

Fra: Arne Magnussen[amagnussen2@gmail.com]

Sendt: 20.01.2026 09:59:07

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

Tittel: Søknad om mindre endringer av reg.plan Hovdeli del 4

---

Hei

Da har jeg fått kartgrunnlag og noen bilder som jeg vedlegger søknaden.

I forhold til forrige utkast har vi foretatt en endring med tanke på hvor vi foreslår at skiløypa kan gå fram til en vei. Vi foreslår å gå mellom tomtene 48 og 51.


Håper dette ser greit ut.

Mvh


Hovdeli Utvikling AS

v.

 IMG\_7296.jpg

 IMG\_7298.jpg

 IMG\_7299.jpg

 IMG\_7301.jpg

Arne Magnussen

Hovdeli Utvikling AS  
v. Arne Magnussen  
Øyfjellvegen 2692  
3864 Rauland

Vinje kommune  
Planavdelingen  
v. Anne-Sofie Strømme

## **Søknad om mindre endringer av reg.plan Hovdeli del 4**

21.11.2025 ble det holdt forhåndskonferanse med Vinje kommune vedrørende ønsker om noen endringer av reguleringsplanen Hovdeli del 4. Planen ble vedtatt av Vinje kommune 21.06.2021.

I tillegg til representanter i fra Vinje kommune deltok undertegnede (Hovdeli Utvikling AS og grunneier), Svein Tore Kåsa (Entreprenør og eier av KREAS, som står for utbyggingen av feltet) og Tom Knudsen (Leder av Hovdeli Hytteforening).

Endringene vi primært ønsket å gjøre:

- Endre plasseringen av tomt 46
- Etablere en skiløype inn fra nord og retning sør/sørvest
- Justering av sommerløypa
- Endre plassering av tomt 27
- Endre eller fjerne punkt 3.1.2 bokstav g) i reguleringsbestemmelsene: «med ubrotne takflater»

I møtet, og i tiden etterpå, har det også kommet fram behov for å vurdere:

- Reguleringsbestemmelsene i pkt. 3.1.2 bokstavene f) og g) som omhandler mønehøyde og oppstøge.
- Muligheten for å kreve 3D tegninger ved byggesøknad og å få en slik bestemmelse inn i reguleringsbestemmelsene.
- Byggegrensa for tomt 23, da denne tomten ligger delvis på myr.
- Å regulere turløype om til skiløype. Etter forslag fra Vinje kommune.
- Å justere tomtene 48 og 50 for å lage plass til skiløype mellom disse tomtene. Vi foreslår å gjøre disse tomtene litt mindre for å skape luft i mellom dem. Se vedlagte kart.

## Mer om de ulike kulepunktene.

### Endre plasseringen av tomt 46

Bakgrunnen for dette er at vi ønsker en skiløype inn fra nord og retning sør/sørvest. Fra nord og fram til området mellom tomtene 46 og 48 ønsker vi å legge til rette for bruk av tråkkemaskin. Dette er diskutert og avklart med Rauland Turist. Det er videre avklart med grunneierne Ragni Tvitekkja og Rolf Skrede at det er greit å legge til rette for skiløype og løypekjøring over deres eiendom. Deres eiendom grenser til reguleringsplanen i nord.

Ved å trekke tomt 46 noe mot vest og ganske mye mot sør kan vi få en fin passasje mellom tomt 46 og hytta på gnr/bnr 153/556, en passasje som da vil bli et «friområde». Forslaget vårt er at fra punktet der løypemaskinen stopper vil det bli lagt til rette for skuterløype ned mellom tomt 46 og 153/556 og videre ned øst for tomt 39. Det er topografien i området som gjør det umulig å kjøre tråkkemaskin hele veien, derfor vårt forslag om skutertrase på den sørligste delen. Det er tilstrekkelig å legge litt kvist og kvasst og litt stedlig masse i groper for å få en fin skutertrase. Altså uten at terrenget endres på annen måte.

Arealet på tomt 46 vil bli tilnærmet likt etter denne justeringen. Byggehøyden på tomta senkes i fra 820,5m til 819,5m. Dette er gjort etter befaring der justeringen av tomta er tatt hensyn til.

