



PLANOMTALE

Detaljregulering for Mobø bustadfelt 136/71

PlanID: 20240003

Rev. 05.05.2026

Tiltakshavar: Vinje kommune

Vedteke i kommunestyret [dato], sak [saks nr]



Forord

Planomtala er utarbeidd av Vinje kommune med bistand av Norconsult Norge AS. Vinje kommune har utarbeidd ROS-analyse, føresegner og plankart. Vidare er det utarbeidd ny flaumvurdering for planområdet (Norconsult Norge AS, 2026) for å avklare flaumfare. Norske mikrohus AS har utarbeida bustadveljar – konseptskisse for Mobø mikrohuslandsby.



INNHALD

1	Bakgrunn.....	7
1.1	Føremålet med planen	7
1.1.1	Konseptskisse - Mobø vaffelhjartelandsbyen i Raulandsgrend	7
1.2	Tiltakshavar, eigartilhøve.....	8
1.3	Utbyggingsavtaler	9
1.4	Krav om konsekvensutredning	9
2	Planprosessen	9
2.1	Medverknadsprosess, varsel om oppstart	9
2.2	Planstatus og rammevilkår	9
2.2.1	Overordna planar	9
2.2.2	Regionale planar	11
2.2.3	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	11
3	Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve.....	12
3.1	Lokalisering og avgrensing	12
3.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk.....	13
3.3	Landskap	15
3.3.1	Topografi.....	15
3.3.2	Soltilhøve	15
3.3.3	Lokalklima	16
3.3.4	Estetisk og kulturell verdi.....	16
3.4	Kulturminne og kulturmiljø.....	16
3.5	Naturverdiar	16
3.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde.....	17
3.7	Landbruk.....	17
3.8	Trafikktilhøve	18
3.8.1	Køyretilkomst.....	18
3.8.2	Vegsystem.....	18
3.8.3	Trafikkmengda	18
3.8.4	Ulykkessituasjon	19
3.8.5	Trafikktryggleik for mjuke trafikkantar	19
3.8.6	Kollektivtilbod	19



3.9	Barn, unge og rørslehemma interesser	19
3.10	Universell utforming	19
3.11	Teknisk infrastruktur	19
3.11.1	Vatn og avlaup	19
3.11.2	Trafo	20
3.11.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.	21
3.12	Grunnforhold	21
3.12.1	Stabilitetstilhøve	21
3.12.2	Skredfare	22
3.13	Støyforhold	22
3.14	Luftforureining	22
3.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterande situasjon)	22
3.16	Næring	23
4	Omtale av planforslaget	24
4.1	Planlagt arealbruk	24
4.1.1	Reguleringsføremål	24
4.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål	24
4.3	Bygnaden si plassering, utforming og høgde	25
4.3.1	Tal bustader, leilegheitsfordeling	25
4.4	Bustadmiljø/bukvalitet	25
4.5	Parkering	26
4.5.1	Tal på parkeringsplassar - maksimum og minimumstal	26
4.6	Tilknytning til infrastruktur	26
4.7	Trafikkløysing	26
4.7.1	Køyretilgjenge	26
4.7.2	Utforming av veger	26
4.7.3	Krav til opparbeiding av tiltak i rekkefylgjekrav	27
4.7.4	Tilgjenge for gåande og syklende	27
4.7.5	Felles tilkomstvegar, eigedomstilhøve	27
4.8	Planlagde offentlege anlegg	28
4.9	Miljøoppfølging	28
4.9.1	Klimatilpassing og andre miljøtiltak	28



4.10	Universell utforming - UU	29
4.10.1	Krav til UU.....	29
4.11	Uteoppholdsareal	29
4.11.1	Offentlege friområde	29
4.12	Landbruksfaglege vurderingar	29
4.13	Kollektivtilbod	29
4.14	Kulturminne	30
4.15	Sosial infrastruktur.....	30
4.16	Plan for vatn- og avlaup samt tilknytning til offentlig nett	30
4.17	Plan for avfallshenting.....	30
4.18	Avbøtande tiltak/ løysningar ROS	30
4.19	Rekkjefylgjeføresegner	31
5	Konsekvensutgreiing	31
6	Verknader/konsekvensar av planforslaget.....	31
6.1	Overordna planar	31
6.2	Landskap	31
6.3	Staden sin karakter	32
6.4	Tilhøve til krava i kap. II i Naturmangfaldlova.....	32
6.4.1	Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)	32
6.4.2	Føre-var-prinsippet (§ 9)	32
6.4.3	Økosystemtilnærming og samla påverknad (§ 10)	32
6.4.4	Kostandane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar (§ 11)	33
6.4.5	Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetode (§ 12).....	33
6.4.6	Vurdering	33
6.5	Vassdrag.....	33
6.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk - uteområde.....	33
6.7	Trafikktilhøve	33
6.8	Barns interesser	33
6.9	Sosial infrastruktur.....	34
6.10	Universell utforming	34
6.11	Energibehov – energiforbruk	34
6.12	Risiko og sårbarheit - ROS	34



6.12.1	Bakgrunn og formål	34
6.12.2	Metode	34
6.12.3	Eitt tema i gul kategori	35
6.13	Jordressursar/landbruk	35
6.14	Teknisk infrastruktur	36
6.14.1	Vatn og avlaup	36
6.14.2	Trafo	36
6.15	Økonomiske konsekvensar for kommunen	36
7	Innkomne innspel	37
7.1	Merknadar til varsel om oppstart	37
8	Andre vedlegg	41

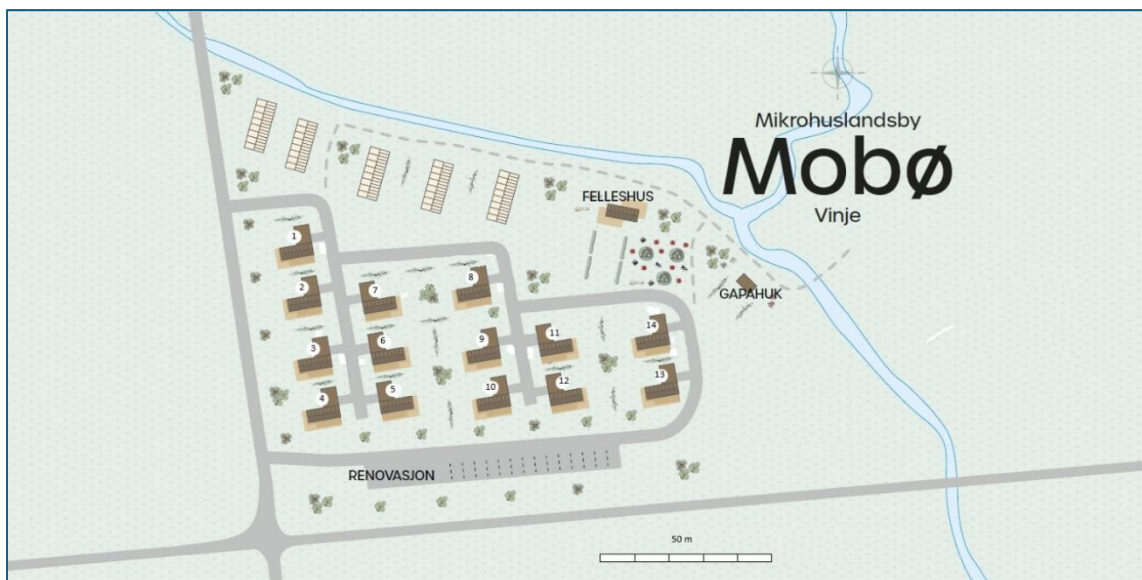
1 Bakgrunn

1.1 Føremålet med planen

Føremålet med reguleringsplanen er omregulering frå hyttefelt til kommunalt bustadfelt med tilhøyrande teknisk infrastruktur og grønstruktur. Det er lagt opp til 14 mindre tomter med høve for småhusbusetnad (mikrohus) med felles fasilitetar som landbrukshage, felleshus og samlingspunkt med ulike kvalitetar. Det er også lagt opp til to stortomter med høve for fleire bueiningar.

1.1.1 Konseptskisse - Mobø vaffelhjartelandsbyen i Raulandsgrend

Norske Mikrohus AS utvikla konseptet Mobø bustadfeltet i 2024-2025 for Vinje kommune. Det er laga ein bustadveljar og visuelle 3D-foto av moglege mikrohus som har vore lagt til grunn for omreguleringa og konseptutviklinga av bustadfeltet.



Figur 1. Bustadveljar for Mobø – mikrohuslandsby. Laga av Norske Mikrohus AS og redigert av Vinje kommune. Det er lagt opp til 14 mikrohus med tilhøyrande carport og sportsbod. Det er også lagt opp til to stortomter med fleire minihus, felleshus, felles landbrukshage og sosial møteplass i konseptet.

Mikrohuset «Flor»



Illustrasjonane er henta frå Norske mikrohus – konseptutvikling Mobø

Figur 2. Mikrohuset «Flor». Laga av Norske Mikrohus AS. Mikrohuset har to soverom (ev. eit soverom og eit kontor), kjøkken, bad og stoge. Mikrohuset er totalt 30 m².



Figur 3. 3D-foto av mikrohuset «Flor» i konseptet som Norske Mikrohus AS har utarbeida på vegne av kommunen for Møbø bustadfelt. Det er lagt opp til 14 mikrohus på 30 m² med tilhøyrande carport og sportsbod på 10 m².

1.2 Tiltakshavar, eigartilhøve

Tiltakshavar er Vinje kommune, der planavdelinga og teknisk drift og infrastruktur i kommuneadministrasjonen har utarbeida detaljreguleringa og tilhøyrande plandokument. Raulandsgrend Eigedom AS eig området og omreguleringa skal sikre eit kommunalt bustadfelt.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikkje aktuelt med utbyggingsavtale i eit kommunalt bustadfelt.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Det vurderast at omreguleringa ikkje utløyser krav til KU jf. Forskrift om konsekvensutredning § 6 fyrste ledd bokstav b) og forskriftas vedlegg I, pkt. 25, fordi planlagt tiltak er i tråd med forslag til ny overordna plan 1. gongs handsama våren 2025. Det har ikkje kome inn merknadar frå offentlege instansar om å endre Mobø frå fritidsbustader til bustader. Det er difor vurdert at omreguleringa ikkje fell inn under krav om KU jf. Forskrift om konsekvensutredning § 8 fyrste ledd bokstav a) vedlegg II.

2 Planprosessen

2.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart

Planarbeidet er gjennomført etter plan- og bygningslovas føresegner om medverknad. Alle naboar og råka partar er varsla gjennom skriftleg brev. Instansar som statsforvaltaren, fylkeskommunen, NVE, Mattilsynet, Telemark Nett og andre relevante har blitt varsla med brev.

