



VINJE

Dato: 07.11.2025

Vår referanse: 2023/6637-75

Sakshandsamar: Anne-Sofie Bergene Strømme

Internt notat

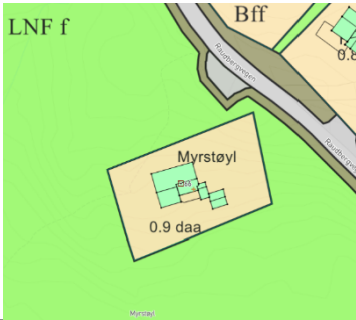
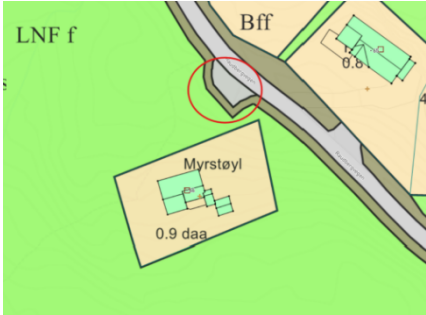
Til:

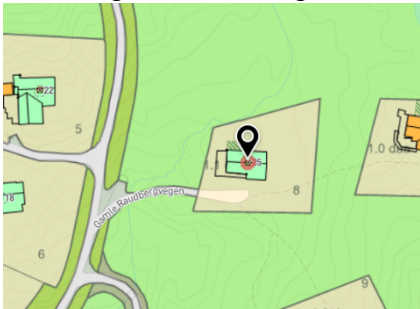
Raudberg sameige 99/24 - Oppsummering og vurdering av høyringsinnspel

Oppsummering av innspel. Det har kome totalt 21 innspel, der 3 har kome frå offentlege instansar.

Namn og dato	Oppsummert høyringsuttale	Kommunedirektøren sin vurdering
Arvid Rosvold 99/568 (tomt 32), 19.08.25	Syner til føresegn om maksimal tillate BYA før tabell 1. Den seiste setninga bør vere: «.... Så lenge ein held seg innanfor maksimal BYA per tomt », i staden for «bygning». 	Det stemmer at her skulle det stått tomt i staden for bygning. Kommunedirektøren rår til at dette blir retta opp i føresegnene.
Jan Sigurd Rosvold 99/568 (tomt 32), 20.08.25	Ynskjer at tomta 32 får ein BYA utnytting på 130+30 m2, ikkje 130+20 m2 som er føreslegen. Full utnytting har inga negativ konsekvens for landskap, ljostilhøve, uteoppfaldsareal, terrenginngrep eller nabo. 	Det er føreslege ei BYA auke frå 110 m2 på denne tomta til 130+20 m2. Tomteeigar syner til at tomta kan ha ein full utnytting på 130+30 på bakgrunn av tomta si storleik og topografi, og ber om ein ny vurdering. Tomta er på ca. 800 m2 og med 25% utnytting og 2 parkeringsplassar på 36 m2, er det høve for 130+30 m2. Det er noko bratt frå hovudbygget og ned mot vegen i vest og høgdeforskjellen på hovuddelen av tomta er på 6 meter. Når ein ser på plassering av eksisterande bygningsmasse og ledig areal, kan fritidsbustaden byggast ut til 130m2, men for å oppretthalde kravet om areal til parkering,

