raudbervegen.

Veien er smal på sommerstid, og enda smalere på vinterstid. Brøytebil og utrykningskjøretøyer kan ikke bli stoppet av biler som står parkert langs veien.

På vegne av Raudberg velforening

Åse Marie Haaland Skeie

Fra: Kristoffer Vannes[kristoffer.vannes@outlook.com]

Sendt: 09.09.2025 16:54:12

Til: Postmottak Vinje[postmottak@vinje.kommune.no]

Tittel: VS: Varsel om mindre endringer av reguleringsplanen for Raudberg Sameige 99/24, Vågslid

Hei,

Jeg er eier av Stuvestøyl.

Jeg viser til motteke varsel og vil herved gi mine kommentarer.

Selv om grunneierne har trukket søknaden, står endringene kommunen ønsker å gjøre fremdeles ved lag.

Første utkast, ref brev fra Vinje kommune, datert 19.08.25, pkt. 5.

«Bytte ut tomtene som skal nytte felles parkeringsplass. Endre føresegn 1.5.2 bokstav a fra Myrstøl, 14,16,17,18, Stuvestøyl, 94, 104 og 108, til Myrstøl, 12, 13, 104 og 108.»

Stuvestøyl har etter innløyning av tomt, bygget vei til tomt og har parkering på egen grunn. Stuvestøyl har således ikke bruk for felles parkering.

Jeg ber om at dette punktet blir revidert slik at gjeldende reguleringsplan til tilpasset dette

Er det behov for spørsmål er det bare å kontakte meg.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Vannes
41552997