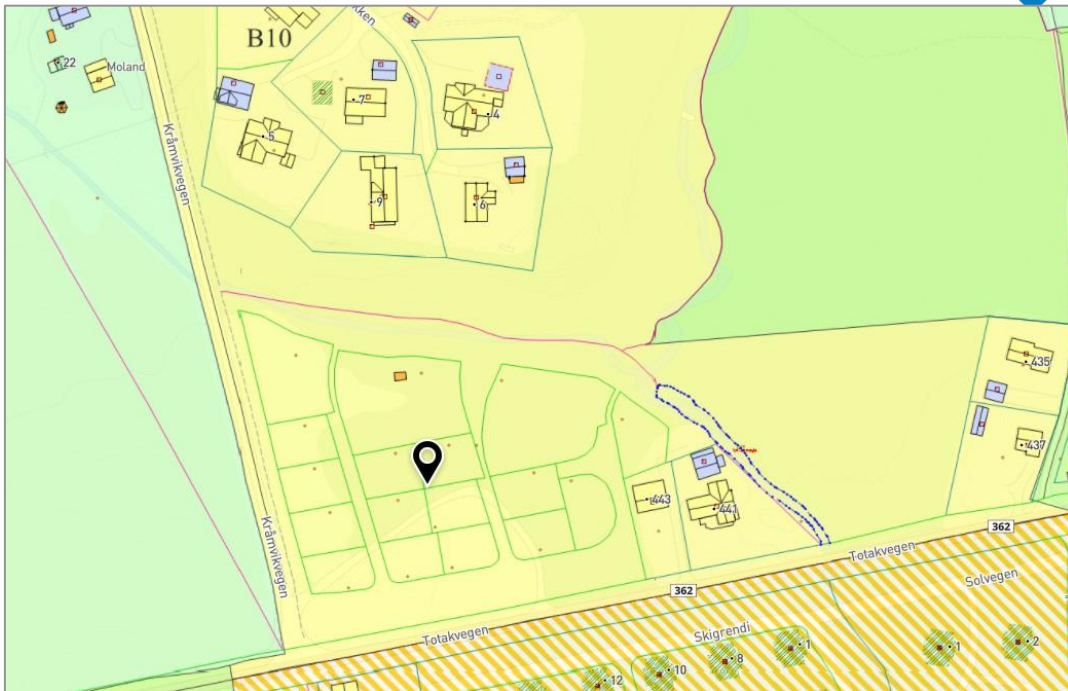
- Varsel om oppstart 31.01.2024, med frist for innspel 13.03.2024.
- Folkemøte 24.02.2024 – Bustadverkstad med aktiv medverknad i gruppearbeid og plenum.
- Orientering i ungdomsrådet – innspel til planarbeidet, 30.03.2024
- Folkepanel, 27.03.2025 og 11.04.2025.
- Orientering av konseptet – Mobø mikrohuslandsby i ungdomsrådet, 01.09.2025, sak 20/25.

2.2 Planstatus og rammevilkår

2.2.1 Overordna planar

2.2.1.1 *Kommuneplan*

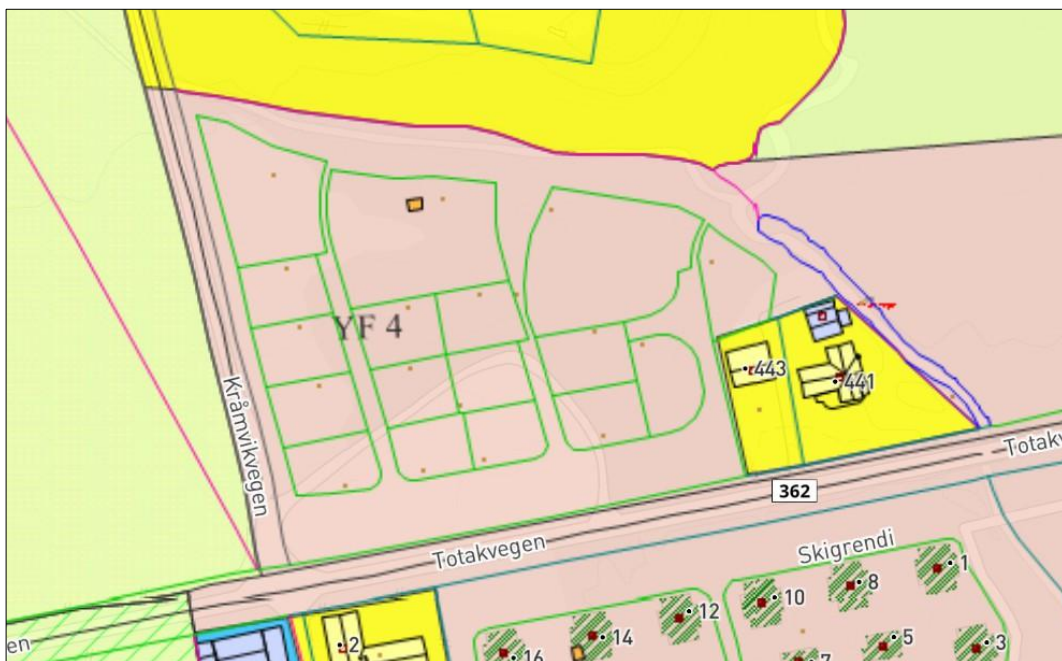
I framlegg til ny overordna plan er området endra frå arealføremål anna byggjeområde framtidig (kombinert yrkesbygg og fritidsbusetnad) - YF4 til arealføremålet bustader B10. Denne planen har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden mai til august 2025. Det har ikkje kome inn merknadar frå offentlege mynde på endring frå kombinert yrkesbygg/fritidsbusetnad til bustadområde i høyringsperioden.



Figur 4. Utsnitt av framlegg til kommuneplanen arealdel (KPA) – planområdet for Mobø ligg innanfor arealføremålet bustader - B10.

2.2.1.2 Kommunedelplan

Kommunedelplan for Rauland, planID 20060002, vedteke i kommunestyret 02.03.2006. Planområdet er i tråd med KDP Rauland då området ligg innanfor arealføremål anna byggeområde framtidig (kombinert yrkesbygg og fritidsbusetnad) - YF4.



Figur 5. Utsnitt av kommunedelplan (KDP) Rauland – planområdet for Mobø ligg innanfor arealføremålet YF 4 i KDP Rauland.

2.2.1.3 Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse, Vinje kommune (2020)

Overordna risiko- og sårbarhetsanalyse vert lagt til grunn ved all kommunal planlegging i Vinje kommune.

2.2.1.4 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er regulert i detaljregulering for Mobø, planID 20180001 som vart vedteke i kommunestyret 03.09.20, sak 20/75. Denne planen la til rette for fritidsbusetnad med tilhøyrande infrastruktur. Vedtaket vart klaga på og klagehandsama i PMU 20.01.21, sak 21/3. Statsforvaltaren tok ikkje klagen til fylgje i brev 27.04.21 og vedtaket i kommunestyret 03.09.20 vart oppretthalde.

2.2.1.5 Tilgrensande planar

- Planområdet grensar til reguleringsplan for Mobø 136/71 planID 20070001
- Reguleringsplan for Raulandstunet 136/117 og 136/19 planID 20110008
- Reguleringsplan for G/S veg – Raulandsgrend planID 20110004
- Reguleringsplan for Vatn- og avlaupsanlegg på Rauland planID 20140010.

2.2.2 Regionale planar

2.2.2.1 ATP Telemark

Regional Areal- og Transportplan (ATP) for Telemark har retningslinjer og føresegner for samordna areal- og transport i Telemark, for å bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlege transportval. Dei generelle retningslinjene dreier seg mellom anna om berekraftig lokalisering, universell utforming, omsyn til barn og unge og trafikksikre løysingar for mjuke trafikantar. Retningslinjene for bustadbygging viser mellom anna til at bustadbygging utanfor sentrum skal skje i eit omfang og med ei lokalisering som styrkar grendene og knyter seg til kollektivtilbod der det finst.

2.2.2.2 Regional plan for Hardangervidda

Planen er i tråd med Regional plan for Hardangervidda og ligg inne i Fjell og fjordbygd sone. Planen er vurdert til å ikkje koma i konflikt med villreininteresser.

2.2.3 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

2.2.3.1 Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Målet med retningslinjene er å sikre ei samordna og berekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging. Planlegging skal bidra til å utvikle berekraftige lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og bustadutvikling, samt bidra til ivaretaking av kulturmiljø og naturmangfald.

2.2.3.2 Statlege planretningslinjer for klima og energi (2024)

Retningslinjene skal sikre at klima og energi vert vektlagt i planlegginga.

2.2.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (1995)

Målet er å synleggjera barn og unge i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinja set krav til fysisk utforming av areal. Deriblant skal areal og anlegg vera sikra mot trafikfare. Rettleiar H-2528:

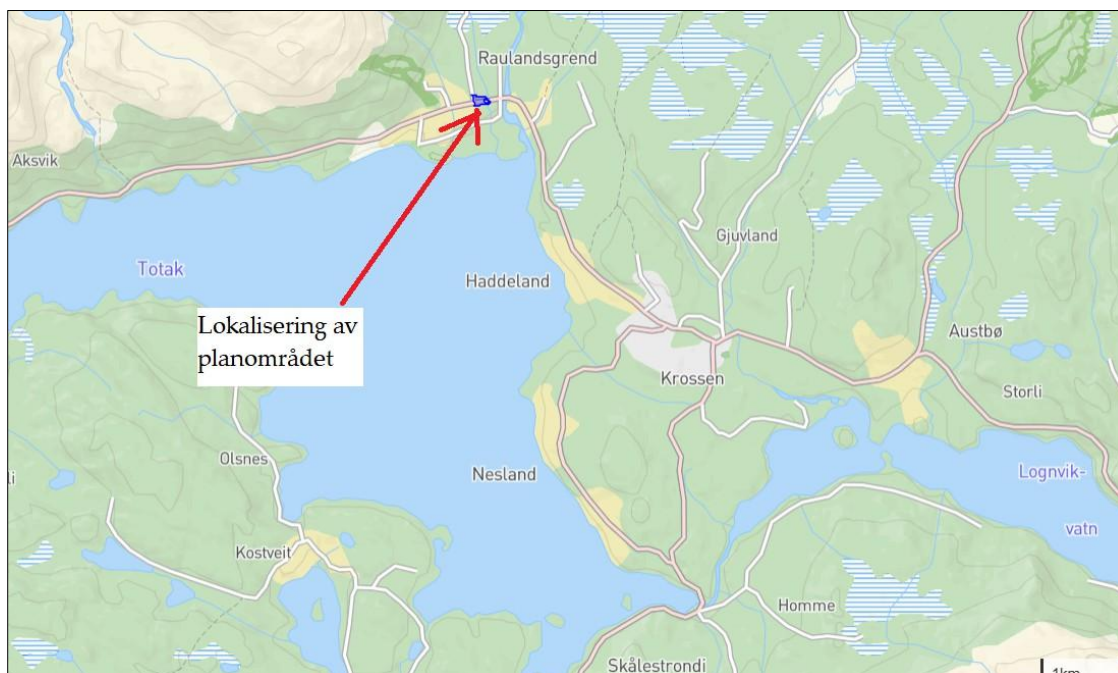
2.2.3.4 Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging (2023-2027)

Planlegging skal fremja berekraft utvikling, og det skal leggest til rette for busetting, næringsutvikling og eit godt tenestetilbod i bygd og by i heile landet, særleg i område med svak eller negativ utvikling i folketalet. Planprosessane skal vera effektive og involverande, natur- og kulturmiljø skal ivaretakast.

3 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

3.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg i Raulandsgrend langsmed fylkesveg 362 og Kråmvikvegen, om lag 5 km frå Krysset (sentrum i Rauland) mot Arabygdi. Nord for planområdet ligg det kommunale bustadfeltet Solbakken. Planområdet er om lag 16 daa. Området er ikkje utbygd i dag.



Figur 6. Lokalisering av planområdet Mobø i Raulandsgrend.