		uteopphaldsareal og snølagring kan det vere krevjande å byggje ut med full utnytting. Små og/eller bratte tomter må syne til tilstrekkeleg areal for parkeringsplass, grøft, snøopplag og uteopphaldsareal med søknad, og byggjesak vurderer i kvar enkelt sak om tomta tillatert full utnytting. Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene. Kommunedirektøren rår til endre framlegg om BYA opp til 130+30 m2 for tomt 32.
Siv Hanne og Bjørn Øverby 99/610 (tomt 62), 11.09.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Dei har satt i gang ein prosess med kommunen om utviding av tomta i tråd med reguleringsplanen. 	Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Små og/eller bratte tomter må syne til tilstrekkeleg areal for parkeringsplass, grøft, snøopplag og uteopphaldsareal med søknad, og byggjesak vurderer i kvar enkelt sak om tomta tillatert full utnytting. Kommunedirektøren rår til at dette blir lagt inn som føresegn og at føresegn knytt til utnytting i tabell 1 blir endra til « maksimal BYA opptil», slik det gjeng fram av tabell 1 i føresegnene.
Villreinnemnda for Hardangerviddarådet, 21.08.25	Administrativt svar frå nemnda. Villreinnemnda har generelt ein negativ haldning til tiltak som kan auka ferdsle inn i villreinområde, det gjeld dei tomtene som får auka BYA og anneks, og dermed auka overnattingskapasitet.	Innspelet er teke til orientering.
Therese Waage Nysæther mfl. 99/557 (tomt 21), 27.08.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Anneks på denne tomta har inga ulemper for naboar eller naturområde. 	Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Sjøå vurdering under Siv Hanna og Bjørn Øverby.
Hans Storesund mfl. 99/148 (tomt Myrstøyl), 27.08.25 og 10.09.25	Dei har ynskje om ei presisering av føresegnene knytt til parkering og at eksisterande parkeringsplass for Myrstøyl leggjast inn i plankartet.	Kommunedirektøren rår til at eksisterande parkeringsplass i område merkt med raud sirkel endrast frå arealføremål «køyreveg» til «parkering» i plankartet, med tilhøyrande føresegn. Dette må fylgjast opp i tabell 1 i føresegnene.

	Dei hadde nokon spørsmål i høyringsbrevet dei ynskja svar på. Kommunen svara på e-post 28.08.25. 	Sjå aktuell parkeringsplass i utsnitt under: 
Siv Bente og Martin Larsen 99/626 (tomt 36), 01.09.25 og 07.09.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Ynskjer ikkje at det skal vere utleigeplikt på eigedommen 99/626 slik dei tolkar føresegnene om utleigehytter i denne planen Send inn brev med spørsmål i høve omregulering av utleigetomt og mogleg erstatningskrav for tap av tomteverdi. Kommunen svara på e-post 28.08.25. 	Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Sjå vurdering under Siv Hanna og Bjørn Øverby. Kommunedirektøren har gjort ei ny vurdering av tomta. 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. På bakgrunn i tomta si storleik, topografi og plassering av eksisterande bygg og parkeringsplass vil ikkje kommunedirektøren tilrå å ha større utnytting på denne tomta enn BYA 110+20 m2, med høve for omfordeling av BYA inntil ein maks BYA 130 m2 for å sikre naudsynt areal for snølagring, parkering og uteopphald. Byggjesak gjer uavhengig av reguleringsplanen ei ny vurdering når søknad kjem, om tomta tillét full utnytting og eventuelt høve for anneks. Det føreligg ikkje vedtak på dispensasjon frå utleigeføremål til fritidsføremål for denne eininga. Sjå kommunedirektøren sin vurdering i saksutgreiinga i høve blå tomter med utleigeplikt.