Vi ønsker å justere plasseringen av tomt 46 og at ny byggehøyde blir 819,5 m.

Denne endringen vil være et bidrag til at færre setter seg i bilen for å komme til skiløypene, altså et miljøtiltak.

Vi tolker reguleringsføresegnene for Hovdeli del 4 slik at både etablering av en skiløype og justering av sommerløypa er i samsvar med punkt 3.3.2 der det står:

### *Friluftsmål (LF)*

- a) *Det er høve til å gjennomføre tiltak som gagnar friluftsliv og nærrekreasjon, som opparbeiding av stiar, etablering av opphaldsplassar, tilrettelegging for utsikt og aktivitet.*
- b) *Eksisterande tursti, som synast i Vinje kommunes sti- og løypeplan, er det høve til å erstatte med sti synt som «regulert fotgjengarfelt» innanfor føremålet på plankartet. Denne traséen er ikkje juridisk bindande.*

Vi ønsker å regulere inntegnet turløype (blå, stiplet markering) om til skiløype (rød, stiplet markering).

## Endre plasseringen av tomt 27

Det er lagt en kraftig drenering/stikkrenne under vegen og mellom tomtene 27 og 28 for å lede vannet videre nedover. Vi mener det er uheldig å plassere tomt 27 så langt ute på pynten mot vest som dagens reguleringskart viser. Det vil også bli mindre behov for ødeleggende sprengning i opparbeidelsen av tomta ved en justering.

Vi har justert tomta slik det fremkommer av vedlagte kart, slik at fremtidig hytte blir mindre eksponert.

Tomta justeres slik at den vil få tilnærmet likt areal etter justeringen. Byggehøyden på tomta heves fra 805 meter til 805,5 m. Dette er gjort etter befaring der justeringen av tomta er tatt hensyn til.

Vi ønsker å justere tomt 27 og at ny byggehøyde blir 805,5 meter.

## Beskjære tomtene 48 og 50

Dette for å skape luft i mellom dem slik at det kan bli en tilkomstløype ut mellom dem. Se vedlagte kart.

Vi ønsker å beskjære tomtene 48 og 50 for å legge til rette for tilkomstløype i mellom dem.

## Føresegner

### Ubrotne takflater

I reguleringsføresegnene punkt 3.1.2 bokstav g) står det:

*Tak i BFF1-3 skal utførast som saltak, med ubrotne takflater, takvinkelen skal vere mellom 24-34 grader. Det skal vere minst 40 cm takframspring. Det er høve til tversoverloft («uppstoge») på tomtene 17, 28, 30, 31, 40-44.*

Det er ordene «med ubrotne takflater» som er problematiske. Vi opplever at disse ordene ikke er klargjørende for hvordan det kan bygges, snarere tvert om. Erfaringen er også at saksbehandlere da tolker ordene ulikt.

Vi har nok uttrykt oss klønete hva gjelder dette punktet og beklager det.

Forslaget ifra Vinje kommune til ny tekst er nok en veldig god definisjon av «ubrotne takflater». Men det vi ønsket var å få fjernet dette begrepet, da det er veldig mange fine hytter som har flere tak som ikke nødvendigvis henger sammen. Det kan vises til mange gode eksempler på det.

### **Reguleringsbestemmelsene i pkt. 3.1.2 bokstavene f) og g)**

Vi oppfatter forslaget i fra Vinje kommune om mønehøyde på 8 meter som konstruktivt, men ser ikke at det er nødvendig med så høy mønehøyde for å bygge oppstoge.

### **3D tegninger**

Siden byggesak kan fremme krav om 3D illustrasjon ved behov, så ønsker vi ikke å fremme forslag om at dette blir en del av føresegnene.

