



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2021/519-46

Saksbehandler:  
Ingunn Synstnes

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2025/17	05.05.2025	Kommunestyret

### Klagebehandling - Detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt

#### Vedlegg

- 1 Klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt, Skaugen
- 2 Klage på vedtak om detaljreguleringsplan for F10 24.02.25, Amlie

#### Saksutredning

Detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt på Mysusæter ble vedtatt av Sel kommunestyre i sak 69/2024 den 28.10.2024. Det skulle innarbeides endringer i bestemmelsene og på plankartet etter vedtak i kommunestyret. Dette har gjort at det har tatt tid å få sendt ut vedtatt plan. Grunneiere og aktuelle instanser ble varslet om vedtaket i brev 30.01.2025 med orientering om klageadgang og frist for å klage. Det er kommet to klager på vedtaket, fra Skaugen og Amlie. Begge klagene er lagt som vedlegg til saken.

#### Vurdering

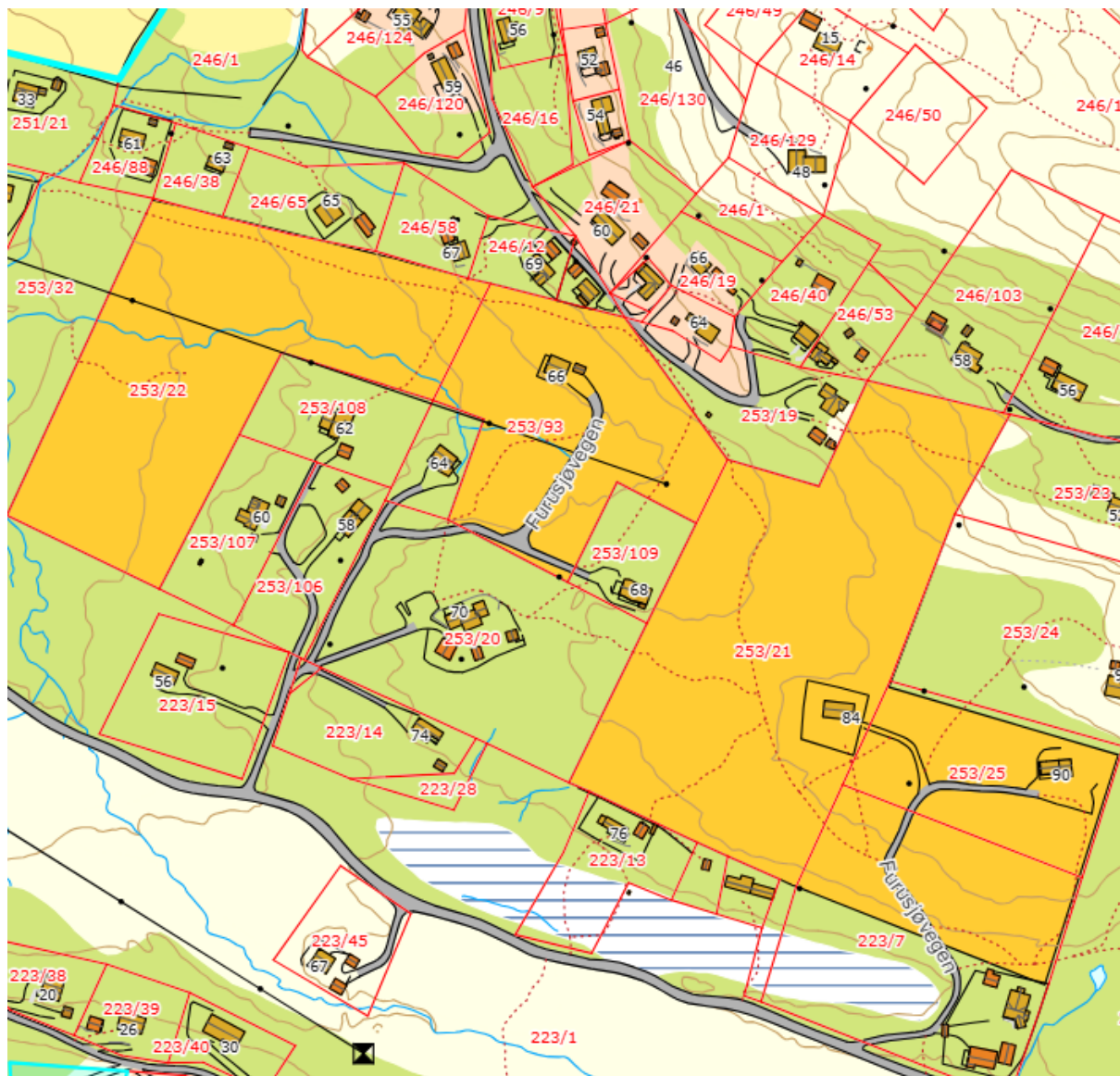
I henhold til forvaltningslovens (fvl.) § 2, bokstav b) defineres kommunestyrets vedtak som et enkeltvedtak, et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Klagefrist på enkeltvedtak er etter samme lov § 29, 3 uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Vedtaket kan påklages av part i saken, fvl. § 2, bokstav e) part, person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder.