Brit og Helge Endresen, 99/24/3 (tomt 17), 01.09.25	Syner til at dei tidlegare har fått løyve for utvida gangveg frå parkeringsplass til hytta. Dei ynskjer å oppretthalde høve for å stå parkert langt Gamle Raudbergvegen som gjeldande plan opnar opp for. Utsnittet syner tilrettelagt gangveg for tomt 17 og eksisterande parkeringsplass som tomt 17 og 18 nyttar på sommarstid: 	Det er gjeve løyve til utvida sti i delegert vedtak 18.10.13, sak 13/277 for eigedom 99/24/3. I eksisterande plan skal tomt 17 og 18 stå parkert på felles parkeringsplass P1 på sommaren. Kommunedirektøren vil rå til at tomt 17 og 18 kan stå på eksisterande parkeringsplassar langs Gamle Raudbergvegen på sommaren på lik line som dei andre tomtene langs Raudbergvegen. Kommunedirektøren rår til at dette blir retta opp i føresegnene. På vinteren blir ikkje Gamle Raudbergvegen brøyta og den er regulert som skiløype. Tomtene langs denne vegen må difor stå på felles parkering på vinteren når vegen nyttast som skiløype. Kommunedirektøren rår til at dette kjem tydeleg fram av føresegnene.
Judit Irene Gundersen 99/24/11 (tomt 18), 02.09.25	Merknad i høve sommarparkering og veg for tomt 18. Dei ynskjer å oppretthalde høve for å stå parkert langt Gamle Raudbergvegen som gjeldande plan opnar opp for og ber om at det blir teke med inn i føresegnene tabell 1. Utsnittet syner eksisterande parkeringsplass som tomt 17 og 18 nyttar på sommarstid: 	Sjå vurdering under Brit og Helge Endresen.
Rune Waage 99/24/2 (tomt 8), 08.09.25	Samd i kommunens vurdering. Kommunen vurdering framstår som forventa og er ein føreseieleg sakshandsaming. 	Innspelet er teke til orientering.

Telemark fylkeskommune, 09.09.25	Anbefaler at det blir sett krav til miljøsertifiserte leverandører, 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. Tyrvelidbekken gjeng gjennom planområdet, denne har god økologisk tilstand. Utbygginga vest for Gamle Raudbergvegen syntest å komme i direkte konflikt med bekker og utbygging frårådst av den grunn. Ynskjer 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 føresegner og rekkjefølgjekrav. Fylkeskommunen minner om at det er forbode å setje i verk fysiske tiltak i vassdrag utan løyve, jf. § 1 forskrift om fysiske tiltak.	Innspelet er teke til etterretning. Kommunen skal i gang med rullering av KDP Vågslid i løpet av 2026, med føremål om å fjerne framtidig utbyggingspotensial. Desse tomtene bør vurderast i den prosessen. Dersom ein skal halde på desse tomtene i denne prosessen vil kommunedirektøren rår til at det leggjast inn rekkjefølgjekrav på at før dette feltet skal utviklast, må det utarbeidast og godkjennast ein VA-plan, og det må greiast ut kva konsekvensar utbygginga vil ha for vassmiljøet i Tyrvelidbekken. Utbygging skal ikkje føre til forringelse av den økologiske tilstanden, og at ein må ha krav til at ein må iverksette mildnande tiltak som t.d. leggje om bekken i staden for bekkelukking mm for å sikre økologisk god tilstand av bekken. Kommunedirektøren rår også til at det leggjast inn føresegner om at det er dersom ein skal setje i verk fysiske tiltak i vassdrag må det føreliggje løyve, jf. § 1 forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
Marianne Ekroll og Anders Glenne 99/576 (tomt 51), 09.09.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Dei syner til stadfesting på høve for å byggje anneks av tidlegare eigar i brev 04.02.07. 	Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting og anneks på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter og høve for anneks innanfor reguleringsplanen. Sjå vurdering under Siv Hanna og Bjørn Øverby.
Stein Ove Bjelland på vegne av 15 bygsletomter (tomt 1-9, 10, 11, 13, 17 og 18 og Tyrve)	Samtlege bygslere er imot søknaden til grunneigarane og stør vurderinga til kommunen. Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Ser ikkje kvifor bygslefeltet med tomtene 1-9, 11,17 og 18 + Tyrve ikkje skal ha høve til å ha høg standard og koble seg til VA-anlegget	Innspelet er teke til etterretning. Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Sjå vurdering under Siv Hanna og Bjørn Øverby.

