



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Formannskapet		

136/36 Steinbakken - spørsmål om regulering og erverv av areal til bustadfelt

Dokument i saka

[Bustadstrategi for Vinje kommune](#)

[Kommuneplanen sin samfunnsdel](#)

Rullering av kommuneplanen sin arealdel

Reguleringsplanen for Steinbakken

Bakgrunn

I samband med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) har grunneigar av gnr./bnr. 136/36 – Steinbakken – sendt innspel om å endre areal regulert til hyttefelt langs Kråmvikvegen til bustadføre mål.



Foto: Frå omlag midt i feltet, utsyn mot Totak og Vehuskjerringi

Framlegg til ny KPA vart handsama i kommunestyret 27.05.2025 og har vore ute på høyring med frist for merknader 31.08.2025. Området Steinbakken ligg inne som bustadføremål i planframlegget, og det har ikkje kome merknader til dette.

Grunneigar har vore i dialog med kommunen gjennom sommaren, med ønske om å byggje seg eit eige hus innanfor reguleringsplanen. Dei bur i dag på garden og ønskjer å leggje til rette for generasjonsskifte.

I tråd med plan- og bygningslova § 12-4 skal planar eldre enn 10 år vurderast for oppdatering før tiltak kan setjast i verk. Dagens reguleringsplan ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred, jordskred og flaumskred, og det må difor gjennomførast ei utgreiing av naturfare før løyve til tiltak kan gjevast. I tillegg må feltet regulerast om frå fritid til bustadføremål.

Reguleringsplanen omfattar i dag 10 tomter regulert til fritidsbustadar. Infrastruktur som straum, vatn, avløp og tilkomst er ferdig opparbeidd. Grunneigar ønskjer å selje arealet.



Vurdering

Grunneigar har fleire gonger teke kontakt med kommunen for å undersøkje om kommunen er interessert i å kaupa arealet og regulere det til bustadføremål. Dei ønskjer ikkje å utvikle området til fritidsbustadar, og meiner det er godt eigna til bustadtomter.

All infrastruktur er på plass, og området er tilknytt kommunalt vatn og avløp. Det som står att er omregulering til bustadføremål og utgreiing av naturfare.

I arbeid med kommunen sin bustadstrategi er det kartlagt eit ynskje om ekstra store tomter/miniatursmåbruk (beskrive på side 37). Vinjelosen får òg mange spørsmål knytt til eit ønske om store tomter. Det er mange i Vinje som har både skuter og traktor og behov for litt «boltreplass». Samstundes er det i vinden å dyrke eigne grønsaker og matvarer. Om Steinbakken er ein stad der dette er aktuelt – bør avklarast i arbeidet med reguleringsplan. Men det er ein anledning til å vurdere om det er relevant.

Dersom det vert etablert fleire bustadar langs Kråmvikvegen, bør det vurderast å etablere gang- og sykkelveg (GS-veg) frå Totakvegen til det nye bustadfeltet ved Steinbakken (ca. 700 meter). Vegen er smal og har mykje trafikk, særleg i barmarksesongen. Det er 17 bustadar langs strekninga i dag, og ein GS-veg vil i tillegg kunne tene eventuell etablering av mikrohus på Mobø.

Tiltaket vil vere i tråd med samfunnsdelen sitt mål om å ha busetting i heile kommunen og tilgjengelege bustadtomter i alle delar av kommunen.

Prissamanlikning:

- Mobø 15 daa, felt ferdig opparbeidd, kommunen må omregulere. Pris 9 millionar, som tilsvarar omlag 600kr/m².
- Steinbakken 30 daa, ferdig opparbeidd. Grunneigar signaliserar at han ynskjer kring 6-7 millionar, som tilsvarar 200/250 kr/m².

Kommunedirektøren stiller følgjande spørsmål:

1. Skal kommunen ta ansvar for arbeid og kostnad med omregulering til bustadføremål?
2. Skal kommunen setje i gang ein prosess for erverv av arealet?

Ein eventuell prosess med detaljregulering til bustadføremål og dialog om kaup av arealet bør ikkje startast før det er avklart om området kan «friskmeldast» for skredfare.

Utgifter til reguleringsarbeidet bør innarbeidast i budsjettet for 2026. Opparbeiding av gs-veg kan vurderast i budsjettet for 2028.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren set i gang arbeid med regulering av bustadføremål for Steinbakken. Dersom området vert godkjent med omsyn til naturfare, vert det starta dialog om erverv av arealet. Det må setjast av midlar til reguleringsarbeid, erverv og etablering av GS-veg frå Totakvegen til bustadfeltet.