Skaugen er hjemmelshaver av gbnr. 223/7, eiendom som grenser inntil planområdet. I kraft av dette er han part i saken. Skaugen skriver han mottok underretning om vedtaket 03.02.2025. Frist for å klage var da 24.02.2025. Klagen er mottatt 21.02.2025 og innen klagefristens utløp.

Amlie er hjemmelshaver av gbnr. 253/21, eiendom som grenser inntil planområdet. I kraft av dette er han part i saken. Amlie skriver i klagen at han mottok underretning om vedtaket 03.02.2025. Frist for å klage var da 24.02.2025. Amlie ba den 16.02 om utsatt klagefrist, som han ikke fikk svar på. Klagen fra Amlie er datert 24.02. Klagen er mottatt innen klagefristens utløp.

Begge klagen er lagt som vedlegg og refereres ikke i sin helhet.

Kommunedirektøren beklager at Amlie ikke fikk svar når han ba om utsatt høringsfrist. Klagen til Amlie er kommet innenfor høringsfristen og det er derfor ikke grunn til å vurdere om det skulle vært gitt utvidet høringsfrist.



Kartutsnitt, det gule område viser område F10 i kommuneplanens arealdel, med gbnr.

Her går det fram at Amlie gbnr. 253/21 og Skaugen 223/7 er innenfor området som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanen er det satt krav om felles planlegging for området.

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel står det at området er på ca. 60,7 dekar, og det er planlagt å legge ut 15 hyttetomter.

I kommuneplanenes arealdel er det satt krav om felles reguleringsplan for område F10, plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, for eiendommene; Fuglum, Kampesæter-Michelsen, Amlie og Sletten. Det ble gjort fordi en mener det er fordeler med en felles plan ved at områder blir planlagt samtidig og i en helhet. Det kan være krevende å samarbeide om felles reguleringsplaner. I tilfeller der det er satt krav om felles plan, kan en grunneier hindre at det utarbeides plan for ett helt område. For område F10 var det problemer å få til en felles plan med fire grunneiendommer. Kommunen deltok i møter for å få til en felles reguleringsplan, uten at en klarte å få partene til å samarbeide om en felles plan.

Problemerkene med å bli enige om løsningene i en felles plan gjorde at kommunedirektøren fremmet en sak om vurdering av dette kravet.

I sak 11/20 den 28.01.2020, (elements 2019/144) *Drøfting – Krav om felles reguleringsplan satt i kommuneplanen, for område F10 på Mysusæter*. Ble det vurderte kravet om felles reguleringsplan for dette området, F10. Formannskapet gjorde følgende vedtak:

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.

Kommunedirektøren er fortsatt av den mening at en plan for hele området er den aller beste måten å sikre at området blir sett og planlagt i en helhet. En plan for ett større område kan sikre at infrastruktur/friområder blir sett i en helhet. Dette ble prøvd for område F10, kommunen deltok på møter med de ulike partene uten at en klarte å få til enighet om en felles plan.

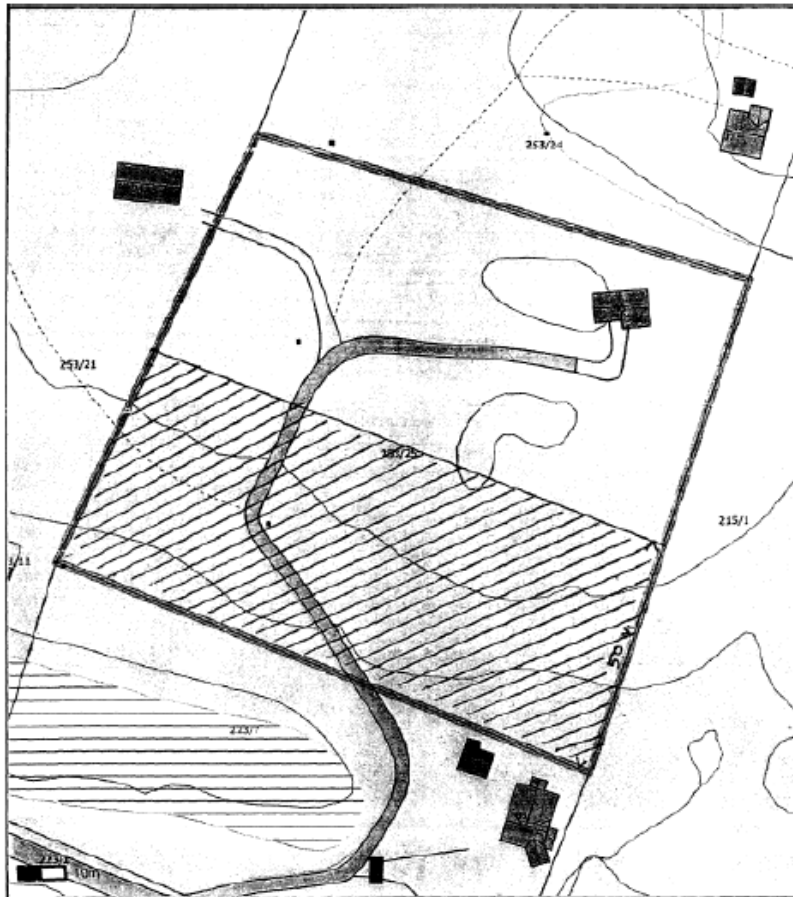
Amlie sa tidlig i prosessen at han ønsket vegadkomst fra Havnsetervegen. Det har vært kontakt med de med rettigheter i Havnsetervegen som har sagt de ikke vil ha flere hytter langs Havnsetervegen. Kommunen har i dialog med Amlie og de andre grunneierne i planområde F10 uttrykt at de må se etter andre vegadkomster inn i F10, noe som planen viser er mulig.