## **Føresegner oppsummert**

Vårt forslag til revisjon av føresegnene er å erstatte 3.1.2 f) og g) med følgende tekst:

### **3.1.2.**

**f) Maksimal mønehøgde for primærbygg er på 6,5 m. målt frå topp innvendig golv. Sekundærbygg på inntil 30m<sup>2</sup> skal ikkje ha mønehøgde over 5 m. Sekundærbygg på inntil 10m<sup>2</sup> skal ikkje ha mønehøgde over 3,5 m. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 0,3 meter.**

**g) Tak i BFF 1-3 skal utførast som saltak og takvinkelen skal vere mellom 24 – 34 grader. Det skal vere minst 40 cm takframspring.**

Det vi oppnår med disse endringene er at alle tomtene i BFF 1 – 3 får like bestemmelser. Forslaget innebærer å heve maksimal mønehøyde med 0,5 m og fjerne begrepet «ubrotne takflater». Dette begrepet har ikke vært med i tidligere reguleringsplaner i Hovdeli og skaper bare forvirring og hodebry. Tomtene i Hovdeli del 4 ligger stort sett i en vestvendt skråning, er på gjennomsnittlig ett mål og er godt egnet til en liten økning av mønehøyden.

Vi vil likevel peke på ett alternativ: Beholde 6,0 m mønehøyde på alle tomtene, bortsett ifra tomtene 17, 28, 30, 31,40-44 som får maksimal mønehøyde på 6,5m.

### **Byggegrensa for tomt 23**

Vi gjør oppmerksom på at gjeldende plan allerede har tatt hensyn til den aktuelle myra på tomt 23. Dette kommer tydelig fram av kartet som viser inntegnet byggegrense.

Vinje kommune har i igangsatt det som kalles «planvask». Dette tas til etterretning. Mener planutvalget/Vinje kommune at byggegrensa må justeres ytterligere må vi bare akseptere det. Vi overlater eventuell endring til planutvalget.

I samsvar med Saksframlegg for utvalgssak 117/25 kan man for tomt 23 legge inn «....ei omsynssone «bevaring natur» med tilhørende føresegner, og at resten av tomta kan nyttast til utbyggingsføremål.» (side 3)

## Mer om planvask

Reguleringsplanen Hovdeli del 4 ble vedtatt av kommunestyret i Vinje kommune så sent som i 2021. Planen er altså bare drøye fire år gammel.

Under arbeidet med planen, som Sweco har vært ansvarlige for, har det blitt utført en ROS-analyse og også blitt laget en «Rapport for naturkartlegging og biologisk mangfold». Disse rapportene var følgelig en del av beslutningsgrunnlaget for kommunestyrets vedtak i 2021.

Det har under alt arbeid med Hovdelifeltet gjennom 25 år blitt tatt hensyn til natur og vegetasjon. Tomter og infrastruktur har blitt lagt så skånsomt som mulig. Dette kan sies å ha blitt Hovdeli sin identitet.

Når det gjelder Hovdeli del 4 så har det blitt investert betydelige beløp både med å lage reguleringsplanen og ikke minst ved opparbeiding av vei, vann og avløp mm til tomtene i feltet. Dette arbeidet er langt på vei ferdig.

Oppsummert er mine argumenter mot å foreta større endringer av Hovdeli del 4:

- Planen er ung, vedtatt i 2021.
- Forventning om forutsigbarhet knyttet til et lovlig fattet vedtak av kommunestyret i Vinje kommune i 2021, og der vi i tråd med vedtaket har iverksatt planen og lagt ned millionbeløp i infrastruktur.
- Vei og teknisk infrastruktur er etablert.
- Det er investert betydelige beløp.
- Med unntak av tomt 23 er det ingen tomter som er i konflikt med hensynet til myr.
- I planprosessen ble det foretatt både en ROS-analyse og en kartlegging av naturmangfoldet. Minst to tomter ble fjernet under planprosessen, fordi man vurderte at disse kunne komme i konflikt med hensynet til myr. Hensynet til å bevare myr var altså til stede også den gang!
- Hovdelifeltet har siden utbygging startet vist at det tas hensyn til natur og vegetasjon.