Figur 7. Avgrensing av planområdet til varsel om opstart.

3.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Området er delvis skogkledd og har ein liten lut i vest med dyrkbar mark. Det er vegar inn i området med avkøyrsløse både til fylkesveg og kommunal veg. Området ligg inntil kommunal veg i vest og fylkesvegen i sør. I nord aust er planområdet avgrensa av ein mindre bekk – Klavabekk.

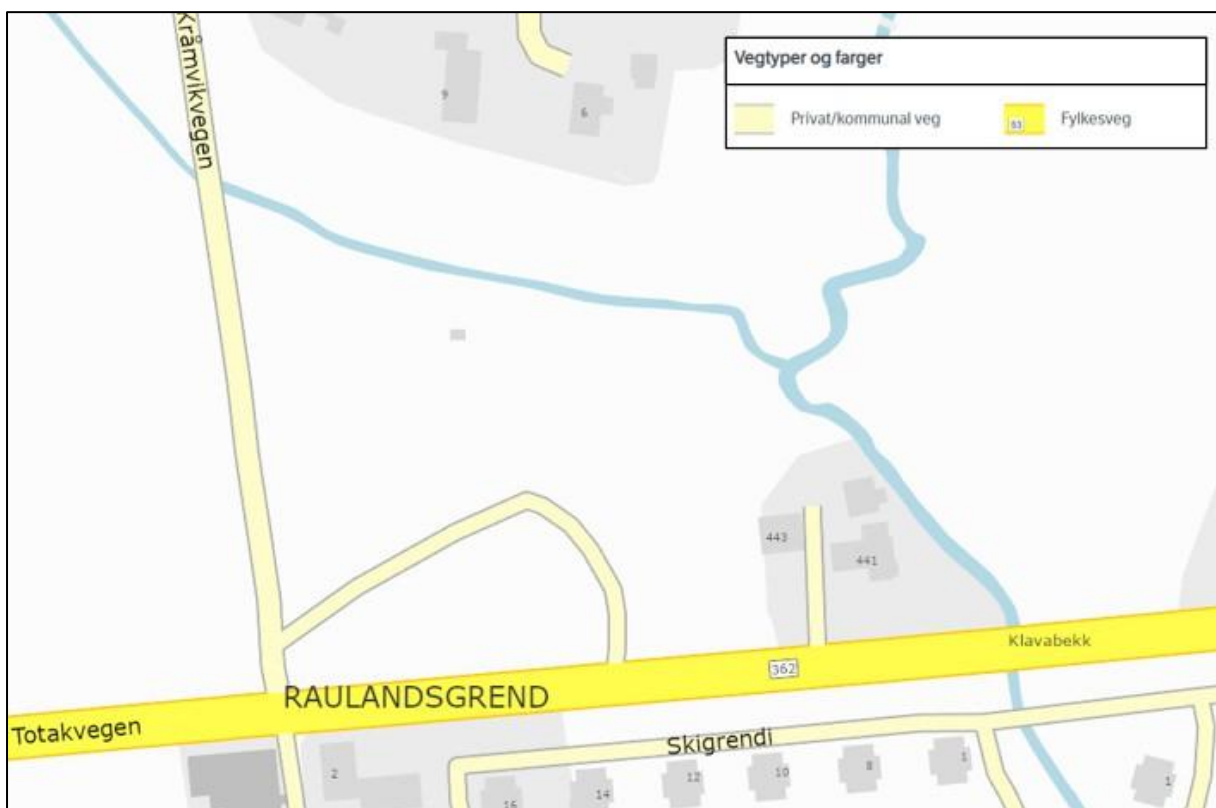


Figur 8. Planområdet er innafor den raude stipla streken. Etablert vegsystem er vist skissemessig. Det raude feltet i aust (til høgre i biletet) er ikkje med i planområdet.

Området er allereie omfatta av reguleringsplan, som i prinsippet viser dagens juridiske arealbruk. Sjølve vegsystemet og parkeringsarealet langs fylkesvegen er etablert i samsvar med gjeldande reguleringsplan.



Figur 9. Gjeldande reguleringsplan, sett i kraft 3. september 2020.



Figur 10. Vegar i og inntil planområdet.

3.3 Landskap

Planområdet ligg om lag 695-700 m.o.h. med sørleg eksposisjon. Det er naturleg avgrensa av vegar og ein bekk. Omkringliggjande landskap er skogkledd med noko spreidd utbygging. Areala ned mot vatnet (utanfor planområdet) er slake og skogkledd med noko myrreal, elv og eit mindre, meandrerande elveløp. Omkringliggjande fjell (i vest) når over 1500 m.o.h.

3.3.1 Topografi



Figur 11. Terrenget er relativt flatt med ein sør-nord stigning på fire meter over ei strekkje på 150 m – snitt A-B i illustrasjonen over. Like eins er terrenget relativt flatt i vest-aust retning også.

3.3.2 Soltilhøve

Området er sørvendt og har difor relativt gode soltilhøve. Ved standpunkt sentralt i planområdet går sola ned like etter kl. 20.00 den 23. juni. 1. januar står sola opp om lag kl. 10:15 og går ned kl. 14.45. 1. mars står sola opp kl. 08.15 og går ned kl. 17.30.



Figur 12. Perspektiv mot sør-sørvest frå eit sentralt punkt i planområdet kl. 17.25 den 28. februar – solnedgang (illustrasjon frå Norkart).

3.3.3 Lokalklima

Klimaet i området kan skildrast som eit typisk fjellklima med kalde vintrar, mykje snø og relativt kjølege somrar. Rauland ligg høgt til fjells, og klimaet er påverka av både høgda og fjellandskapet rundt. Dette gjev kjølegare temperaturar og meir snø enn lågareliggande område i Telemark.

Vintrane er lange og kalde, med temperaturar som ofte ligg under frysepunktet frå november til april. Januar og februar er dei kaldaste månadene, med temperaturar som kan falle ned mot **-10 til -15 °C**. Snøen kjem tidleg og ligg lenge, og området er kjent for stabile snøtilhøve som gjer det godt eigna for vintersport.

Rauland får mykje nedbør gjennom året, og ein stor del kjem som snø om vinteren. Årleg nedbørsmengd kan ligge mellom **1200 og 2300 mm**, avhengig av høgda og lokale tilhøve. Snømengdene er ofte store, og det er ikkje uvanleg med over **1 meter snø** i dei mest snørike månadane.

Somrane er korte og kjølege, med temperaturar som sjeldan overstig **18-20 °C**. Juli er vanlegvis den varmaste månaden. Nettene kan vera kjølege sjølv midt på sommaren, og det er ofte stor temperaturvariasjon mellom dag og natt.

Luftfuktigheita er høg gjennom store delar av året, og det kan vera ein del vind, særleg om vinteren. Terrenget og høgda gjer at vêret kan skifte raskt.

3.3.4 Estetisk og kulturell verdi

Feltet er i hovudsak eit areal med tomter og vegstruktur, men utan ferdig utbygde bustader eller etablerte grøntområde. Det manglar samanhengande vegetasjon, arkitektoniske element og sosiale møteplassar som kan gi identitet og visuell kvalitet. Området ligg i eit fjellandskap med gode utsiktliner mot naturen, noko som gir potensial for estetisk verdi, men dette er lite utnytta per i dag. Området framstår som funksjonelt, men anonymt, og det er behov for tiltak som styrkjer tilknytninga til lokal byggeskikk og kulturlandskap for å gi området særpreg og identitet.

3.4 Kulturminne og kulturmiljø

Det er inga kjente kulturminne innanfor planområdet, og området er heller ikkje ein del av eit kulturlandskap. Fylkeskommunen kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kan kome i konflikt med reguleringsplanen. Meldeplikta i høve funn av automatisk freda kulturminne er innarbeidd i reguleringsføresegnene.

3.5 Naturverdiar

Planområdet er vesentleg bearbeida i tråd med gjeldande reguleringsplan. Det er difor vurdert til at eksisterande kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillande og at det ikkje er naudsynt med ytterlegare kartlegging av naturmangfald innanfor planområdet.

3.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Planforslaget rører ikkje område for friluftssinteresser eller som har verdi for friluftslivet.

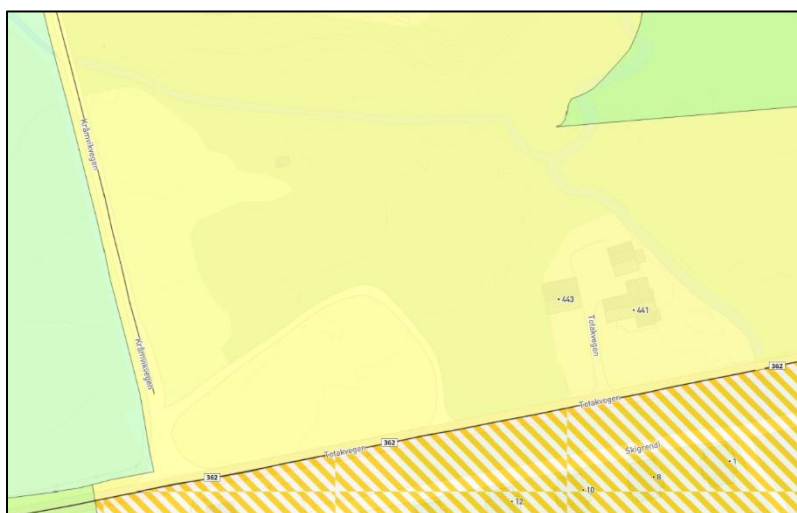
3.7 Landbruk

Landbruket i området rundt Mobø er tradisjonelt prega av småskala drift med fokus på beitebruk og husdyrhald, særleg sau og storfe. Det kupert fjellandskapet og klimaet gjer at jordbruket hovudsakleg er basert på grasproduksjon til fôr. Mange gardar kombinerer landbruk med tilleggsnæringar som utleige av hytter, kulturtilbod og handverk, noko som er typisk for Rauland som kulturbygd. Området har også ein sterk identitet knytt til kulturlandskapet, der opne beite, slåtteeng og skog er viktige for å halde landskapet i hevd og bevare biologisk mangfald. Landbruket har dermed både økonomisk og kulturell verdi, og er ein sentral del av den lokale identiteten i Rauland.

Heile planområdet er dyrkbar jord slik det ligg i dag. Juridisk sett er arealet omdisponert til byggeføremål og jordlova sitt verkeområde er dermed «oppheva». Det vert forutsett at forholdet var vurdert i førre planprosess, jf. fleire nyare planvedtak som høvesvis har omdisponert jordbruksføremålet til byggeføremålet, seinast ved 1. gongs behandling av nytt framlegg til kommuneplanen sin arealdel, 27. mai 2025.

Det er allereie opparbeida teknisk infrastruktur (veg og VA) i tråd med vedteken reguleringsplan Mobø 136/71, planID 20180001, vedteken 03.09.20, sak 20/75. Dyrka jord og dyrkbar jord er difor allereie omdisponert i tråd med denne reguleringsplanen. Denne omreguleringa frå fritidsbustadar til bustadfelt vil ikkje ha noko ytterlegare negativ påverknad på landbruk.

Me kan ikkje sjå at det er komme ytterlegare merknader til forslaget som vil gjera at omdisponeringa av jord i kraft av planvedtak vil verta omstøytt.



