

Sel kommune

Botten Hansens gate 9

2670 Sel

Deres ref.: 2021/519-41

Oslo, 24.02.2025

**KLAGE TIL  
STATSFORVALTEREN  
I INNLANDET**

**Av: Melding om vedtak – Detaljreguleringplan for Furusjøen hyttefelt**

Det vises til Sel kommunes brev av 30.01.2025 mottatt på Digipost 03.02.2025. Pga vinterferie sendte jeg e-post til Sel kommune 16.02.2025 med anmodning om utsettelse av klagefrist til 04.03.2025. Denne anmodningen er ikke besvart av Sel kommune. Det til tross så er denne klagen fremsatt innenfor 3 ukers fristen.

Undertegnede er eier av 253/21 og er således eier av en del av F10. Jeg fremsetter med dette klage på vedtaket som gjelder fordelingen av tomter og at det ikke er laget en felles reguleringsplan for F10 som opprinnelig omfattet et område på 61,2 dekar.

I den forbindelse vedlegges referat fra forhåndskonferanse mellom Sel kommune og Ragnar Sand Fuglum (for 253/22) for hyttefelt F10 – Mysusæter fra januar 2017. Ragnar Sand Fuglum påtok seg rollen som koordinator på bakgrunn av at han drev med slikt arbeid i Asker kommune.

Feltet omfatter følgende eiendommer:

Gbnr	Eier	Størrelse (m <sup>2</sup> )	Andel (%)	Antall tomter (eksist hytte)
253/22	Fuglum, Sætre, Singstad	16.996	27,8	4,2
253/93	Kampesæter-Michelsen	10.307	16,8	2,5 (1 hytte)
253/21	Amlie	22.203	36,3	5,4 (1 hytte)
253/25	Sletten	11.657	19,1	2,9 (1 hytte)
Sum		61.163	100,0	15,0

Etter forslag fra Ragnar Sand Fuglum foreslo han følgende fordeling av antallet nye tomter.

Gnr/Bnr	Antall nye hyttetomter
253/22	5
253/93	2
253/25	2
253/21 (ikke medtatt i denne reguleringsplanen)	(6)
<b>Totalt nye hyttetomter</b>	<b>9 - I denne reguleringsplanen</b> (15- Totalt innenfor F10)

Jeg vil påpeke at det ikke foreligger noen formell avtale om fordeling av de nye tomtene. Jeg kommenterte til forslaget til fordeling bl.a. at fordelingen av tomter måtte ta hensyn til at halve arealet til 253/25 Sletten var klausulert med byggeforbud (tinglyst) mot 253/25. Videre påpekte jeg at det allerede var utskilt 3 tomter fra den opprinnelige teigen til Fuglum. Den opprinnelige teigen til Kampesæter var også blitt delt i to og at det fra halvdelen til Kampesæter-Michelsen var fradelt 3 tomter. Fra vår teig var ingen tomter blitt fradelt. Ut fra en rimelighetsbetraktning burde det vært tatt hensyn til det også ved fordelingen av tomter.

For meg var det viktig å kunne få kjøreadkomst for to tomter fra Havnsæterveien av hensyn til å gjøre minst mulig naturinngrep. Jeg har 3 barn og mitt ønske var at to av dem kunne få hver sin tomt og tredjemann eksisterende hytte. Mitt ønske var at de to som ikke overtok hytta skulle få de to beste tomtene. Det er de som har beliggenhet få meter fra Havnsæterveien. Det viste seg ikke å være mulig å få noen avtale med eierne av de to setrene hhv Havn og Mo seter. Jeg valgte derfor å trekke meg fra arbeidet med en felles reguleringsplan på grunn av dette, og at vi heller ikke fikk gjennomslag for å bevare skiløypa langs med bekken som går gjennom området. Det har i alle år (62 år) vært en viktig løype for oss til og fra parkeringen.

