



VINJE

Dato: 28.10.2025

Vår referanse: 2023/6637-77

Sakshandsamar: Anne-Sofie Bergene Strømme

Internt notat

Til:

Raudberg sameige 99/24 - historikk 1991-2025

Plankontoret Hallvard Homme søkte på vegne av grunneigarane Åsfrid Naadland og Hallbjørg Strøm, 99/24 om mindre endring av føresegnene knytt til utnyttingsgrad og sanitærstandard i 14.08.2020. Bakgrunn for søknaden er at grunneigarane meiner at fleire av tomtene skulle hatt lågare utnytting og lågstandard etter bebyggelsesplanen frå 1991, og slik det gjeng fram av avtalene med festetomtene.

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

Grunneigar har synt i søknad til plandokument frå 2005 og 2012 og utbyggingsavtale frå 1991.

I utbyggingsavtala frå 1991 pkt. 6 står det følgjande:

6. Denne avtala hindrar ikkje kommunen i å gjera omregulering i samsvar med Plan- og Bygningslovas reglar, når kommunen etter ei samla vurdering finn dette rett.

HISTORIKK

1991

Bebyggelsesplan for fritidshusvære for Raudberg 99/24 vart vedteke i kommunestyret 21.02.91, sak 22/91. I føresegn pkt. 3. b) står det fylgjande:

«Tillete bruttoareal for bygning på kvar tomt skal ikkje overstige 85 m² (målt utvendig grunnmur, inkl. overbygd uteareal). Nødvendig areal til bod, do, m.v. skal inngå i bruksarealet».

2004-2005

Ny plan for Raudberg sameige 99/24 vart teke opp til 1. gongs handsaming i planutvalet desember 2004 sak 04/117. Planframlegget vart avslått på bakgrunn av at planframlegget legg

ikkje opp til næringsverksemd eller utleigehytter slik KDP Vågslid la opp til, krav til utleige var 20 %.

Revidert planframlegg vart teke opp til 1. gongs handsaming på nytt i januar 2005 der kravet til utleigeeiningar og næringsverksemd er i tråd med KDP Vågslid. Planen vart sendt på høyring og offentleg ettersyn frå februar til mars 2005. I høyring og offentleg ettersyn kom det motsegn på grunn av rasfare. Enkelte tomter vart flytta og motsegna vart trekt i brev 12.04.05.

Planen vart teke opp til 2. gongs handsaming og vedteke i kommunestyret 28.04.05, sak 05/36. Utbyggingsplanen frå 1991 vart erstatta av reguleringsplan for Raudberg Sameige del av 99/24 når denne vart vedteke.

I denne prosessen vart det endra plankart og føresegnar. Blant anna vart utnyttingsgrad sett til 110 m² utan anneks for tomtene 32, 33, 37, 38, 48, 49, 50, 95, 96, 108 og 109. For dei andre tomtene vart utnyttinga sett til 130 m² per hytteeining, i tillegg til anneks på 30 m². Bevaring kulturminne vert teke inn i føresegnene. I brev datert 01.07.2005 ber kommunen om at tiltakshavar/konsulent oppdaterer reguleringsplanen i tråd med vedtaket 28.04.2005, sak 04/36.

Utdrag av føresegnene for Raudberg Sameige del av 99/24 vedteke i 2005 i høve utnyttingsgrad og sanitær standard:

Utnyttingsgrad	
a)	For fylgjande tomter er utnyttingsgraden sett til max 110 m ² , - ikkje anneks: 32, 33, 37, 38, 48, 49, 50, 95, 96, 108 og 109.
b)	For dei andre tomtene blir utnyttinga sett til maks 130 m ² BYA pr hytteeining, i tillegg til eit anneks på inntil 30 m ² . Maksimalt samla bruksareal vert sett til 160 m ² BYA.

Bygningar	
Generelle føresegnar for bygningar:	
a)	Med unntak av hyttene 14,15 og 16 skal alle hytter byggast ut med høg sanitær standard og knytast til godkjent avløpsanlegg.

