



Sel kommune  
Botten Hansens gate 9  
2670 OTTA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Siv Elisabeth Hveberg, 62 55 10 73

## Klageavgjørelse - detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt

Det vises til oversendelse av klagesak fra Sel kommune i brev av 22.05.2025 i sak med referanse 2021/519.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren i Innlandet opphever Sel kommune sitt vedtak i sak 2024/69 av 28.10.2024.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder gyldighet av vedtak om reguleringsplan.

Norconsult AS utarbeidet planforslag på vegne av eierne av eiendommene gnr. 253 bnr. 22, 25, 93, samt deler av bruksnummer 107 og 106 for å legge til rette for ni nye fritidstomter sentralt på Mysusæter i Sel kommune ved en fortetting av landskapet.<sup>1</sup> Planområdet, som dekker ca. 34 dekar, er deler av området F10 i kommuneplanens arealdel, avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse.<sup>2</sup> Detaljreguleringsplan Furusjøen hyttefelt ble vedtatt den 28.10.2024. Planvedtaket ble påklaget, og klagerne har i korte trekk argumentert slik:

### Martinius Skaugen

Planområdet har fra starten av planarbeidet blitt redusert fra 61,1 daa til ca. 34 daa, en endring på 46%. Det er naturlig å legge til grunn at reduksjonen har en betydning, men dette er verken vurdert eller vektlagt i vedtaket. Dertil burde min eiendom vært berettiget 1 tomt, i fordelingen av antallet nye tomter. Opprinnelig var 253/25 på 11.657 m<sup>2</sup>. Etter fradelingen er eiendommen nå 5.857 m<sup>2</sup>, dvs. halvert. Det er ikke forholdsmessig at denne ene eiendommen fortsatt skal ha rett på 2 tomter. Jeg stiller spørsmålsteget ved at det ikke ble varslet på nytt, på bakgrunn av at planområdet er endret i 2 omganger. Disse saksbehandlingsfeilene kan ha påvirket vedtaket.

### Thor Amlie

Klagen gjelder fordelingen av tomter og at det ikke er laget en felles reguleringsplan for F10. Det burde vært tatt hensyn til at det ikke var fradelt tomter på vår teig, mens det var klausulert byggeforbud på halve 253/25, det var utskilt 3 tomter fra den opprinnelige teigen til Fuglum, og fra halvdelen til Kampesæter-Michelsen var fradelt 3 tomter. I kommuneplanen er det krav om felles reguleringsplan for F10. I vedtaket om dispensasjon fra dette kravet ble det satt vilkår om at «Det må utarbeides avtaler som

---

<sup>1</sup> Planbeskrivelse side 6.

<sup>2</sup> Ibid.



fordeler utbyggingsrammen som er lagt i kommuneplanen for F10.» Dette vilkåret er ikke oppfylt. Jeg mener også det er feil at det ikke ble varslet på nytt når planområdet ble endret to ganger.

Klagene ble behandlet av Sel kommune den 05.05.2025, men de ble ikke tatt til følge. Saken ble så sendt til Statsforvalteren.

#### Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Reguleringsplaner er enkeltvedtak som kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse. Begge klagerne eier eiendom som er innenfor område F10 avsatt i kommuneplanens arealdel til nye fritidseiendommer. Deres eiendommer grenser til planområdet, og de anfører at de blir berørt av vedtaket. De har en særlig interesse av å få vedtaket prøvd på nytt, og de har da rett til å klage, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Klagene er fremsatt innen klagefristens utløp.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven § 1-9. For behandling av slike klager gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Statsforvalteren kan overprøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det *frie skjønn*, jf. forvaltningsloven § 34. Dette innebærer at Statsforvalteren fullt ut kan overprøve saksbehandlingen. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å prøve planens innhold. Statsforvalteren kan ikke selv endre reguleringsplanen uten at kommunen er enig eller ved at klagesaken oversendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.<sup>3</sup>