Med henvisning til kommuneplanen var det krav om felles reguleringsplan for F10 (61,2 dekar). Etter søknad fra Ragnar Sand Fuglum om dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan gjorde Formannskapet vedtak om å gi slik dispensasjon med følgende forutsetning: «» Det må utarbeides avtaler som fordeler utbyggingsrammen som er lagt i

kommuneplanen for F10» jf kopi av brev fra Sel kommune av 04.02.2020. Dette vilkåret er ikke oppfylt og påklages med dette til Statsforvalteren.

Jeg mener også at det er feil at det ikke ble varslet på nytt på bakgrunn av at planområdet er endret i 2 omganger.

På bakgrunn av at jeg har hatt liten tid til å utarbeide en klage forbeholder jeg meg å kunne inngi ytterligere merknader til klagen.

Med vennlig hilsen

Thor Amlie



Glads vei 17, 0489 Oslo

## Sel kommune – Kommuneplan - hyttefelt F10 – Mysuseter

Feltet omfatter følgende eiendommer:

Gbnr	Eier	Størrelse (m2)	Andel (%)	Antall tomter (eksist hytte)
253/22	Fuglum, Sætre, Singstad	16.996	27,8	4,2
253/93	Kampesæter-Michelsen	10.307	16,8	2,5 (1 hytte)
253/21	Amlie	22.203	36,3	5,4 (1 hytte)
253/25	Slåtten	11.657	19,1	2,9 (1 hytte)
Sum		61.163	100,0	15,0

### Temaer til telefonsamtale (med kommunens svar):

Kommuneplanen forutsetter en felles reguleringsplan for F10. Er det OK at det fremmes en privat plan? **Ja, det forutsettes en privat plan.**

I bestemmelsene står det at det skal legges til rette for stier og skiløyper gjennom planområdet. Har kommunen særskilte traseer i tankene? **Ingen særskilte stier og løyper i tankene. Dette er en generell bestemmelse som vurderes i hvert enkelt tilfelle.**

Bestemmelsene angir at området må miljøutredes. Kan kommuneplanens konsekvensutredning legges til grunn? **Kommuneplanens konsekvensutredning kan legges til grunn, men må også beskrives særskilt.**

Planen angir en BAF-sone på 50 meter fra vassdrag med «årssikker vannføring». Mener kommunen at noen av bekkene innenfor planområder faller innenfor denne bestemmelsen? **Må vurderes av planlegger/rådgiver.**

Forventer kommunen at høyspentlinjen gjennom området berøres av planarbeidet? **Ingen forutsetning fra kommunens side. Anbefaler dialog med Eidefoss.**

I planbeskrivelsen (s. 38) omtales behov for nytt høydebasseng i vannforsyningen. Forutsetter dette et rekkefølgekrav i planen? **Høydebassenget antas å bli bygget av kommunen i 2017/18. Dette er ikke et rekkefølgekrav i planen. Forutsetter at ledningsnettets har tilstrekkelig kapasitet for tilknytning av nye hytter.**

Forutsettes anleggsbidrag til kommunen ved tilknytning til vann og avløpsanlegget fra hyttene i feltet? **Ja. I dag utgjør dette kr. 66.000. Beløpet indeksreguleres årlig. I tillegg kommer tilknytningsgebyr (14.000 på vann/14.000 på avløp).**

Planen angir 15 tomter i felt F10. Inkluderer dette en tomt til de hyttene som står på eiendommene 253/93, 21 og 25, eller kan det påregnes å kunne skille ut 15 nye tomter? 253/22 er ubebygd. **Antas å måtte tolkes som totalt 15 tomter i alt innenfor F10. Dette vil således inkludere tomter til eksisterende hytter på disse tomtene.**