Figur 13. Framlegg til ny kommuneplan, arealdelen viser at heile planområdet er omdisponert for bustadføremål (gul farge i plankartet).

3.8 Trafikktilhøve

Dagens avkøyring skal nyttast. Det er alt lagt til rette for felles parkeringsplass/ gjesteparkering. Gjeldande plan for vegsystemet viser gang-/sykkelveg og kollektivhaldeplass langs Totakvegen. Fartsgrensa på fylkesvegen 362 Totakvegen forbi planområdet er 60 km/t, ÅDT er 300.

3.8.1 Køyretilkomst

I dag er det etablert avkøyrsløp frå Kråmvikvegen like ved krysset mot fylkesveg 362 Totakvegen. I tillegg har gnr. 136, bnr. 54 og 90 avkøyring frå fylkesvegen og inn mot eigedomen (som ikkje er ein del av planområdet). Deler av infrastrukturen som er vist i gjeldande reguleringsplan er etablert.

3.8.2 Vegsystem

Det er felles veg til bnr. 54 og 90 med avkøyrsløp frå fylkesvegen inn til tunet – ein stubb på om lag 50 m. Vegsystemet som er vist i gjeldande reguleringsplan er påbyrja.



Figur 14. Vegsystemet inne i planområdet er påbyrja. Opplegget er i samsvar med gjeldande reguleringsplan (men noko avvikande frå nytt planframlegg).

3.8.3 Trafikkmengda

Årsdøgntrafikken er om lag 300, der 18 % er lange køyretøy.

3.8.4 Ulykkessituasjon

Statens vegvesen har i sin vegdatabank registrert to ulykker på fylkesvegen innanfor planområdet – i 1990 og 1997. Ulykker med mjuke trafikkantar er underrapportert, slik at tala her er usikre – særleg for ulykker med mindre skadeomfang.

3.8.5 Trafikktryggleik for mjuke trafikkantar

Det er ikkje lagt særskilt til rette for mjuke trafikkantar.



Figur 15. Vegbanen i fylkesvegen er om lag 5,5-5,7 m brei og ikkje tilrettelagt for mjuke trafikkantar.

3.8.6 Kollektivtilbod

Det er to bussavgangar austover og fire vestover i kvardagane.

3.9 Barn, unge og rørslehemma interesser

Ingen opparbeida konstruksjon eller anna tilrettelegging for friluftsliv og barns aktivitet.

Eventuelle barn og unge som brukarar av bustadområdet vil kunne bruke private hageareal til leik og utandørs opphald.

Tilkomst til bustad, vegar og alle fellesområde vil tilfredsstillende kravet om tilgjenge i heile planen.

3.10 Universell utforming

Det er ingen tiltak i området som er etablert som er utforma universelt i dag.

3.11 Teknisk infrastruktur

3.11.1 Vatn og avlaup

Opplegg for vatn og avlaup er etablert i feltet ut frå gjeldande reguleringsplan sine krav. Det er føresett at dette oppfyller kravet til tilstrekkeleg sløkkevatn. Gjeldande føresegner føreskriv følgjande krav:



Figur 17. Høgspenn 22 Kv er lagt i jordkabel og det er tilrettelagt for straumforsyning i feltet.

3.11.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

Det er allerede lagt til rette for el-forsyning som energikjelde i planområdet.

3.12 Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning). I NGU lausmassekart er dette skildra som «*Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.*»

3.12.1 Stabilitetstilhøve

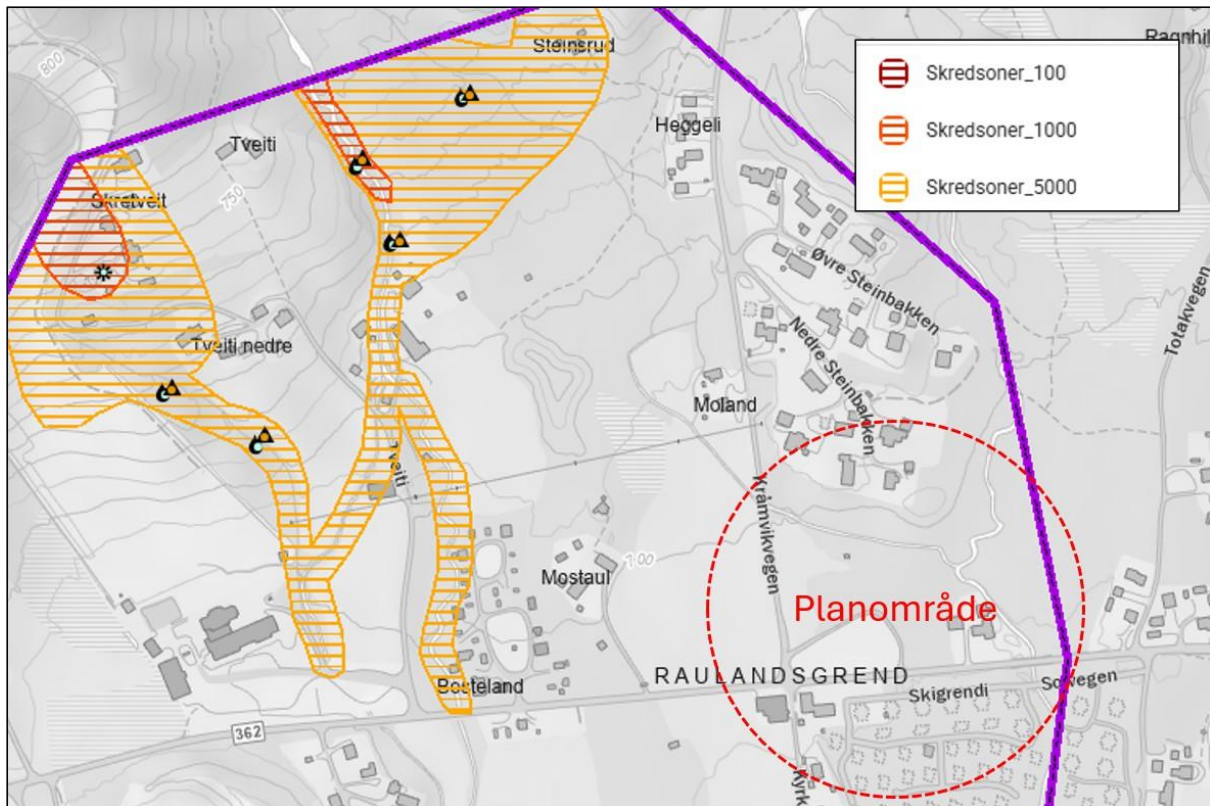
Området ligg over marin grense og det er ikkje fare for kvikkleireskred. Vurdering av byggegrunn basert på skildringa:

Føremøne med elve- og bekkeavsetningar er at sortert sand og grus ofte har gode dreneringsegenskapar, noko som kan redusere risikoen for vassmetning og setningsskader. Godt runda partiklar tyder på lang transport og kan gi relativt stabile masser, spesielt hvis de er godt komprimert. Typiske overflateformer som elvesletter, som her, er relativt flate og egna for bygging.

Ulempene som ein kan avdekke ved utbygging kan vera at varierende mektigheit kan gje uføreseielege grunntilhøve. Tynne lag kan ligge over svakare eller meir kompressible masser. Elveavsetningar kan innehalde linser med finstoff eller organisk materiale som gir dårleg bereevne. Moglegheit for erosjon eller grunnvassendringar, spesielt nær aktive vassløp eller ved flaumutsette område. Forholdet er omtala i gjeldande reguleringsplan. «*Grunnforhold: Området som planleggast til ny bebyggelse er vist i naturbasen som jorddekt mark, overflatedyrka jord og skog med låg bonitet. Det er ingen kjente forureinsingar eller miljøbelastningar som støy og støv og liknande på Mobø*»

3.12.2 Skredfare

Planområdet ligg utanfor fareområde for skred. [Skred AS har analysert område i 2018](#) og det føreligg rapport for områda innanfor lilla avgrensing i kartet under.



Figur 18.1 Planområdet ligg utanfor fareområde for skred (NVE temakart).

3.13 Støyforhold

Støykjelda i området er trafikk frå veg. Trafikkmengda er låg og farten er låg – 60 km/t, slik at området har liten støypåverknad.

3.14 Luftforureining

Det er ikkje identifisert kjelder som ureinar lufta i og ved planområdet.

3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterande situasjon)

Det ligg føre ROS-analyse for gjeldande reguleringsplan i området. Planen gjer gjeldande om lag tilsvarende omfang av utbygging som nytt planforslag vil innebere, slik at hovudkonklusjonane frå gjeldande analyse kan i grove trekk vidareførast. Gjeldande plan regulerer området til fritidsbustader og i samandraget frå ROS-analysen heiter det:

Planområdet og planlagde tiltak er omtalt i planomtale. Det er Plankontoret HH AS som har utarbeida risiko og sårbarheitsanalyse. Analysa har avdekt følgande forhold/ hendingar, kor alle er kategorisert i grøn risikovurdering og dermed ikkje treng særskilte tiltak i plankart eller føresegnar:

- 1) Brann – berre 1 tilkomstveg
- 2) Vêr og føre kan gjera framkomst vanskeleg.
- 3) Glatte vegar kan føre til ulykker som stengjer vegen til området
- 4) Ulykke i av- og påkøyning, samt med myke trafikantar. Det vil alltid vera risiko så lenge det finns bilar.

I seinare planfasar er det avdekt flaumfare frå bekken. Det ligg føre eigen flaumrapport (Norconsult Norge AS, 2026) som er lagt til grunn i det vidare planarbeidet og som er teke inn i ROS-analysen for nytt planframlegg.

3.16 Næring

Gjeldande kommunedelplan (vedteken 2. mars 2006) for området viser fritidsbustader for utleige (YF4). Dette er gitt i føresegnene sitt punkt 2.7, punkt a):

Innanfor områda YF 1- YF9 kan det tillatas

- *fritidshusvære for utleige med tilhøyrande serviceanlegg*
- *frådeling av tomter opp til 1 daa. til fritidsbustader med tilhøyrande garasje og uthus.*

Fritidshusvære for utleige kan etablerast med høg utnyttingsgrad. (vår understreking)

Punkt b) har føresegner om utnyttingsgrad i turistanlegg i området (30 % BYA for YF4 (mellom andre)).

For at fritidsbustader skal oppfylle styresmaktene sin funksjon som *næringsverksemd*, så må utleige vera knytt til ei fellesordning. Departementet har avklart dette i si tolkingsuttale¹. Det er ikkje nok at fritidsbustader vert leigd ut frå den einskilde eigar via Airbnb, eller Finn.no.

Gjeldande reguleringsplan, vedteken 3.9.2020 har ingen føresegner om næringsverksemd (utleige/turisme). Seinare planvedtak skal gjelde framfor tidlegare planvedtak. Det inneber at næringsføremålet allereie er teke ut frå planregimet i området. Tilhøve til næringsverksemd i planområdet er såleis avklart og det ligg ikkje føre noko krav om utleige-/næringsverksemd.

27. mai 2025 handsama Vinje kommune framlegg til ny kommuneplan, arealdelen 1. gong. I det framlegget er næringsføremålet teke ut av dette området.