#### Statsforvalterens vurdering av saken

##### Saksbehandlingen

###### *Medvirkning*

Planprosessen har langt på veg gitt tilstrekkelig medvirkning. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til «registrerte grunneiere» i planområdet, annonsert i avisen Gudbrandsdalen Dagingen den 15.10.2020, samtidig som den ble lagt ut på hjemmesiden til kommunen og Norconsult. I løpet av fristen for innspill, som løp ut den 30.11.2020 kom det inn 20 innspill som alle ble lagt frem for formannskapet til behandlingen av planen 08.11.2022 i et vedlegg til saksfremlegget. Imidlertid ble det ikke vist til noen av merknadene i saksfremlegget. I dette møtet besluttet blant annet kommunen å legge planforslaget til høring og offentlig ettersyn. Dette ble kunngjort i lokalavisene Gudbrandsdølen Dagingen, Norddalen og på kommunens hjemmeside, mens grunneiere, tilgrensende naboer og høringsinstanser ble varslet med brev.<sup>4</sup> Planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 05.12.2022 til 27.01.2023, men Villreinemnda for Rondane og Sølkkletten fikk utvidet frist til 31.03.2023 på forespørsel.<sup>5</sup> Behandlingen av forslaget var da i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 12-10 første og andre ledd. Det kom inn 13 uttalelser til planforslaget.

Innspill til planen ble også benyttet av kommunen underveis i prosessen og ved sluttbehandlingen av planen. For det første førte innspill til planutkastet til endringer i forslaget. Kommunen ble gjennom høring og offentlig ettersyn kjent med at det kunne være rødlistede arter innenfor planområdet, og krevde kartlegging av arts mangfold og en vurdering av om det var verdifulle naturtyper i området. Denne ble mottatt 12.12.2023, og et revidert planforslag som hensyntok funnene i rapporten ble mottatt den 22.04.2024. I denne var tomt BFF2 flyttet nærmere Furusjøvegen og det var lagt inn hensynsområder for bevaring av naturmiljø. Merknadene til høring og offentlig ettersyn ble så tatt med til sluttbehandlingen av planen den 28.10.2024, ved at et sammendrag av de enkelte merknadene om kommunedirektørens vurdering var tatt inn i saksfremlegget til sluttbehandlingen av planen og selve merknadene var vedlegg

<sup>3</sup> Se rundskriv T-8/86 og Miljøverndepartementets brev av 16. januar 2004, ref. 200302860-3/MT.

<sup>4</sup> Saksutredning til andregangsbehandling av planen den 10.09.2024.

<sup>5</sup> Ibid.



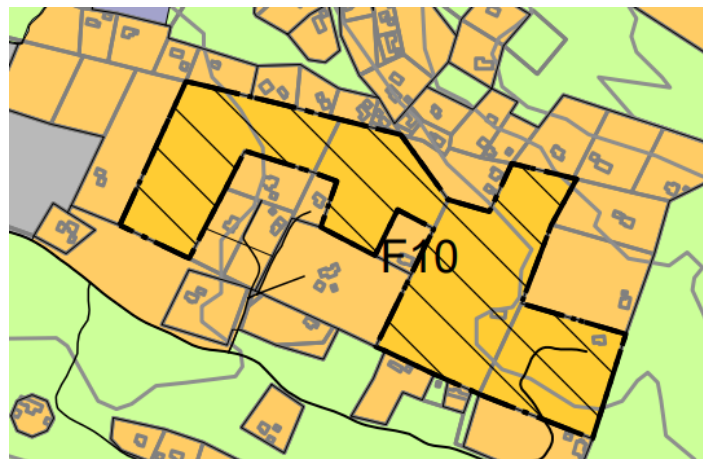
til planbeskrivelsen. Dette viser at kommunen både har gitt mulighet til medvirkning og også brukt informasjonen i beslutningsprosesser.

Det er likevel svakheter i møtet med innspillene som gjaldt fordelingen av tomtene mellom eiendommene innenfor kommuneplanens område F10 som er innenfor planområdet og de som er utenfor planområdet, se under «Utredning.»