Bestemmelsene angir maks 1 daa størrelse på tomtene. Er det særskilte føringer på lokalisering og innbyrdes plassering i feltet? For grunneierne er det naturlig å tenke en pro rata fordeling av tomtene seg i mellom. **Tomtene må plasseres slik at området til slutt vil fremstå som helhetlig og homogent; dvs at tomtene kan fordeles spredd ut, og ikke som 15 sammenhengende tomter. Lokalisering av tomtene bør ta hensyn til en eventuell senere fortetting.**

Har kommunen særskilte føringer for hvor atkomstveiene til tomtene legges (til Furusjøveien, på egen tomt o.l.?) **Kommunen har ingen føringer utover at mengden veier i området bør minimaliseres. Det er en forutsetning av det inngås privatrettslige avtaler mellom tomteeierne og veieierne før planen fremmes.**



Thor Jacob Amlie  
Glads Vei 17  
0489

**Vår dato:** 04.02.2020  
**Deres dato:**

**Vår referanse:** 2019/144-12  
**Deres referanse:**

**Saksbehandler:**  
Ingunn Synstnes  
90269957

## **Formannskapetets svar på spørsmålet om felles reguleringsplan for felt F10 på Mysusæter**

Sel kommune har den 13.01.2020 mottatt spørsmål angående krav satt i kommuneplanen om felles reguleringsplan for område F10 på Mysusæter.

Sel formannskap behandlet spørsmålet i møte den 28.01.2020 og åpner for dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan på gitte vilkår. Det må utarbeides avtaler som fordeler utbyggingsrammen som er lagt i kommuneplanen for F10.

Med vennlig hilsen

Ingunn Synstnes  
Kommuneplanlegger  
Plan og teknisk

*Dokumentet er godkjent elektronisk og er derfor ikke signert.*

Vedlegg:

- 1 Drøftingssak - Krav om felles reguleringsplan satt i kommuneplanen, for område F10 på Mysusæter



## Utskrift av møtebok

Dato: 14.01.2020

Arkivsak: 2019/144-9

Saksbehandler:  
Ingunn Synstnes  
90269957

Utv.saknr.	Utvalg	Møtedato
11/20	Formannskapet	28.01.2020

### **Drøfting - Krav om felles reguleringsplan satt i kommuneplanen, for område F10 på Mysusæter**

#### Vedlegg:

- 1 Søknad fra Ragnar Sand Fuglum
- 2 Merknad fra Thor Amlie
- 3 Skisse fra Thor Amlie
- 4 Referat fra møte 18.02.19
- 5 Referat fra møte 15.03.19
- 6 Referat fra møte 12.04.19

#### **Saksutredning**

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn flere nye områder for fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan. Flere av disse områdene har krav om felles reguleringsplan, det gjelder for følgende områder:

F1 Slombmorken

F2 Sundtjønnhaugen

F10 Fuglum, Kampesæter-Michelsen, Amlie, Sletten på Mysusæter

F19 Flagstad og Selsverket sameige på Mysusæter

F23 Gråhaugen

F27 Høgsetra



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Sel kommune har for område F10 fått spørsmål fra Ragnar Sand Fuglum om de kan regulere kun deler av område F10. Fuglum og Kampesæter-Michelsen ønsker å lage en felles reguleringsplan vest i F10, for to av eiendommene. Det betyr at Amlie og Sletten ikke blir med på denne reguleringsplanen, men kan eventuelt utarbeide en felles reguleringsplan. Ragnar Sand Fuglum skriver at de ønsker dette fordi det ikke er blitt enighet mellom alle eierne. Fuglum skriver at de og Kampesæter-Michelsen har innhentet nødvendige tillatelser (som veiadkomst) til sine tomter mens Amlie ikke har dette.

### Vurdering

For nye hytteområder er det i kommuneplanenes arealdel satt krav om reguleringsplan. For å få en helhetlig utbygging er det i flere områder satt krav om felles reguleringsplan. For område F10 er det i kommuneplanens arealdel med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1 krevd felles reguleringsplan, for eiendommene; Fuglum, Kampesæter-Michelsen, Amlie og Sletten.