¹ § 12-5 og § 12-7 - Næringsformål og utleie - regjeringen.no

4 Omtale av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk skal sikre eit kommunalt bustadfelt med tilhøyrande teknisk infrastruktur og grønstruktur. Det er lagt opp til 14 mindre tomter med høve for småhusbustader-frittliggjande (mikrohus) med felles fasilitetar som landbrukshage, felleshus, felles uteoppholdsareal og sosial samlingsplass med ulike kvalitetar. Det er også lagt opp til 2 stortomter med høve for fleire bueiningar for småhusbustader-konsentrert.

4.1.1 Reguleringsføremål

- Bustader-frittliggjande-småhus BF (mikrohus), 1111
- Bustader-konsentrert-småhus, BFK1 og BFK2 (stortomter), 1112
- Kombinert bygningar og anleggsføremål (felleshus), 1800
- Renovasjonsanlegg f_BRE, 1550
- Uteoppholdsareal f_BUT, 1600
- Veg o_SKV1, 2011
- Køyreveg f_SV1-SV3, 2011
- Gang-/sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2, 2015
- Annan veggrunn, tekniske anlegg SVT1, 2018
- Annan veggrunn – grøntareal o_SVG, 2019
- Kollektivhaldeplass o_SKH, 2073
- Parkeringsplassar f_SPP, 2082
- Turveg f_GT, 3031
- Friluftsføremål LF, 5130
- Friluftsområde VFV, 6710
- Faresone – Høgspentanlegg (inkl. høgspenkablar), H370
- Sikringszone - Frisikt

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

- Bustader-frittliggjande-småhus BF (1111): Det planleggast oppført mikrohus som frittstående bygg på 30 m² med høve for carport på 24 m² og sportsbod på 10 m². Terrenget for mikrohusa må hevast om lag 0,3 m for å sikre mot flaumfare. Byggjesikker høgde per tomt er oppgjeve i føresegnene.
- Bustader-konsentrert-småhus BFK 1-2 (1112): Det er to stortomter er kan det lagast fleire seksjonar/einingar på den enkelte «stortomt».
- Renovasjonsanlegg BRE (1550): Det skal opparbeidast felles renovasjonsanlegg for alle bebuarane innanfor planområdet.

- Uteopphaldsareal BUT (1600): Det skal opparbeidast ein sosial møteplass som kan nyttast av alle bebuarar i området. Innanfor området kan det førast opp grillplass, sitje-benkar eller andre trivselsfremmande innretningar. Arealet er felles for bustadane innanfor planområdet, desse har ansvar for oppføring og vedlikehald.
- Køyreveg SKV1 (2011): Føremålet er Totakvegen (Fv362). Vegbreidder og plassering av Totakvegen er uendra og regulert som i gjeldande reguleringsplan.
- Køyreveg SV1-SV3 (2011): Reguleringsområde omfattar felles køyreveg, tilkomstveg til områda for bustader med ein vegskulder på 0,5 m.
- Turveg GT (3031): Det kan etablerast ein turveg innanfor dette føremålet. Arealføremålet kan nyttast til snøopplag ved behov.
- Friluftsføremål LF (5130): Arealet mellom busetnad og Klavabekken er regulert som friluftsføremål og skal sikre naturleg kantvegetasjon som viktig økosystem.

4.3 Bygnaden si plassering, utforming og høgde

Ny busetnad skal føres opp som enkeltstående småhusbustader (mikrohus) innan BF. Det opnast opp for 14 mikrohus på BYA 30 m², med høve for å etablere garasje/carport på 24 m² og sportsbod på 10 m². BYA/mønehøgde går fram av føresegnene, målt frå topp golv. Mikrohusa skal plasserast på støypt plate ut frå byggjesikker høgde oppgeve i føresegner. Innan BFK kan det byggjast konsentrerte småhusbustader (minihus/rekkjehus og liknande) med krav om minimum tal på bueiningar slik det gjeng fram av føresegner og plankart.

4.3.1 Tal bustader, leilegheitsfordeling

Føremål/bustadtype	Felt	Tal einingar
Konsentrert småhusbustader	BFK1	4
Konsentrert småhusbustader	BFK2	6
Frittliggjande småhusbustader	BF	14

4.4 Bustadmiljø/bukvalitet

Mobø bustadfelt ligg i eit område med sterk tilknytning til fjellandskapet og kulturtradisjonar. Den estetiske verdien ligg i moglegheita til å skape eit harmonisk bustadmiljø som tek vare på utsikt, soltilhøve og naturpreg, med byggjestyling som speglar lokale tradisjonar og materialbruk. Feltet bør framstå som ein integrert del av kulturlandskapet, med grønne fellesområde, samlingsplassar og vegetasjon som styrkjer opplevinga av natur og fellesskap. Den kulturelle verdien er knytt til området si rolle som kulturbygd med sterke røter i tradisjonen. Bustadfeltet kan bidra til å vidareføre denne identiteten ved å leggje til rette for sosiale møteplassar, felleshus og aktivitetar som fremjar lokalt fellesskap og kulturutveksling. Ei heilskapleg utforming som kombinerer tradisjonell byggjestyling med moderne løysingar for berekraft, vil styrkje både tilhørsle og estetisk kvalitet.

4.5 Parkering

4.5.1 Tal på parkeringsplassar - maksimum og minimumstal

Det er stilt krav i føresegnene om to p-plassar pr bustadeining, der det skal setjast av ein plass på tomta til kvar av einingane. I området er det planlagt 14 innanfor BF og inntil 10 einingar innanfor BBK1-2 – i alt 24 einingar og dermed krav til i alt 48 p-plassar. Avsett areal i f_SPP1-2 gjev plass til maksimalt 36 plassar. Dei resterande 12 må finne stad på tomtene.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

Bustadfeltet skal knyta seg til straum- og fibernettet, vatn- og avlaupsnettet og offentleg veg.

4.7 Trafikkløysing

Det er planlagt tilgjenge for bil til alle tomtene, gang- og sykkelveg langs offentleg veg.

4.7.1 Køyretilgjenge

Tilgjenge med bil er løyst ved ein 6 meter brei «tilkomstveg» (vegklasse 3) vist i plankartet med påskrift SV1. Tilknytning til overordna vegnett er løyst ved at planområdet ligg inntil reguleringsplan for G/S-veg – Raulandsgrend. Her er avkøyrslene med siktretkantlar vist.

Planområdet har ei eksisterande avkøyrslene som er vist og vegen der går til to tomter som ikkje vert regulert inn i planområdet, gnr. 136, bnr. 54 og 90.

Vidare knyter det interne vegnettet SV1 seg til regulerte avkøyrslene i gjeldande reguleringsplan - G/S veg – Raulandsgrend, sett i kraft 16. juni 2011. Avkøyrslene har påskrift FeAv (unummerert).



Figur 19. Avkøyrslene frå offentleg veg vert knytt til FeAV i Kråmvikvegen. Reguleringsplan for G/S veg – Raulandsgrend.

4.7.2 Utforming av veger

Deler av vegsystemet er etablert i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Nytt forslag til vegsystem er noko annleis med omsyn til felles «atkomstveg».

4.7.2.1 Bredde og stigningsforhold

Området er relativt flatt og vertikalgeometrien på vegen vert dermed god. Vegløyninga er delvis utført i samsvar med gjeldande plan. Horisontalgeometrien er tilpassa tomtegrensene og det er vist avkøyrslar til alle tomter med avkøyrseipil. For området «Felleshus» er avkøyrsla vist med eit eige avsett areal.

4.7.2.2 Avvik frå vegenormalen

Svingradius på samleveg SV1 ved BFK 1 og 2 er ikkje normert utforma og det må nærare detaljprosjektering til i byggesaka for å oppnå normert geometri.

4.7.3 Krav til opparbeiding av tiltak i rekkefylgjekrav

Det er stilt krav i føresegnene i kapittel 5, at det skal utarbeidast byggeplan for krysset i fylkesvegen og at denne må godkjennast av vegmynde. Det skal også framførast veg til kvar tomt før det vert gjeve ferdigattest.

4.7.4 Tilgjenge for gåande og syklende

Det er planlagt samanhengande gang- og sykkelveg i planområdet. Vidare er det vist kollektivhaldeplass (for buss) i tilknytning til fylkesvegen. Tilhøva for mjuke trafikkantar er såleis godt ivareteke.

4.7.5 Felles tilkomstvegar, eigedomstilhøve

Eigedomane i planområdet er frådelt med heimel i gjeldande reguleringsplan og strukturen vert vidareført i nytt framlegg til reguleringsplan. Vegane er vist på plankartet. Vegane ligg på hovudbruket bnr. 71. Det gjer vidare at ny veg må leggjast på frådelt bustadeigedomar. Frå det nordaustre hjørnet av tomt 11 må «tilkomstvegen» leggjast på bnr. 158 og vidare mellom bnr. 158 og 154. Vidare vert den lagt mot vest over bnr. 157, vidare mellom bnr. 157 og 153. Vestover mot avkøyrsla til kommunal veg vert «tilkomstvegen» lagt på gnr. 156.

Nytt planforslag viser gangvegar i grønstruktur langs elva og inn mellom tomtene.

Det er Vinje kommune som eig dei frådelt tomtene. Det kommunale selskapet Raulandsgrend eigedom AS eig arealet kring tomtene i planområdet.



Figur 20.2 Det gule feltet i kartet over til venstre viser Raulandsgrend eigeendom AS sin eigeendom i planområdet. Vinje kommune sine frådelte tomter vist i kartet over til høgre.

4.8 Planlagde offentlege anlegg

Det vert planlagt eit fellesthus til anlegg for vatn og avlaup. Vatn og avlaupssystemet fram til tomtene vert offentleg. Elles er det ingen offentlege anlegg i planområdet, anna enn fylkesvegen, gang- og sykkelvegen og kollektivhaldeplassen – i tillegg til annan veggrunn som skal sikre veghaldar tilgjenge til sideterrenget for drift av vegen med tilhøyrande infrastruktur.

4.9 Miljøoppfølging

4.9.1 Klimatilpassing og andre miljøtiltak

Planforslaget føreskriv tiltak for klimatilpassing med omsyn til flaumfare og handtering av overvatn. Det er opna for fleire avbøtande tiltak, så som flaumvoll, eller føresegnar om vertikal plassering av tiltak for å sikre mot flaum. Det er stilt krav til oppfølgjande dokumentasjon for overvasshandtering i samband med søknad om tiltak.

Situasjonsplan som skal følgje byggesaka skal vise korleis overvatn skal handterast. Prinsippa som skal liggje til grunn for korleis overvasshandteringa vert løyst er gjevne i føresegnene sitt punkt 2.1. Det er vist til Miljødirektoratet sin rettleiar.

4.9.1.1 Radon

Det ligg føre aktsemdskart for radon. Dette viser moderat førekomst av radon. Tiltak mot radongass er skildra i byggteknisk forskrift. Føresegnene som er knytt til reguleringsplanen stiller krav om løysingar i samsvar med byggteknisk forskrift TEK17.

4.9.1.2 Støy og støv

Det er stilt krav etter rettleiar T-1442 til anleggsarbeid. Trafikkmengda på vegane elles er så låg at det ikkje vert rekna noko særskilt helsefarleg påverknad.

4.9.1.3 Kulturminne

Funn av automatisk freda kulturminne (frå før reformasjonen) skal meldast til kulturminnestyresmaktene. Eventuelt anleggsarbeid som rår kulturminne skal stogga i påvente av nærare avklaring frå styresmaktene.