I saksframlegget til 2. gongs handsaming står det fylgjande:

Bakgrunn: Plankontoret Hallvard Homme as har på vegne av Raudberg sameige utarbeidd ein reguleringsplan for del av eigedomen 99/24. Området ligg nord for E134 og Eivindbuvatnet i Vågslid. Innanfor planområdet er det utarbeidd ein utbyggingsplan som blei vedtatt 21.02.91, med 22 tomter, som det i kommunedelplanen for Vågslid er sagt framleis skal gjelde. Det er tre tomter her som framleis ikkje er bygd ut. I denne planen er talet på nye hyttetomter 106, av dei er 36 tomter sett av til utleigeformål. Totalt omfattar planen 127 tomter inkludert dei eksisterande. Nye hytter skal alle ha høg sanitær standard med innlagt vatn, avløpsordning og strøum. Gjennom registreringsarbeid av Telemark Fylkeskommune og feltarbeid av Plankontoret Hallvard Homme er det registrert 9 kullgroper i planområdet.

Heimelshavarane meiner at setninga i saksframlegget: «Innanfor planområdet er det utarbeidd ein utbyggingsplan som blei vedtatt 21.02.91, med 22 tomter, som det i kommunedelplan for Vågslid er sagt framleis skal gjelde», tilseier at føresegnene frå planen frå 1991 skal gjelde

framfor dei nye føresegnene vedteke 2005 for dei 22 tomtene. Vidare står det i saksframlegget at «*Totalt omfattar planen 127 tomter inkludert dei eksisterande. Nye hytter skal alle ha høg sanitær standard, med innlagt vatn, avløpsordning og straum*». Dette tilseier at ny plan også omfattar dei eksisterande 22 tomtene, og at føresegnene i planen frå 2005 også skal gjelde for desse. Setninga i saksframlegget kan så langt sakshandsamar ser ikkje tolkast som om føresegnene om 85 m² frå utbyggingsplanen frå 1991 skal gjelde for eksisterande hytter, når reguleringsplanen frå 2005 tek for seg 127 tomter inkludert dei eksisterande frå utbyggingsplanen.

For å undersøkje kva som er meint med setninga om at utbyggingsplan frå 1991 skal framleis gjelde, har sakshandsamar undersøkt kva som står i KDP Vågslid frå 2002. I føresegnene frå 2002 står det fylgjande markert med gult:

FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLAN VÅGSLID		
Tekst med ramme er juridisk bindande.		
1. BYGGJEOMRÅDE (PBL § 20-4)		
FELLESFØRESEGNER		
Arbeid og tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova § 93, samt frådeling til slike føremål skal ikkje tillatast før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området, jfr. Pbl. § 20-4, 2. ledd punkt a. Byggjeområde O1 (offentleg føremål) er unnateke plankravet.		
Reguleringsplanar og utbyggingsplanar (bebyggelsesplanar), som framleis skal gjelde:		
PLAN	Gnr/bnr	Vedtatt/ stadfesta
Reguleringsplan Eotn Skysstasjon	100/1	14.03.2002
Reguleringsplan Storlineset	99/3	16.03.2000
Reguleringsplan Arbuneset	99/7	04.02.1999
Reguleringsplan Svarttjønnåsen	99/1	04.09.1997
Reguleringsplan Tyrvelid	99/6	20.03.1997
Bebyggelsesplan Fjellestad	99/1	27.06.1991
Reguleringsplan Botn og Vågslid Høgfellshotell	100/1 m.fl.	12.06.1991
Bebyggelsesplan Skjerdalen/Flåmyrane	99/1	16.05.1991
Bebyggelsesplan Flothyl	97/2	21.02.1991
Reguleringsplan, Skyttåsen	94/1	21.02.1991
Bebyggelsesplan Raudberg	99/24	21.02.1991
I område avsett til byggjeområde skal utbygging ikkje skje før tekniske anlegg, slik som elektrisitetsforsyning, vatn og avløp og vegar er etablert i området.		
I byggjeområde H/N 1, H/N 4, H/N 5, H/N 6, H/N 9 samt H1 og N1, er det ikkje krav til høg sanitær standard. Krav om opparbeiding av tekniske anlegg før utbygging må i desse områda tilpassast val av sanitær standard.		
Alle planforslag innafor området må sendast til fylkeskommunen til uttale, jfr Lov om kulturminner § 9.		
Før utbygging av H/N 9, H/N 14 og N 12 skal det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon på tryggleik i høve til ras/skred. Tiltak må plasserast slik at dei ikkje vert utsett for ras/skred.		
Langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jfr. § 11 i Vassressurslova.		