Mvh

Hovdeli Utvikling AS

v. Arne Magnussen

Rauland 20.01.26

Vedlegg:

Kart som viser forslåtte endringer

Bilder som viser eksisterende hyttefelt og hvordan vegetasjonen er ivaretatt

H 822.5

BFF3

450697.0  
6619373.1

450701.0  
6619373.7

450701.0  
6619365.6

450697.0  
6619368.7

H 823.0

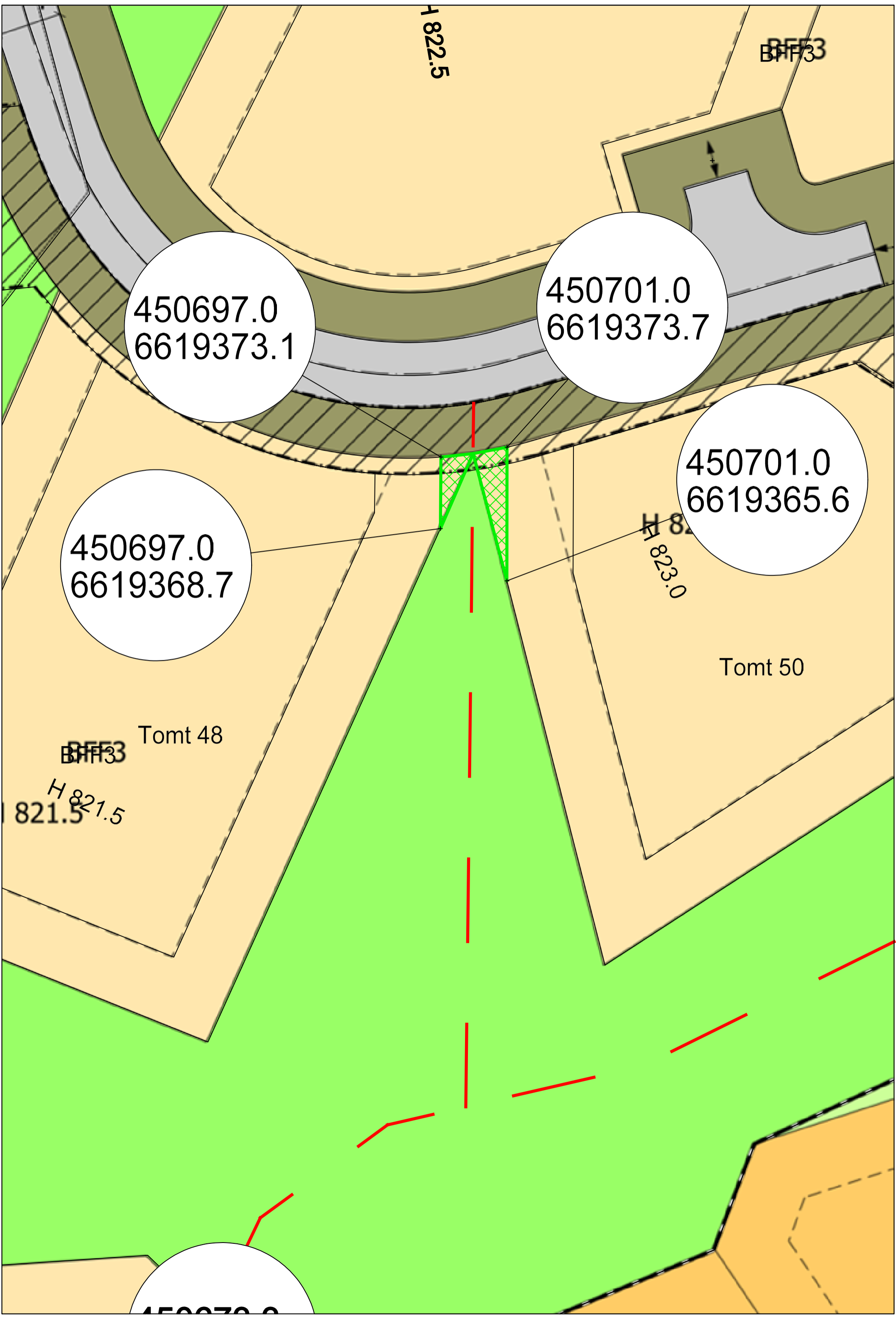