4.10 Universell utforming - UU

4.10.1 Krav til UU

Universell utforming blir greia ut i planomtala og sikra i føresegnene. TEK17 sikrar universell utforming for bygningar og tiltak som krev det. Uteområdet og del av leikeplass skal vera universelt utforma, dette er sikra i føresegnene. Føresegnene punkt 2.1 stiller krav til alle fellestiltak. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det gjerast greie for korleis dette er ivareteke.

4.11 Uteoppholdsareal

Det er vist eit eige formål i plankartet som mellom anna skal utgjera felles uteopphaldsareal. Arealet er vist i plankartet som f_BUT. Området er om lag eit halvt daa. Det er stilt krav til arealet sine funksjonar i føresegnene sitt punkt 3.1.6:

Uteoppholdsareal f_BUT 1600

- *Det skal avsettast areal til felles uteopphaldsareal.*
- *Området skal vera ein sosial sone med grillplass, gapahuk, benker og liknande. Området skal sikrast tilstrekkeleg soltilhøve.*
- *Innanfor området kan det lagast installasjonar for felles nytte.*
- *Felles uteopphaldsareal skal vera universelt utforma.*
- *Området skal vera felles for busetnad innanfor planområdet.*
- *Ivaretakelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon*

4.11.1 Offentlege friområde

Det er ingen regulerte offentleg friområde i planforslaget.

Det er vist felles grønstruktur – vegar/stiar som går frå bustadområde og austover og over bekken i aust. Stien går inn mot felles uteopphaldsområde og knytter seg til «tilkomstvegen» SV1.

4.11.1.1 Andre uteoppholdsareal

Det er stilt krav om at det på alle bustadtomtene/areala skal setjast av areal til uteopphaldsareal med høve for lek m.m.

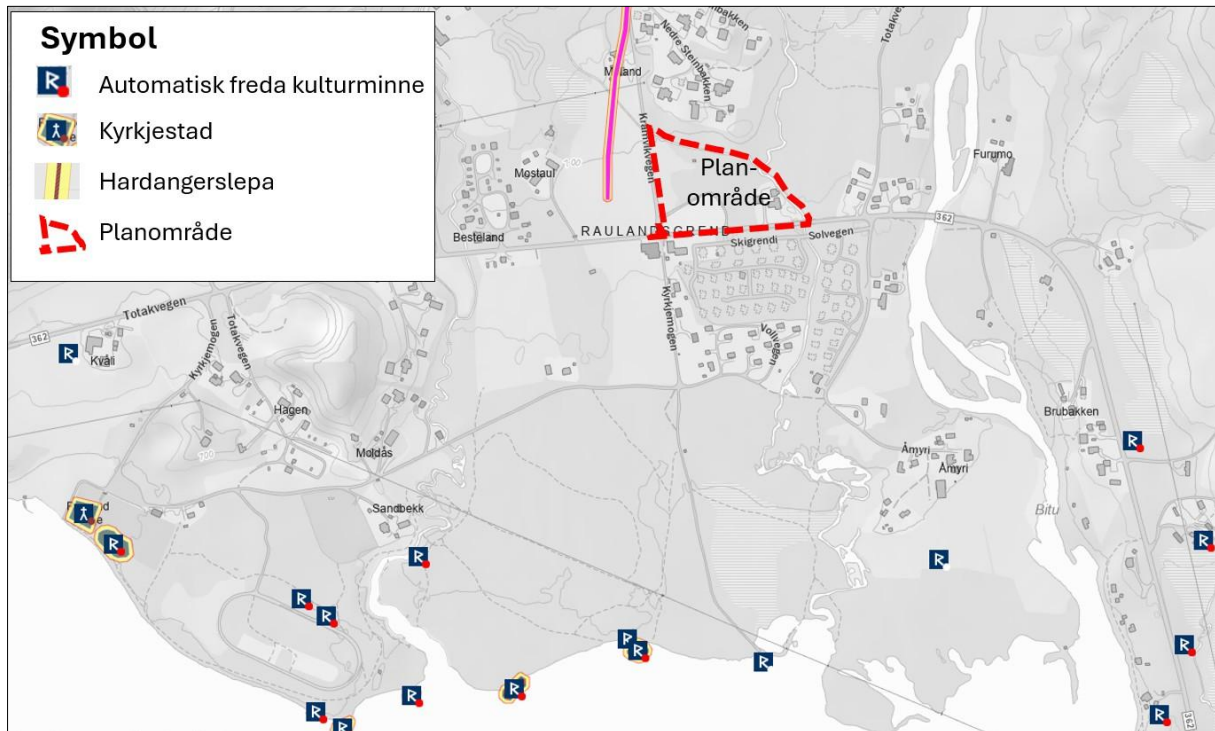
4.12 Landbruksfaglege vurderingar

Viser til kapittel 3.6 der forholdet til jordlova er avklart og uendra frå gjeldande reguleringsplan til nytt planforslag.

4.13 Kollektivtilbod

Det er ikkje busstopp langs fylkesvegen og planområdet i dag. Kollektivhaldeplassen vert eit nytt fysisk element i tilknytning til fylkesvegen og gang- og sykkelvegen.

4.14 Kulturminne



Figur 21. Det er ingen automatisk freda kulturminne som vert råka av tiltaket direkte.

4.15 Sosial infrastruktur

Det er ikkje sosial infrastruktur i nærleiken av planområdet.

4.16 Plan for vatn- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett

Godkjent VA-plan frå tidlegare reguleringsplan blir vidareført til planarbeidet med omregulering til kommunalt bustadfelt. Teknisk drift og infrastruktur (TDI) har godkjent dette. Punkt 2.9 og 3.1.1 i føresegnene føreskriv krav om tilkopling for dei nye bustadene. «Bustader skal knytast til offentleg VA-anlegg». Vidare er det gitt at det skal takast omsyn til dei traseane der det er føresett at leidningsnettet skal plasserast.

4.17 Plan for avfallshenting

Det er sett av eit eige areal i plankartet som skal leggjast til rette for renovasjon. Det er eit krav at det skal nyttast felles avfallshandtering og fylgje kommunal ordning.

4.18 Avbøtande tiltak/ løysningar ROS

Flaumfare: området er utsett for flaumfare ved 200-årsflaum med klimapåslag. Dette er vurdert som mindre sannsynleg, men med alvorlege konsekvensar. Faresone for flaum er lagt inn i plankartet med tilhøyrande føresegner med byggesikker høgde per tomt.

4.19 Rekkjefylgjeføresegner

Føresegnene krev i kapittel 5, at det skal vere godkjend VA-plan for området før det vert gjeve *igangsetjingsløyve* for bustader. Før *ferdigattest eller bruksløyve* vert gjeve, skal desse krava vere innfridd: byggeplan for krysset i fylkesvegen skal vere godkjent av vegmynde; straum, veg, vatn- og avlaupsleidning skal vere ført fram til kvar tomt; biloppstillingsplassar og renovasjon skal vere opparbeidd; avfallsbod skal vere etablert.

5 Konsekvensutgreiing

Det vert vist til kapittel 1.4, der det heiter: Det vurderast at omreguleringa ikkje utløyser krav til KU jf. Forskrift om konsekvensutredning § 6 fyrste ledd bokstav b) og forskriftas vedlegg I, pkt. 25, fordi planlagt tiltak er i tråd med framlegg til overordna plan. Det vurderast at omreguleringa ikkje fell inn under krav om KU jf. Forskrift om konsekvensutredning § 8 fyrste ledd bokstav a) vedlegg II.

6 Verknader/konsekvensar av planforslaget

Kommunen er tiltakshavar i planområdet og tiltaket sitt føremål er i samsvar med siste planvedtak – KPA som vart 1. gongs handsama 27. mai 2025 – og såleis i tråd med nyare politikk. Verknaden av å endre føremålet frå fritidsbustader til bustader er at eigarane vil representere ei meir stabil og nærverande gruppe som kontinuerleg vil ha interesse av å organisere bustadområdet til beste for seg sjølv, grannane og lokalmiljøet.

Gjennomsnittleg bruk av hytter ligg mellom 40 og 60 døgn per år, men dette inkluderer både nye og eldre hytter. Hytter nær storbyar eller med god tilkomst har ofte høgare bruksfrekvens. Heilårs fastbuande vil naturlegvis tilføre bustadområdet og lokalmiljøet eit meir stabilt nærvær og større deltaking i fellesskapet. Bustadfeltet vil vera i dagleg bruk og gje rom for meir kontakt og sosialt fellesskap som gjev fokus på samhandling og nærmiljø. Bustadfelta kan ofte ha fleire familiar og yngre vaksne. Fastbuande sluttar i større grad opp om arbeid i lokalmiljøet, skule og fritidstilbod enn hyttefolket.

6.1 Overordna planar

Tiltaket er i samsvar med framlegg til ny overordna kommuneplan og er politisk avklart ved 1. gongs handsaming av planforslaget.

6.2 Landskap

Tiltaket vil dominere det nære området i landskapet. Arealet er flatt og lågareliggjande enn bakanforliggjande bustadfelt og omgjevnader elles og såleis ikkje vera vesentleg eksponert for fjernverknad.

6.3 Staden sin karakter

Staden vil framstå som kompakt og utbygd. Tomtene er små og utnyttingsgraden vert høg, sjølv om mikrohusa er små. Grunnen til det er at alle funksjonane som ei bustadtomt og ein bustad skal ha er dei same anten tomta er liten eller stor. Det betyr at bilar, sykklar, carport, andre bustadtilknytte fasilitetar som tørkemoglegheiter for klede, renovasjonstiltak, leikeareal/leiker for barn, hage, areal til vedlikehald av bygningane, sykkel/ski/båt-lagring o.l., uteopphaldsareal, atkomstareal/ gangareal på tomta, vil oppta like mykje plass kvar for seg som på ei større tomt.

Det betyr at organiseringa av fasilitetar utomhus bør gjerast nennsamt og godt organisert, slik det er lagt opp til i planforslaget, med fellesløysingar/felleshus på felles tomt. Det vil gjera til at den strukturelle og estetiske karakteren til bustadfeltet i stor grad vil vera avhengig av korleis ein organiserer utomhus fasilitetar og funksjonar.

6.4 Tilhøve til krava i kap. II i Naturmangfaldlova

Etter Naturmangfaldlovas § 7 skal prinsippa i lovas §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Det er gjort fylgjande vurderingar:

6.4.1 Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

Området har vore innanfor NiN-kartleggingsområdet i 2024, og det er ikkje gjort funn av trua artar og naturtyper eller naturtyper av nasjonal forventingsinteresse. Desse basane er undersøkt: Miljødirektoratets naturbase, artsdatabankens artskart, NVE, nasjonal arealinformasjon og skog og landskap. Det er tre registreringar innanfor planområdet som er raudlista, men ingen er truga. Krava i Naturmangfaldlova § 8 om kunnskapsgrunnlag sjåast med dette som oppfylt. Store delar av planområdet er menneskeleg påverka. Vegar, alpinanlegg, bustad, fritidsbustader og andre bygg dominerar området kring.

6.4.2 Førre-var-prinsippet (§ 9)

Området for ynskja utbygging er sett av til bustad/fritidsbustad med tilhøyrande bygg og anlegg i KDP for Rauland. Det er difor gjort ei vurdering på at området kan brukast til byggjeområde. Med stor aktivitet frå skibakkar og løyper er det ikkje truleg at ei fortetting i same området vil påverke leveområde til vilt eller fugl i betydeleg grad.