	dersom dette byr seg og blir ein moglegheit. Syenr til at tomtene 10, 12 og 13 allereie er kopla til VA-anlegget. Ynskjer å halde på høve for parkeringsplass langs Gamle Raudbergvegen på sommarstid og nytte felles parkeringsplass P1 på vinteren, og ber om at det blir retta opp i føresegnene. Stør kommunen sin vurdering om å oppretthalde 2 parkeringsplassar på felles parkeringsplass per hytte. Bygsletomtene med innspelet er merkt med raud sirkel: 	Kommunedirektøren vil rå til at bygsletomtene kan stå på eksisterande parkeringsplassar langs Gamle Raudbergvegen på sommaren på lik line som dei andre tomtene langs Raudbergvegen, men at dei som har fått regulert vegtilkomst til tomta kan stå på eige tomt i tråd med tidlegare vedtak. Kommunedirektøren rår til at dette blir retta opp i føresegnene.
Kristoffer Vannes 99/942 (Tomt Stuvestøyl), 09.09.25	Stuvestøyl har innløyst tomt, fått løyve til å byggje veg og parkeringsplass på eigen tomt. Ber om at føresegna endrast slik at dette samstemmer med faktisk situasjon. 	Innspelet er teke til etterretning. Kommunedirektør rår til at Stuvestøyl takast ut av føresegn pkt. 1.5.2.
Paal, Siri, Ketil og Arne Aanesen 99/580 (tomt 55), 09.09.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for. Syner til vedteke dispensasjon vedteke i PMU 05.10.11 sak 11/104 i høve omfordeling av BYA, og ferdigattest 12.09.13. 	Innspelet er teke til etterretning. Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. Sjå vurdering under Siv Hanna og Bjørn Øverby.

Morten Vikingstad 99/913/0/2 (tomt 25), 10.09.25	Syner til at det er gjeve dispensasjon frå utleigeføremål på 99/913/0/2 i delegert vedtak 14.07.20 og ber om at tomta blir omregulert i tråd med tidlegare vedtak. 	Innspelet er teke til etterretning. Kommunedirektøren rår til at einingar som har fått dispensasjon i eige vedtak frå utleigeføremål til fritidsføremål vert omregulert til fritidsføremål i denne planprosessen. Denne eigedommen 99/913/0/2 og eigedom 99/913/0/1 har fått vedtak om dispensasjon og kan difor omregulerast i denne planprosessen.
Knut Tore Fjøn, 99/569 (tomt), 10.09.25	Blei informert om krav til utleige av eininga gjennom varsel om høyring frå kommunen 19.08.25. Eigaran har fått opplyst frå meglar at denne eininga var fristilt frå utleige frå 01.01.2020. 	Det er ikkje gjeve dispensasjon frå utleigeføremål til fritidsføremål på eininga 99/569. Feil opplysningar ved sal er privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til og kommunedirektøren kommenterar ikkje dette ytterlegare. Eininga må difor leigast ut i tråd med føresegnene og for å oppfylle lovleg bruk må den gjerast disponibel for utleige i fellesdrift minst 9 mnd. av året gjennom eit kommersielt bookingføretak.
Advokat Bjørn Tore Steffensen på vegne av Leif Trygve Nilsen 99/587 (tomt 82), 11.09.25	Ynskjer oppretthalde utnytting BYA 130+30 m2 som gjeldande plan opnar opp for sin ubygde tomt. Reduksjon vil gje uheldig konsekvensar for dei vilkåra tomta er kjøpt på, verdiforringelse og det er lite føreseieleg for den råka parten. Tomta er stor, 1060 m2, noko som talar for å oppretthalde full utnytting med BYA 130+30 m2. Meiner at endringane kommunen har kome med framlegg om i høyringsbrevet gjeng langt ut over det som er høve til med mindre planendring etter Pbl. 12-14, og syner til lovkommentar.	Det har kome nye presiseringar og opning for mein bruk av mindre endringar i nyare tid, til dømes kan «planvask» og oppheving av reguleringsplanar kan takast som mindre endring etter Pbl. §14-12. Kommunen meiner at endringane som er sendt på høyring ikkje gjeng ut over hovudrammene i planen eller vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig. Kommunen står fritt til å endre ein reguleringsplan når som helst, og skal gjere ein vurdering om den bør oppdaterast før gjennomføring av tiltak, når planen er eldre enn 10 år. Kommunen har sendt framlegg til endringar på høyring til offentlege instansar og det har ikkje kome tilbagemelding på at dette er tilhøve