For å undersøkje dette nærare må ein sjå i planomtala. I planomtale s. 11 for KDP Vågslid frå 2002 står det fylgjande:

«Eksisterande bebyggelsesplan er bygd ut i høve til tillate utbygging/antall einingar, men bør stå som gjeldande for å regulere mindre tilhøve fram til området får ein oppdatert/ny plan».

I løpet av planprosessen for overordna kommunedelplan skal alle eksisterande planar vurderast om dei skal vidareførast i overordna plan. Dersom dei ikkje vert vidareført, blir planane i strid med overordna plan og kan ikkje byggjast etter. Difor blir det omtala at eksisterande planar skal

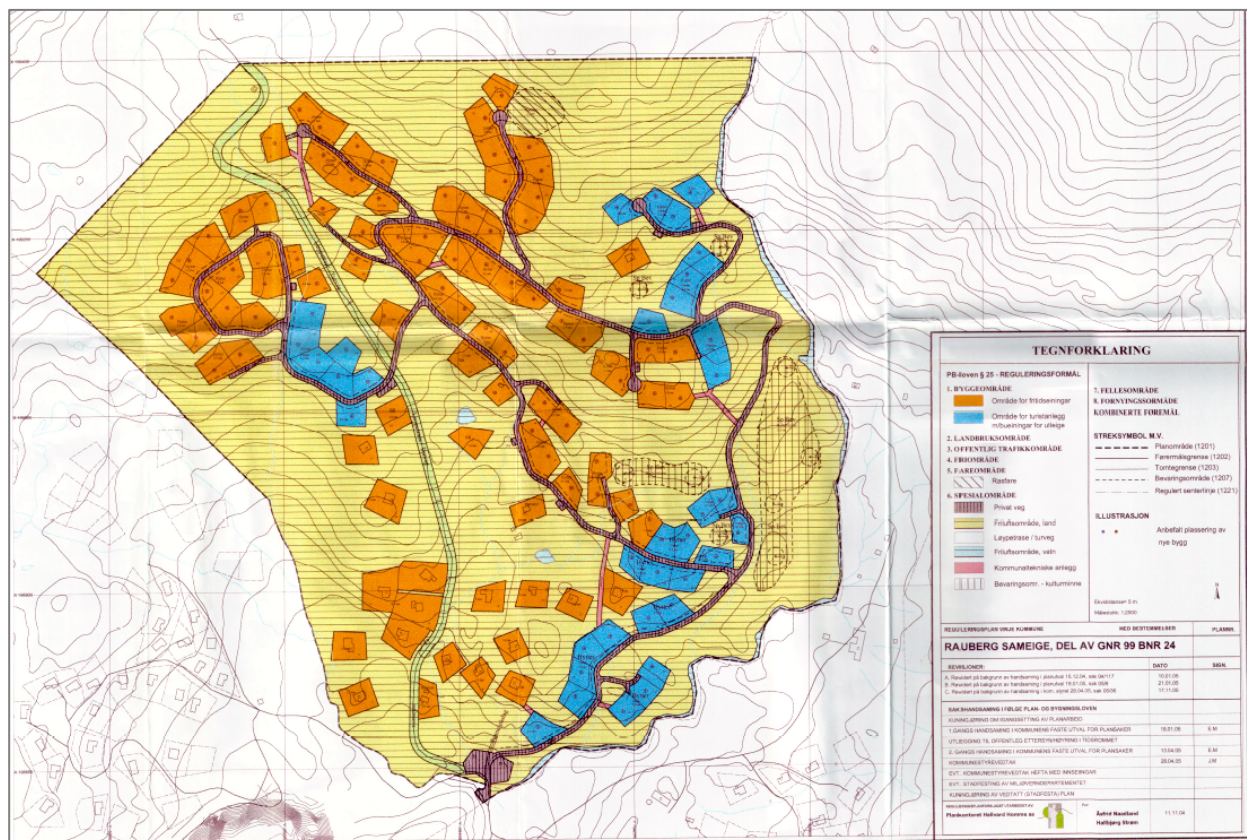
framleis gjelde i overordna plan, slik at planane kan nyttast fram til oppdatert plan/ny plan vert vedteke.

I planomtala til KDP Vågslid frå 2002 står det at utbyggingsplanen for Raudberg frå 1991 skal framleis gjelde for å regulere mindre tilhøve, fram til planen vert oppdatert eller ny plan vert vedteke. Det står det same for andre eldre planar, t.d. Tyrvelid.