Tomt 50

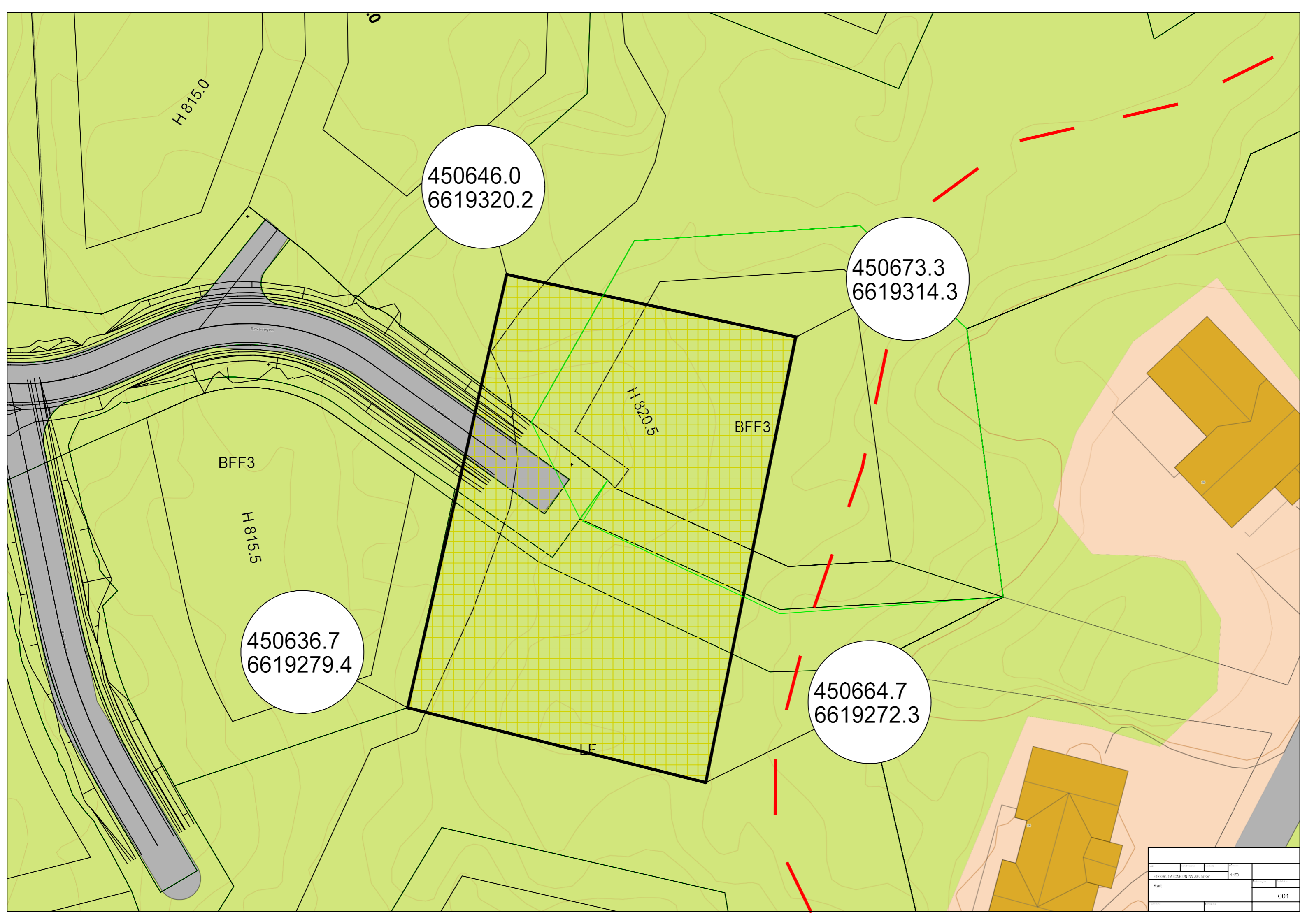
Tomt 48

BFF3

H 821.5

450070.0





H 815.0

450646.0  
6619320.2

450673.3  
6619314.3

BFF3

H 820.5

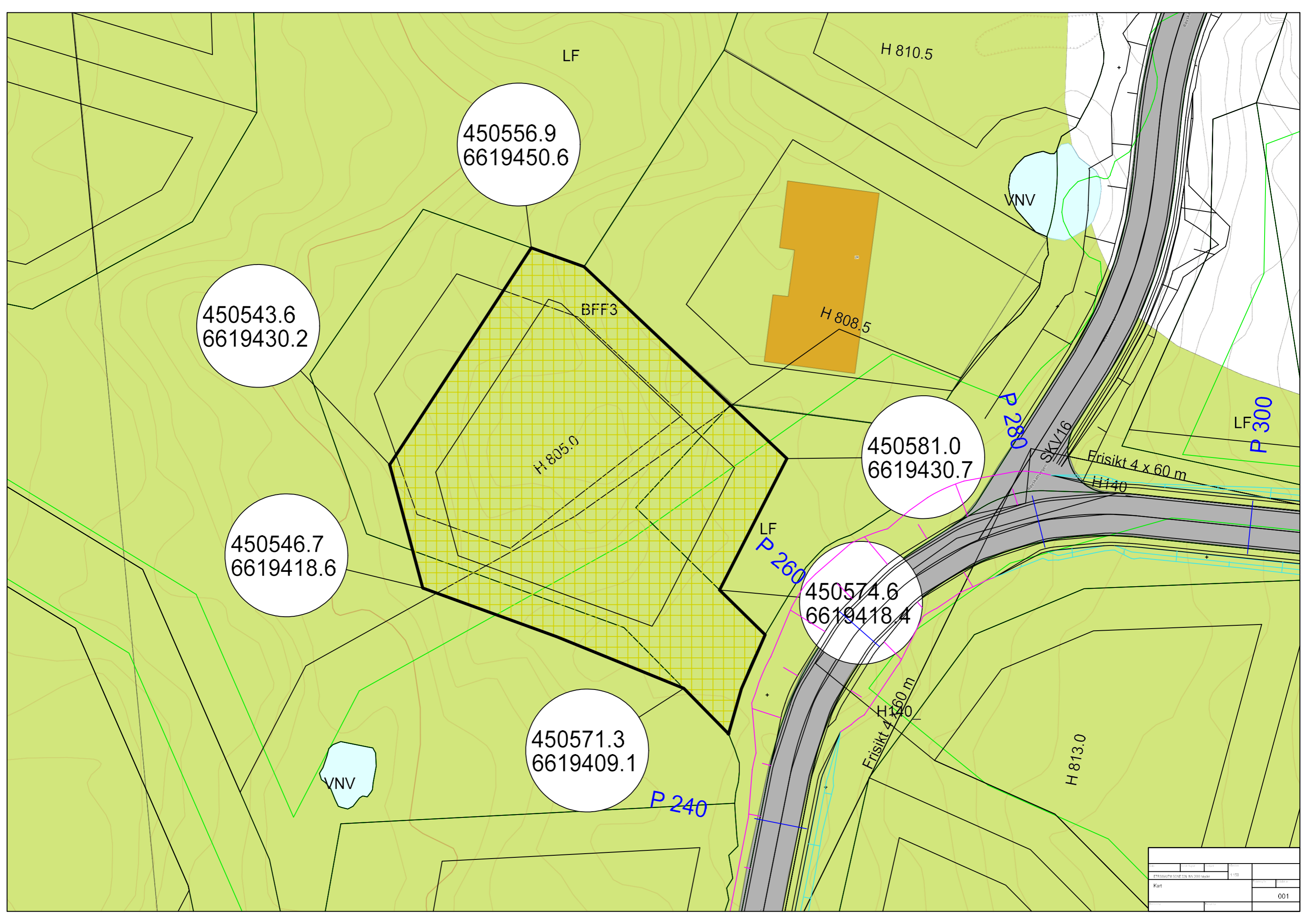
BFF3

H 815.5

450636.7  
6619279.4

450664.7  
6619272.3

ETROSBAUTV SCHNE 30N Bau 2000		1:150	
Kart			001



450556.9  
6619450.6

450543.6  
6619430.2

450546.7  
6619418.6

450571.3  
6619409.1

450581.0  
6619430.7

450574.6  
6619418.4

LF

H 810.5

BFF3

H 808.5

VNV

H 805.0

LF  
P 260

P 280

LF 300  
P 300

Frisikt 4 x 60 m  
H 140

450546.7  
6619418.6

VNV

450571.3  
6619409.1

P 240

Frisikt 4 x 60 m  
H 140

H 813.0

ETRS89/UTM SÖNE 33N 2000 Hayke		1:150
Kart		001