		som ikkje kan takast som mindre endring. Verdiforringing er privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til i planprosessar. Kommunedirektøren meiner det stiller seg annleis i vurderinga av bygde og ubygde tomter, uavhengig av frådeling. Sidan denne tomte ikkje er bygd på bør det vere same vurdering av denne som andre ubygde tomter. Det er gjort ein fagleg vurdering av plan og byggjesak ut frå tomtestorleik og topografi. Denne tomte er bratt (det er 11 m høgde forskjell gjennom tomte), og full utnytting på 130+30 vil føre til eit stort inngrep med skjering og fylling, noko gjev ei uheldig løysing. Kommunedirektøren stør difor den faglege vurderinga som er gjort på dei ubygde tomtene. Dersom søkjar syner til at tomte tillèt ein full utnytting vil det vere høve for å søkje dispensasjon og vurderinga vil bli gjort i byggjesak for kvar enkelt sak. Denne opninga meiner kommunedirektøren er tilfredsstillande for å imøtekoma råka partar.
Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, 12.09.25	Ingen fråsegn. Minner om at kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sikre nasjonale og regionale interesser i planlegginga.	Innspelet er teke til orientering. Det har ikkje vore naudsynt å kontakt statsforvaltaren ut over denne uttala.
Raudberg velforeining v/ Åse Marie H. Skeie, 10.09.25	Bekymra for om endringane i reguleringsplanen kan gje utfordring i høve auka belastning på privateigd VA-nett, og auka belastning på pumpehuset som velforeininga driftar. Dei peikar også på at endringa vil føre til auka parkering langs Gamle Raudbergvegen då vegen er smal, spesielt på vinterstid.	Korleis partane vel å løyser kostnadane med evt. auka belastning på eksisterande VA-nett og pumpehus er privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til i planprosessar. Kommunedirektøren kommentarar ikkje dette ytterlegare. I høve parkering langs Gamle Raudbergvegen på sommarstid er det ikkje gjort framlegg om endringar ut over det gjeldande plan opnar opp for og faktisk situasjon. På vinterstid skal alle hyttene parkere på felles parkeringsplass, då vegen ikkje blir brøyta, men nytta som skiløype.
Åsfrid Naadland og Hallbjørg Strøm, 99/24 (tidl. søkjar og	Syner til opphavleg søknad frå Plankontoret Homme AS i 2020 og sin tolking på at føresegnene frå gamal plan frå 1991 gjeld over ny reguleringsplan for bygsletomtene.	Kommunen har informert i møte 13.05.25 og skriftleg i referatet frå det møte at kommunen uansett vil vurdere å sende framlegg til endringar