Fordelen med en felles plan for områder som skal bygges ut er at området blir planlagt samtidig og i en helhet. Det er i kommuneplanen satt krav om felles reguleringsplan i de tilfeller der det er flere tilgrensende eiendommer som skal reguleres. I mange av områdene kan en eiendom løse behovet for vei, vann og avløp på egen grunn. Problemet ved regulering av hver enkelt grunneier sitt utbyggingsområde er at hele utbyggingsområde ikke blir sett som en helhet. Ved regulering av enkelt eiendommer er det vanskeligere å sikre en utbygging som tar hensyn til naboeiendommen. For område F10 kan det være praktisk å dele planområdet i to. Planområde er langstrakt og det mulig å løse vei, vann og avløp med ulike tilknytninger til eksisterende vei og ledningsnett. Det er i kommuneplanen avsatt 15 tomter i

F10, ved en deling av området må grunneierne inngå en skriftlig fordeling av tomtene, før reguleringsplanarbeidet kan starte.

Det har vært avholdt 3 møter som kommunen har vært med på, møtene har vært for å prøve å få til en felles reguleringsplan. I tillegg har grunneierne hatt interne møter.

Saksbehandler orienterte Fuglum om at en ville fremme en sak til politisk behandling med utgangspunkt i henvendelsen fra han. Denne e-posten ble sendt med kopi til Amlie og Sletten. Amlie har besvart e-posten med at han har fått laget et skisseforslag (vedlegg 2 og 3). Dersom Fuglum får medhold i sin søknad om å utarbeide en egen reguleringsplan for deler av område vil Amlie akseptere det, da vil han sammen med Sletten utarbeide en egen reguleringsplan og starte med det umiddelbart.

Formannskapet åpnet i sak 47/18 den 30.04.2018, for at i område F19 (Flagstad og Selsverket sameige) på Mysusæter kunne Flagstad regulere kun egen eiendom under visse forutsetninger da Selsverket sameige ikke var interessert i å regulere på det tidspunktet.

Det kan være krevende å samarbeide om felles reguleringsplaner. I de tilfeller det er satt krav om felles plan, kan en grunneier hindre at det utarbeides plan for ett helt område. Ved å gi dispensasjon fra kravet om felles plan, kan hver grunneier, regulere sitt utbyggingsområde. Det kan gjøre det lettere for grunneiere å regulere og bygge ut. I dette tilfellet har det vært problemer å få til en felles plan med fire grunneiendommer. Kommunedirektøren mener at dette utbyggingsområde kan deles i to reguleringsplaner uten for store konsekvenser, men det er viktig å se hele området, (det innebærer både F10, men også områdene rundt) og bruken av området i sammenheng.

**Kommunedirektørens oppsummerer med at det er to alternativer for videre saksgang:**

1. Kravet om felles reguleringsplan opprettholdes. Fører dette til at området ikke blir regulert, vil området bli vurdert tatt ut ved rullering av kommuneplanenes arealdel.
2. Formannskapet gir dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan. Det utarbeides reguleringsplan for deler av utbyggingsområdet F10. Det må utarbeides avtaler som fordeler utbyggingsrammen som er lagt i kommuneplanen for F10.

**Saken legges fram til drøfting.**

**Behandling i Formannskapet - 28.01.2020:**

Saken ble drøftet i formannskapsmøtet. Saksbehandler Ingunn Synstnes orienterte og svarte ut for spørsmål i saken.

Formannskapet støttet enstemmig alternativ 2.

**Vedtak i Formannskapet - 28.01.2020:**

Formannskapet gir dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan. Det utarbeides reguleringsplan for deler av utbyggingsområdet F10. Det må utarbeides avtaler som fordeler utbyggingsrammen som er lagt i kommuneplanen for F10.

Rett utskrift  
03.02.20

Solveig Viktoria Olstad  
Sign.