6.4.3 Økosystemtilnærming og samla påverknad (§ 10)

I ei samla vurdering av belastningane på dei naturtypene som blir bygd ned har ein kome fram til at naturtypene ikkje er unike for staden og at ein utbygging ikkje vil føre til eit tap av biologisk mangfald. Det blir sikra ein tilstrekkeleg naturleg kantsone mot bekk som sikrar leveområde for dyrelivet. Bekken og kantsona er sikra i føresegnene og plankartet med ei breidde på 6-7,5 m. I føresegnene står det: «*Bekken må ikkje svekkast i sin funksjon som vassveg og økosystem*».



6.4.4 Kostandane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar (§ 11)

Det ligg ikkje føre forslag til tiltak mot miljøforringing som har nokon kostnad i seg.

6.4.5 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetode (§ 12)

Ein samla vurdering av området, mellom anna gjennom framlegg til KPA, har vist at planområdet har ein viktig verdi for samfunnet som utbygt utbyggingsområde til bustad.

6.4.6 Vurdering

Store delar av planområdet er menneskeleg påverka og reknast såleis ikkje som intakt natur ut frå miljødirektoratets instruks. Området er undersøkt i høve NiN-kartlegging 2024 utan funn av trua artar, naturtype eller artar og naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse. Naturmangfaldlova §§ 8 til 12 sjåast difor på som oppfylt.

6.5 Vassdrag

I tillegg til flaumvurderingar er det vurdert å leggja eit grøntdrag på 8-12 m langs bekken for å sikra kantvegetasjon og tilgjenge til vassdraget. Det er tillate å etablere flaumtiltak i dette arealet. Dette kan koma i strid med ynskje om å ivareta kantvegetasjonen og vassdraget. Difor bør flaumtiltaka utførast på ein måte som sikrar målsetjingane i vassdragslova med omsyn til allmenne interesser.

6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk - uteområde

Planframlegget stiller krav til uteopphaldsareal. Vidare er deler av området regulert til fellestomt/felles hus der det er tillate å etablere fasilitetar for rekreasjon.

Med høg utnytting vert uteområde sett under press, difor vil løysinga med felles tomt/hus, der ein opnar for hagebruk og etablering av diverse felles fasilitetar i stor mon avbøte dette. Vidare er det planlagt turveggar og grønstruktur langs bekken og ut til nærliggjande naturområde.

6.7 Trafikktilhøve

Vegtilhøve og fysisk tilgjenge til kollektivbod vil betrast monaleg for mjuke trafikantar trass i at lokaltrafikken vert auka omfattande lokalt i bustadfeltet.

6.8 Barns interesser

Dette gjeld areal for leik og uteopphald, samt at opparbeiding vert sikra i plankart og føresegnene.

Barnerepresentant i kommunen har hatt ei aktiv rolle i planprosessen. Saka har vore til politisk handsaming og orientering i ungdomsrådet. Det er og planlagt å ha saka til høyring i ungdomsrådet for å få innspel til høyring og offentleg ettersyn. Innspela frå ungdomsrådet blir vurdert i planprosessen.

utbygginga. Eventuelle behov for erstatning vert ivaretekne gjennom planlagde fellesareal og sosiale møteplassar.

6.9 Sosial infrastruktur

Det er ikkje offentleg sosial infrastruktur i lokalmiljøet.

6.10 Universell utforming

Dei alminnelege krava til universell utforming er sikra i planen og planføresegnene, sjå fellesføresegnene pkt. 2.1 og 3.1.5 om uteopphaldsareal. Det er stilt krav om at 10 % av p-plassane i planområdet skal vera sett av til personar med nedsett funksjonsevne. Mikrohus har forenkla reglar etter TEK17 blant anna i høve universell utforming.

6.11 Energibehov – energiforbruk

Det er etablert el-forsyning i planområdet.

6.12 Risiko og sårbarheit - ROS

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse for planlagt bustadfelt på Mobø i Vinje kommune. Analysen er basert på nasjonale rettleiingar og lokale datakjelder, og omfattar både natur- og menneskeskapte tilhøve.

6.12.1 Bakgrunn og formål

Analysen er utarbeidd av Vinje kommune (teknisk drift og planavdeling) og vurderer risiko og sårbarheit knytt til etablering av bustadfeltet. Den er gjennomført i tråd med DSBs rettleiingar og sjekklister, samt lokale og nasjonale datakjelder som NVE Atlas og Klimaprofil for Telemark.

6.12.2 Metode

Risiko er vurdert som funksjon av sannsyn og konsekvens.

Hendingane er delt i:

- Dei som påverkar planområdet direkte.
- Dei som påverkar omgjevnadene.
- Risikonivå er klassifisert i grøen, gul og raud kategori:
- Grøen: Rimelege tiltak.
- Gul: Tiltak må vurderast.
- Raud: Tiltak er naudsynt.

Identifiserte risikoar (alle i grøen kategori, med eitt unntak)

1. Brann – berre to tilkomstvegar.
2. Vêr og føre – kan gjera framkomst vanskeleg.
3. Glatte vegar – kan føre til ulykker.

4. Trafikkulykker – ved av-/påkjørslar og med mjuke trafikkantar.
5. Flaum – aktsemdssone langs elva, tiltak er innarbeidd i plankart og føresegner etter anbefalingar frå flaumrapport.
6. Vatn og avløp – noko erosjonsfare, tiltak planlagt.
7. Kraftforsyning – høgspennett er lagt i bakken før bygging, synt med faresone i plankartet
8. Beredskap – auka krav til brann/politi/sivilforsvar.

6.12.3 Eitt tema i gul kategori

Flaumfare: vurdert som mindre sannsynleg, men med alvorlege konsekvensar. Tiltak er innarbeidd i plankartet og føresegner (t.d. byggjehøgder utanfor flaumfare).

Tema som ikkje er relevante eller ikkje utgjør risiko

- Skred, radon, vind, nedbør, springflo, havnivåstigning.
- Natur- og kulturområde, strategiske funksjonar, forureining, sabotasje/terror.
- Trafikkulykker ved anleggsarbeid, sprenging, støykjelder, forureina grunn.

Analysen avdekkjer ingen forhold med høg risiko. Dei fleste identifiserte hendingar er vurdert til låg risiko (grøn kategori), og krev ikkje særskilde tiltak utover vanleg planlegging. Flaumfare er vurdert som moderat (gul kategori), og det er innarbeidd tiltak i plankartet og føresegner for å redusere risiko, mellom anna byggjesikker høgder per tomt.

Andre forhold som er vurdert, men ikkje funne relevante eller risikofylte, inkluderer skred, radon, vind, kulturminne, forureining og sabotasje. Det er lagt opp til tiltak for å sikre trafikktryggleik og beredskap, og høgspennett skal leggjast i bakken før bygging.

6.13 Jordressursar/landbruk

Området er omdisponert byggeområde ved fleire planvedtak, fyrst til fritidsbustader til næringsverksemd i KPD (2026). Oppfølgjande og gjeldande reguleringsplan (2020) viser fritidsbustader utan krav til næringsverksemd. Seinare overordna planvedtak – 1. gongs handsaming av KPA (2025) – viser bustadføre mål. Tidlegare planvedtak gjer at jordlova ikkje i planområdet og eventuell sikring av areala for framtidig jordbruk må gjerast ved nytt planvedtak som *omstøyter* omdisponeringa og tidlegare overordna føringar, før det vert bygd ut i samsvar med gjeldande planvedtak.

Areala i planområdet er dyrkbare, men det er etablert noko infrastruktur innanfor planområdet som vil gjera det praktisk ueigna til å føre attende til jordbruk. Potensialet for jordbruk og ivaretaking av jordressursen med tanke på jordbruksdrift er såleis lite aktuell i planområdet. Dersom arealet har jordressursar som kan nyttast i tiltaket eller i nærliggjande jordbruksområde – til t.d. jordforbetring kan dette vurderast i samband med utbygging

7 Innkomne innspel

7.1 Merknadar til varsel om oppstart

Oppsummering av innspel	Kommunedirektøren sin kommentar
<p><u>Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, 12.03.24</u></p> <ul style="list-style-type: none"> I den vestre delen av planområdet er det registrert ca. 2,5 daa ned overflatedyrka jord. I tillegg består nesten heile planområdet av dyrkbar jord. Jordvern er skjerpa sidan vedteken reguleringsplan, og på bakgrunn av dette bør kommunen gjere ei ny vurdering av arealet med overflatedyrka jord, og vurdere om dette kan varetakast i ny reguleringsplan. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det i Naturbase er registrert artar eller naturtypar av nasjonal interesse innanfor planområdet. Det kjem heller ikkje fram av Naturbase at det er gjennomført kartlegging av naturmangfald her tidlegare. Kommunen må vurdere behovet for å gjennomføre kartlegging av naturmangfald innanfor planområdet. Alle planar skal ha ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) som syner alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av den planlagde utbygginga, jf. plan- og bygningslova § 4-3. ROS-analysen skal vere basert på oppdatert rettleiingsmateriell. Resultata av ROS-analysen skal innarbeidast i planomtalen. <p>ROS-analysen skal som et minimum innehalde konkrete vurderingar av faremomenta, kva kjelder/opplysningar som er lagt til grunn for vurderingane og fagmiljøet/institusjonane som har vore involverte i analysearbeidet. ROS-analysen skal vere eit premiss for planforslaget, inkludert planføresegnene. Dersom vurderingane konkluderer med at det må setjast i verk tiltak for å avverje uønskta hendingar, skal desse tiltaka gjevast ei grundig skildring i analysedelen. Vidare skal nødvendige risiko- eller konsekvensreducerande tiltak som kjem fram av ROS-analysen, reflekterast i planføresegnene. Område med risiko og sårbarheit skal merkast i planen som omsynssone.</p> <p>Utgreiingar av farar og tiltak mot farar må gjennomførast på reguleringsplannivå og kan ikkje skyvast til byggesak, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18 <i>Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling</i>.</p>	<p>Landbrukssjefen i kommunen har kome med uttale i høve dyrka mark og dyrkbar mark.</p> <p>Det er allereie opparbeida teknisk infrastruktur (veg og VA) i tråd med vedteken reguleringsplan Mobø 136/71, planID 20180001, vedteken 03.09.20, sak 20/75. Dyrka jord og dyrkbar jord er difor allereie omdisponert i tråd med denne reguleringsplanen. Denne omreguleringa frå fritidsbustadar til bustadfelt vil ikkje ha noko ytterlegare negativ påverknad på landbruk.</p> <p>Planområdet er vesentleg bearbeida i tråd med vedteken plan. Det er difor vurdert til at eksisterande kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillande og at det ikkje er naudsynt med ytterlegare kartlegging av naturmangfald innanfor planområdet.</p> <p>ROS-analysa er oppdatert frå fritidsbustad til bustad, og innarbeida i plandokumenta.</p> <p>Det er gjennomført ny flaumvurdering i planprosessen i 2026. Denne er lagt til grunn i omregulering til kommunalt bustadfelt.</p> <p>Klimatilpassing blir greia ut i planomtala. Overvatn blir greia ut i planomtala.</p> <p>Omsyn til vassdrag, kantvegetasjon blir greia ut i planomtala og blir sikra i plankart og føresegnene.</p> <p>Støy og luftkvalitet greiast ut i planomtala. Det er vurdert å ikkje vere utfordringar med lokal luftkvalitet i planområdet.</p> <p>Godkjent VA-plan frå tidlegare reguleringsplan blir vidareført til planarbeidet med omregulering til kommunalt bustadfelt. Teknisk drift og infrastruktur (TDI) har godkjent dette.</p> <p>Universell utforming blir greia ut i planomtala og sikra i føresegnene. TEK17 sikrar universell utforming for bygningar og tiltak som krev det. Uteområde og del av leikeplass skal vere universelt utforma, dette er sikra i føresegnene.</p>



Det må også tas ei vurdering av korleis klimaendringar kan påverke og eventuelt forsterke risikomomenta i ROS-analysen.