grunneigarar), 14.09.25	Dei syner til at dei formelt trekte søknaden og bad kommunen om å trekke framlegg til endringar som var sendt på høyring. <u>Utnytting</u> Dei ynskjer unngå kaos i bygsletomtene og meiner at føresegnene om 85 m2 og ikkje høve for høg sanitær standard frå 1991-planen skal gjelde for bygsletomtene. Dei meiner kommunen ikkje har rett til å endre areal for hytter og anneks i det nye feltet. <u>VA</u> Dei ynskjer at utnyttinga av bygsletomtene blir lagt i ein eigen tabell med tilhøyrande rekkjefylgjekrav om tilgjengeleg infrastruktur for VA-nett før bygsletomtene kan utvidast. <u>Nye og endra føresegner</u> Dei er samd i vurderinga om å leggje inn punkt om ljusforureining i føresegnene. Stør vurderinga om rekkjefylgjekrav til opparbeiding av P4 før byggjeløyve og justering av tomtegrenser i tråd det som er tinglyst og føresegner om solcelle på tak. Vil ikkje endre føresegner 1.4.1 bokstav f knytt til takvinkel, mønehøgde og gesimshøgde. <u>Ubygd felt</u> Dei meiner det ikkje er lurt å ta ut tomter frå «felt 4», då dette reduserer sannsyn for at dei byggjer ut. <u>Parkeringsplassar</u> Bygsletomtene kan ikkje tildelast P4, då denne er planlagt for tomt 104, 108 og til gjester. Dei har elles kommentar til endring av føresegn knytt til skiløype, parkering og køyreveg 1.4.2 bokstav a, 1.4.4 bokstav b, 1.5.2 bokstav a og b. <u>Endring i plankart</u> Ber om at punktfestetomtene blir markert i plankartet som punktfeste.	på høyring på bakgrunn av det arbeidet kommunen har gjort ved vurdering av søknaden. Dette låg til grunn for at kommunen oppretthaldt dei endringane som var sendt på høyring, sjølv etter at grunneigarane har trekt søknaden. <u>Utnytting</u> Utnytting er greia ut i saksframlegget. Kommunedirektøren har gjort ein ny vurdering av BYA utnytting på dei bygde tomtene og vil ikkje tilrå å redusere BYA på bygde tomter innanfor reguleringsplanen. For dei ubygde tomtene stør kommunedirektøren den vurderinga som er gjort i samråd med byggjesak. <u>VA</u> Kravet til tilkopling til VA er styrt av forureiningslova. Det er ikkje høve for å knytte rekkjefylgjekrav til at det skal føreliggje tilgjengeleg VA-nett før bygsletomtene kan utvidast, dette er vurdert juridisk. Dersom ein hytte legg inn vatn eller avløp <u>skal</u> det koplast til næraste godkjent VA-anlegg. Framlegg til endring i føresegnene gjev ein oppklaring av dette i tråd med det som er lovleg å sette i føresegner. <u>Det er ikkje høve til å ekskludere hytter i høve tilkopling til godkjent VA-anlegg eller høg sanitær standar i føresegnene.</u> Det er ikkje lov å setje krav til at eksisterande bygg med låg standard <u>skal</u> kople seg til, men dersom det blir lagt inn vatn kjem krav til at dei <u>skal</u> kople seg til godkjent anlegg. Nye fritidsbygg har krav til å kople seg til godkjent anlegg. Kommunedirektøren meiner at framlegg til endring av denne føresegna gjev meir føreseielege rammer innanfor loven, dette er også vurdert juridisk i planprosessen. Det er privatrettsleg korleis tomteeigar og grunneigarar som eig anlegget vil løyse dei økonomiske kostandane med ein evt. tilkopling, men det er ikkje høve for å nekte tilkopling då dette er styrt av forureiningslova.
------------------------------------	--	--

		<u>Nye og endra føresegner</u> Innspelet er teke til orientering. Endring av føresegner er gjort for å gjere dei meir føreseieleg og tydlegare for partar i planområdet og handsaming. Føresegnene er også revidert i høve klart språk og nynorsk. <u>Parkering og ubygd felt</u> Endringane knytt til parkering og ubygd felt er greia ut i saksframlegget. Framlegg til endringar knytt til parkeringsplass og køyreveg er ei opprydding av faktisk situasjon og tidlegare vedtak om tilkomstveg. <u>Endring i plankart</u> Utnyttingsgraden har grunnlag i storleiken på tomtene ut frå tomtegrensene i plankartet. Kommunedirektøren vil ikkje rå til å endre på tomtegrensene i plankartet knytt til punktfestetomtene.
--	--	---