Utsnitt av KDP for Vågslid 2002, planomtala s. 11:

Rullering av kommunedelplan Vågslid 2002 - 2014	
I høve til gjeldande kommunedelplan har ein redusert byggeområde noko i vest på grunn av rasfare, jfr. NGI – rapport (vedlegg 13). <u>Listøyl: H/N14 og H/N15</u> Tyrvelid er eit viktig knutepunkt for turistsatsinga i Vågslid. Listøylområdet er i denne samanheng viktig som nærområde til skianlegget og har eit potensiale som framtidig utviklingsområde for den vidare satsinga kring Tyrvelid. Listøylfeltet strekkjer seg frå Europavegen og nordover i møte med området for alpinanlegget. Øvre delen av feltet ligg på eit platå høgare i terrenget enn eksisterande utbygging i Tyrvelid. Utbygginga strekkjer seg såleis ut frå det lokale landskapsromet – "gryta" som eksisterande utbygging ligg i. Området ligg derimot godt forankra i det overordna landskapsromet som vert danna av høge, dominerande fjell ikring. Ein meiner av den grunn at utbygginga har solid ryggdekning til å tole ei utbygging. Det vert likevel viktig å sikre ei god landskapstilpassing ved utbygging av området. Nærare retningslinjer om dette må fylgjast opp i samband med regulering av området. Ein del av området har potensiell rasfare, jfr. NGI-rapport (vedlegg 13), og inneheld difor krav i føresegnene om nærare undersøkingar før utbygging. <u>Tyrvelid: H/N16 og H8</u> Området inneheld reguleringsplan som i all hovudsak er bygd ut. Reguleringsplanen kan framleis stå som gjeldande, fyrst og fremst for å regulere mindre tilhøve fram til ei evt. endring av planen. Ved framtidig fortetting av området ynskjer ein særleg å leggje vekt på estetikk ved utbygginga. <u>Raudberg: H/N20 og H/N21</u> Områda kring Raudberg har eit stort potensiale for vidare utbygging, noko også gjeldande kommunedelplan gjev rom for. Eksisterande bebyggelsesplan er bygd ut i høve til tillate utbygging/antal einingar, men bør stå som gjeldande for å regulere mindre tilhøve fram til området får ein oppdatert/ny plan. Området er veldig sentralt i høve til tilgrensande skitrekk og er viktig for å sikre ei auke i kundegrunnlaget til skianlegget. <u>Flåmyrane/Skjærdalen: H/N17, H/N18 og H/N19</u> Også dette området inneheld reguleringsplan der tillatne tomter etter det ein kan sjå er bygd ut. Ein meiner området har potensiale for vidare utbygging mot vest og at dette vert eit viktig utviklingsområde for den vidare satsinga kring Tyrvelid. Byggeområdet vert auka mot vest i høve til gjeldande kommunedelplan. Nærings/forretningsområde Avgrensingane av næringsområda i planen tek utgangspunkt i masterplanen sin avgrensingar. I tillegg er Øykjelistøylen er lagt ut til camping. Nærare drøftingar om spesifisering av områda har vore gjort og resultert i utfyllande føresegn til planen. Næringsområda ved Øykjelistøylen, Vågslid høgfjellshotell og Bukkeneset er lagt ned til vasskanten. Avstandsgrensa til vatnet må i desse områda fastsetjast gjennom reguleringsarbeidet. Den vil m.a. avhenge av type bruk av området/aktivitetar, arealbehov og alternative måtar å sikra gjennomgang for ålmentas ferdsel.	
PLANOMTALE	11

Vidare vart det vedteke ei mindre planendring av reguleringsplanen Raudberg Sameige del av 99/24 i planutvalet 14.12.05, sak 05/119. Denne endringa erstatta reguleringsplanen frå 28.04.2005. Endringa gjekk ut på ny tomteplasseringar for tomt 40, 41 og 76 som var betre med omsyn til vind, snø og utsikt. Denne endringa omfatta oppretting i plankart, ikkje endring av føresegnene.



Figur 1. Mindre endring av plankart vedteke i planutvalet 14.12.05, sak 05/119. Føresegnene vart uendra.