Kommunen ønsker at områder avsatt til framtidig utbyggingsformål i kommuneplanen blir regulert og utbygd. Kommunen har i møter sagt at utbyggingsområder som ikke er realisert kan bli tatt ut ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren mener det er bedre å få realisert en regulering på deler av arealet enn ingen plan. For å få realisert en reguleringsplan på deler av arealet som er avsatt til utbyggingsformål ga formannskapet dispensasjon fra kravet om en felles plan for hele utbyggingsområdet. Kommunedirektøren ser ikke at det er andre løsninger som ville realisere en reguleringsplan.

I tillegg til å gi dispensasjon fra en felles plan for hele utbyggingsområdet så ønsker kommunen sammenhengende planområder og satte det som krav. Derfor ble det arbeidet med to planområder, der ett bestod i gbnr. og 253/21 (Amlie) og 253/25 (Sletten). Selv om det nå bare var to eiendommer som skulle samarbeide om en felles plan klarte de ikke å bli enige nok til å utarbeide et planforslag. For at gbnr. 253/25 (Sletten) skulle få realisert utbygging på sin eiendom så gikk de inn i samarbeide med de andre og planområde ble delt.

Fordi ikke alle grunneierne ønsker å regulere sin eiendom omfatter reguleringsområdet kun deler av utbyggingsområdet og reguleringsplanområdet er på ca. 34 daa. Det er lagt til grunn en utbyggingsramme på 9 nye hyttetomter for eiendommene som inngår i planforslaget. Grunneierne har selv utarbeidet en fordeling av hyttetomter som er lagt til grunn:





Figur 1: Kart over deling

**Kommunedirektørens vedtak, 14.09.2020:**

"Sel kommune gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1, m) tillatelse til oppretting av ny eiendom og § 26-1, oppretting og endring av eiendom, tillatelse til fradeling av inntil 6 daa fra gnr. 253 bnr. 25 på følgende vilkår:

1. Ny eiendom skal sikres med tinglyst vegrett.
2. Ny eiendom skal utbygges i samsvar med gjeldende reguleringsplan/arealplan for området.
4. Arealet skal sammenføres med eksisterende eiendom gnr. 223 bnr 7.

Ved framtidige forespørsler bes De oppgi følgende journalnummer 2020/636

Søknaden oversendes nå til oppmålingsmyndigheten som vil avholde oppmålingsforretning.

Dersom forretningen ikke ønskes utført på de vilkår som er satt av Kommunedirektøren, må oppmålingsmyndigheten varsles snarest og innen 3 uker for å hindre at gebyrpliktig arbeid igangsettes. Dette må skje skriftlig.

Tillatelsen er likevel gyldig i 3 år".

Med denne utvidelsen av gbnr.253/7 har Skaugen en del av område som er avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanen. Amlie som valgte å ikke være en del av reguleringsplanen har også en del av område som er avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel. Utbyggingsrammen på totalt 15 nye hyttetomter i F10 er ikke brukt opp. Eiendommene gbnr. 253/21 Amlie og 223/7 Skaugen grenser inntil hverandre. Kommunedirektøren vil oppfordre Skaugen og Amlie til å samarbeide om en felles reguleringsplan og utnytte de mulighetene de har i det som er igjen av utbyggingsrammen som er satt i kommuneplanen.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sel formannskap, som kommunens utvalg for plansaker, opprettholder kommunestyrets tidligere vedtak i sak 69/2024, 28.10.2024, detaljreguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt.

Saken oversendes Statsforvalteren i Innlandet for klagebehandling.

**Kommunestyrets behandling av sak 17/2025 i møte den 05.05.2025:**

**Behandling**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Sel kommunestyret opprettholder kommunestyrets tidligere vedtak i sak 69/2024, 28.10.2024, detaljreguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt.

Saken oversendes Statsforvalteren i Innlandet for klagebehandling.