- Planområdet er omfatta av NVEs aktsemdskart for flaum. Flaum må vurderast i planarbeidet og ROS-analyse. Syner til NVE som er nasjonal mynde på flaum og skred.
- Klimatilpassing - Det må takast omsyn til forventa framtidige klimaendringar gjennom klimatilpassing av planar for utbygging.

Det blir mellom anna førespegla eit auka sannsyn for intens korttidsnedbør som kan skape utfordringar knytt til overvatn, flaum, erosjon og skred. Dette stiller større krav enn tidlegare til å planlegge for handtering av dette. Det bør leggast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og areal med betydning for klimatilpassing. Planen må mellom anna sikre forsvarleg handtering av overvatn. Betydinga av intakt natur for klimatilpassing må vektleggast. Å ta vare på, restaurere eller etablere naturbaserte løysingar for handtering av overvatn må vurderast. Dersom andre løysingar blir valt, skal det grunngjevast kvifor naturbaserte løysingar er valt bort.

- Omsyn til vatn og vassdrag. Bekk i kanten av planområdet må takast vare på og det må sikrast tilstrekkeleg buffersone mot bekken. Kantvegetasjon må bekken må sikrast jf. vassressurslova § 11.

Vassførekomst skal vernast mot forverring, og forbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. vassforskrifta §§ 4 – 7.

Tiltak som medfører fare for forverring av produksjonsmoglegheitene for fisk eller andre ferskvassorganismar, kan krevje løyve etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag - Lovdata, jf. §§ 1 og 2.

- Syner til at planområdet er omfatta av gul støysone. Der er ein føresetnad at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) blir lagt til grunn for planarbeidet og at omsynet til støy blir tilfredsstillande greidd ut og varetatt i samsvar med retningslinja. Dette inkluderer støy i anleggsfasen. Eventuelle naudsynte avbøtande tiltak må sikrast gjennom planarbeidet.
- Avløpsvatn frå planområdet må gjevast tilfredsstillande reinsing, slik at det ikkje fører til forureining eller forringar vassførekomstane. Avløpsreinsanlegg det er aktuelt å kople seg til, må overhalde krav til reinsing og andre krav etter



<p>forureiningsregelverket, og ha nok kapasitet til planlagt utbygging.</p> <ul style="list-style-type: none">• Universell utforming – liggje til grunn for planlegging og krav til enkelte byggjetiltak. Forventar at det i utforming av område og bygningar blir teke omsyn til alle brukargrupper, og at lokalisering av ulike funksjonar sjåast i samanheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklast mogleg.• Planen skal sikre kvalitetar i landskapet og vern av verdifull landskap.	
<p><u>NVE, 23.02.24</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nesten heile planområdet er markert som aktsemdområde for flaum. Dersom flaumvurderinga syner at området ikkje oppfyller krava i TEK17 for aktuell sikkerheitsklasse, må området markerast i plankart som omsynssone, og det må gjevast føresegnar til sona. Ved eventuelle tiltak i flaumsona må det i reguleringsplanen dokumenterast korleis tiltaket skal bli tilstrekkeleg sikkert i samsvar med krava i TEK17 § 7-2.• Nedstraums planområdet ligg flaumutsette område som er utbygd. Den nye utbygginga må ikkje auke flaumfaren på omgivnadene jf. pbl. § 28-1, 1. ledd, 2. setning og TEK17 § 7- 1, 2. ledd.• Planområdet er avgrensa til eit vassdrag mot nordaust. For tiltak nært vassdrag, må ein vurdere om omsyn til vassdrag og vassdragsverdiar er teken i vare. Det gjeld ei generell aktsemdsplikt for tiltak i vassdrag (vassressurslova § 5) som inneber at alle skal opptre aktsamt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser.• Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr (vassressurslova § 11).• Overvatn skal vere tilstrekkeleg detaljert allereie på detaljreguleringsnivået, ikkje leggje dette til byggjesak og illustrasjonsplanar. Som eit minimum reknar NVE at ein må skildre dimensjonerings-grunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerande klimafaktor) og lokalisere og heimfeste eventuelle flaumveggar i plankartet. NVE tilrår at ein i samband med overvassvurderingane tek utgangspunkt i eit klimajustert nedbørsintervall (gjentakintervall) på 100 år.• For å sikre og etablere gode løysingar for overvatn, vil NVE at ein syner til at det skal veljast opne løysingar. Dersom andre løysingar blir valde, skal det grunnleggjast kvifor naturbaserte løysingar blir valde bort.	<p>Høyringsinnspelen frå NVE er teke til etterretning.</p> <p>Det er gjennomført ny flaumvurdering i planprosessen i 2026. Denne er lagt til grunn i omregulering til kommunalt bustadfelt.</p> <p>Flaumvurderinga kjem med klare føringar for å sikre området mot 200-års flaum med klimapåslag. Terrenget i planområdet må hevast om lag 0,3 m for flaumtiltak. Det er lagt inn faresone for flaum i plankartet med tilhørande føresegnar. Byggjesikker høgde per tomt er lagt inn i føresegnene.</p> <p>ROS-analyse er oppdatert frå fritidsbustad til bustad.</p> <p>Omsyn til vassdrag, kantvegetasjon blir greia ut i planomtala og sikra i plankart og føresegnene.</p> <p>Godkjent VA-plan frå tidlegare reguleringsplan blir vidareført til planarbeidet med omregulering til kommunalt bustadfelt. Teknisk drift og infrastruktur (TDI) har godkjent dette.</p> <p>Konsekvensar for tiltaket i og utanfor planområdet blir skildra i planomtala og ev. avbøtande tiltak vert sikra i plandokumenta.</p> <p>Distribusjonsnett og mindre høgspenitanlegg i planområdet blir lagt inn i plankartet som Teknisk infrastruktur og omsynssone, med tilhøyrande føresegnar som sikrar avstandskrava.</p>



<ul style="list-style-type: none">• Konsekvensar utanfor planområdet som følgje av tiltaket må drøftast og evt. avbøtande tiltak må skildrast.• Det går eit distribusjonsnett over planområdet. Mindre høgspenningsanlegg innafor områdekonsesjonane fell innafor verkeområde til pbl. Desse kan regulerast som "Teknisk infrastruktur" etter pbl. § 12-5 nr. 2. Minstekrav til avstand til kraftleidningar er regulert gjennom forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Dei absolutte avstandskrava er frå 2-10 meter.	
<p><u>Mattilsynet, 08.03.24</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Omsynet til drikkevatt er teke hand om i planområdet.• VAO-plan skal føreligge ved fyrste gongs høyring.• Rekkjefølgjeføringar som syter for at VA er opparbeidd/godkjent jf plan – og bygningslova § 27-1.• Det må undersøkast om det er mogeleg å levere godt og nok drikkevatt i tråd med krava i drikkevannsforskriften.• Tiltak i planen må ikkje vere til ulempe for fisk.• Det er ei nasjonal interesse at vassførekomstane skal vernast mot forverring, og forbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. forskrift om rammer for vassforvaltninga (vassforskrifta) §§ 4-7.	<p>Godkjent VA-plan frå reguleringsplan blir vidareført til planarbeidet med omregulering til kommunalt bustadfelt. Teknisk drift og infrastruktur (TDI) har godkjent dette.</p> <p>Overvatt blir greia ut i planarbeidet.</p> <p>Omsynet til vassdrag og vassmiljø vert greia ut i planomtala og sikra i plandokumenta om naudsynt.</p>
<p><u>Telemark fylkeskommune, 13.03.24</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Ber om at tilhøve til retningslinene i Hardangerviddaplanen blir vurdert og skildra i plansaka.• Sikre omsynet til born og unge i reguleringsplanen. I nærmiljø der det finst born skal det i planlegginga sikrast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset blant anna at areala:<ul style="list-style-type: none">- er store nok og eignar seg for leik og opphald- gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider- kan brukast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheiter for samhandling mellom barn, unge og vaksne.• Leikeareal og andre uteareal for born og unge skal merkast tydeleg på plankartet, og reguleringsføresegnene skal innehalde krav til føringar med omsyn til arealstorleik, funksjon og kvalitet. Ved regulering av leikeareal ber dei om at det blir lagt ved sol/skuggediagram som viser korleis leikeareala er klargjort i tida mellom 10-17 i jamdøgn.• Skildre korleis barnerepresentant er med i planarbeidet.	<p>Omsynet til born og unge blir greia ut i planomtala og areal for leik og uteopphald, samt opparbeiding vert sikra i plankart og føresegnene.</p> <p>Barnerepresentant i kommunen har hatt ei aktiv rolle i planprosessen. Saka har vore til politisk handsaming og orientering i ungdomsrådet. Det er og planlagt å ha saka til høyring i ungdomsrådet for å få innspel til høyring og offentleg ettersyn. Innspela frå ungdomsrådet blir vurdert i planprosessen.</p> <p>Merknaden på samferdsel er teke til etterretning og blir vidareført i ny reguleringsplan.</p> <p>Omsyn til vassdrag, kantvegetasjon blir greia ut i planomtala og blir sikra i plankart og føresegnene.</p>



- Det visast til vegmynde sine merknader og høyringsuttale til gjeldande reguleringsplan for tilsvarande område. Det må regulerast gang-/sykkelveg, areal til snøopplag og byggjegrænse, og dette må vidareførast frå gjeldande reguleringsplan. Kryssets lineføring og frisikt må regulerast i tråd med gjeldande handbøker, og rekkjefølgjekrava må vidareførast i den nye planen.
- Det generelle målet i vassforskrifta er at alle vassførekomstar skal vernast mot øydelegging, blir forbetra og blir retta opp igjen med sikte på at vassførekomstane skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Planområdet grensar til Klavabekken og sidebakk mot Moland, med god økologisk tilstand.

Fylkeskommunen tilrår kommunen å setja krav til breidda på, og dessutan vidareføringa av kantvegetasjon langs bekkene for å hindra erosjon og for å gi god reinseeffekt på overflatevatn.

Vidare tilrår fylkeskommunen at kommunen set ei byggjegrænse langs bekkene for å verna bekkene mot fysiske inngrep og potensiell negativ påverknad. Frå tidlegare planarbeid vart det planlagt å heva området for å redusera flaumfaren, slik oppfyllingsarbeid har potensiale for å leia forureining til bekkene. Fylkeskommunen ber om at vidare planarbeid gjer greie for eventuelle slike planar og kva tiltak som kan implementerast for å hindra negativ utvikling i nærliggjande vassførekomstar.

8 Andre vedlegg

- Plankart
- Føresegner
- Risiko og sårbarheitsanalyse, 2025
- Flaumvurdering, Norconsult Norge AS, 2026
- Konseptskisse – Bustadveljar Mobø mikrohuslandsby, 07.11.2025