2007

Varsel om oppstart av omregulering for Raudberg sameige del av 99/24 datert 20.10.2007, for å endre på tilkomst til regulert felt vest for Raudbergvegen/skiløypa. Denne vart ikkje handsama vidare så langt sakshandsamar kan finne i sakssystemet.

2011-2012

Full reguleringsprosess av Raudberg sameige del av 99/24 i 2011-2012. Oppstartsmøte vart halde 23.02.11, og då vart det førespegla ei mindre endring. Oppstart av planarbeid vart kunngjort 21.03.11. Den 14.04.11 sender kommunen eit brev som peikar på at det i oppstartsmøtet vart drøfta ei endring av reguleringsplanen for Raudberg sameige. Forslag til planendring som vart drøfta gjeld i hovudsak tilkomst til eigedomen, gnr 99/612, men at varslingsbrevet til oppstart av planarbeid synte til full planprosess. I brev frå plankontoret 05.04.11, syner plankontoret at dei er i gang med ei endring av heile planen.

Framlegg til ny reguleringsplan vart gjort i tråd med ny plan- og bygningslov frå 2008 og sosisstandard. Føresegnene vart ikkje endra i denne planprosessen, men oppdatert til ny plan- og bygningslov. Planforslaget vart 1. gongs handsama i planutvalet 05.10.11, sak 11/103. Planen vart lagt ut på høyring og offentleg ettersyn 01.11.11-26.12.11. Planen vart då sendt til alle rørte partar, inkludert grunneigar.

Planen vart teke opp til 2. gongs handsaming i planutvalet 11.04.2012, sak 12/34, og endeleg vedteke i kommunestyret 10.05.12, sak 12/52. I denne handsaminga vart det teke med tilleggsinformasjon om utleige. Miljøverndepartementet har presisert at utleigeperioden skal vere på minst 9 mnd av året, og at utleige må skje gjennom fellesdrift for at verksemda skal kunne sjåast på som på som næring.

Planen vart kunngjort 24.05.12, og sendt ut til råka partar, **inkludert grunneigarar**. Det kom inn klage frå grunneigar. Planen vart klagehandsama i planutvalet 29.08.12, sak 12/83 i høve utleigeformålet. Klagene vart delvis tekne til fylgje.

Utsnitt av gjeldande føresegner i høve utnyttingsgrad og sanitærstandard:

1.4 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 NR. 1)

1.4.1 Felles føresegner for busetnad og anlegg

- a) For fylgjande tomter er utnyttingsgraden sett til max 110 m², - ikkje anneks: 32, 33, 37, 38, 48, 49, 50, 95, 96, 108 og 109.
- 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.

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.

2015

Handsaming av omregulering frå utleigeføremål til fritidsføremål på eigedommane 99/912, 99/913 og 99/914. PMU vedtok i møte 12.10.16, sak 16/141 at det vert ikkje satt i gang planarbeid på omregulering, men opna opp for at dei kunne søkje dispensasjon i tråd med ombytemodellen for den bebygde tomta 99/914.

2020

Plankontoret Hallvard Homme AS sendte inn søknad om endring av føresegnene 14.08.20.

2023

Grunneigarane hadde møte med ordføraren, plansjefen og planavdelinga 06.09.23. Grunneigarane sendte i ettertid inn ein revidert søknad om mindre planendring av føresegnene, med tilleggsendring og justering 08.09.23.

2024

Søknaden frå 2023 vart purra 22.06.24.

2025

Grunneigarane hadde eit nytt møte med kommunen 12.05.25, der avdelingane for teknisk drift og infrastruktur, byggjesak, oppmåling og plan deltok. Grunneigarane var ikkje samd i innhaldet i referatet og bad om at deira kommentarar til referatet vart lagt med endeleg referat. Kommunen har hatt dialog med statsforvaltaren i høve rettleiing i høve utnyttingsgrad og sanitær standard knytt til tilknytning til VA-anlegg. Kommunen har også fått juridisk bistand til tolking av planprosessane frå 1991-2015, utbyggingsavtale, føresegner og kva plan som gjeld

for bygsletomtene. Det er den siste vedtekne planen som gjeld, dersom det ikkje er spesifisert noko anna i vedtaket eller i plankart og føresegner. Det er difor inga tvil om at det er reguleringsplanen vedteke i kommunestyret 10.05.12, sak 12/52 som gjeld for alle tomter innanfor planområdet, inkludert bygsletomtene.