#### *Mangelfull utredning og begrunnelse*

I kommuneplanens arealdel 2016-2025 punkt 2.2.2 er det krav om en felles reguleringsplan for nye områder for fritidsbebyggelse, herunder arealet som omfatter et område kalt F10:

<b>F 10</b> <i>Fuglum, Kampesæter- Michelsen, Amlie, Slette, Mysusæter</i>	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F10.  Eiendom tillates utbygd med inntil 200 m <sup>2</sup> bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 120 m <sup>2</sup> BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget.  Området skal ikke ha hyttetomter på over 1 daa.  Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området.  Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.
---	---



Figur 1 Utsnitt fra plankart for Mysusæter i kommuneplanens arealdel for Sel kommune 2016-2025

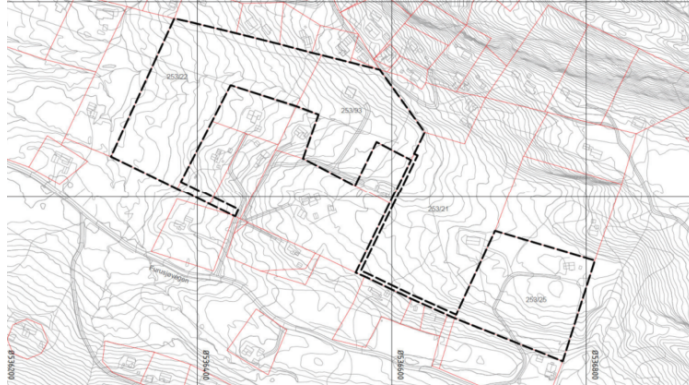
Det er da en hensynssone i kommuneplanens arealdel med formål om felles reguleringsplan. Private kan da ikke fremme et planforslag som bare gjelder egen eiendom, se veileder til kommuneplan side 155.<sup>6</sup> I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel er det lagt til grunn 15 tomter på F10.<sup>7</sup>

Planområdet i reguleringsplanen omfatter imidlertid bare deler av arealet som inngår som F10 i kommuneplanen. I kommuneplanens arealdel besto F10 av 60,7daa. Da oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet i oktober 2020, var planområdet ca. 40,5 daa og omfattet eiendommene gnr. 253 bnr. 22, 25, 93, samt deler av bnr. 107 og 106.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> [Kommuneplanens arealdel](#)

<sup>7</sup> Planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2016-2025 side 15.

<sup>8</sup> Varsel om oppstart av planarbeid, detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune av 15.10.2020.



Figur 2 Forslag til plangrense i varsel om oppstart av planarbeid av 15.10.2020

Eiendommen gnr. 253 bnr. 21, eid av Thor Amlie, var tatt ut av planområdet. Martinius Skaugen informerte i e-post av 10.11.2020 om at han hadde kjøpt 5,9 daa av bruksnummer 25, og ba om at hans eiendom ble tatt ut av planen. Planområdet ble da redusert til ca. 34 daa, om lag 56 % av omfanget til F10.

Både kommunen og grunneiere har tidligere lagt til grunn at det var behov for dispensasjon fra kravet om en felles reguleringsplan for området F10 i kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2. Grunneierne Fuglum og Kampesæter-Michelsen søkte om, og fikk den 28.10.2020 dispensasjon fra kravet om felles plan i kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2. Det uttalte vilkåret for dispensasjonen var imidlertid at utbyggingsrammen i F10 måtte fordeles ved avtale:

**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.

Riktignok er ordlyden i vedtaket at det er tilstrekkelig å «utarbeide avtaler,» men dette forstås slik at avtaler også må inngås. I begrunnelsen til vedtaket vises det nemlig til at:

ved en deling av området må grunneierne inngå en skriftlig fordeling av tomtene, før reguleringsplanarbeidet kan starte.<sup>9</sup>

Alle grunneierne innenfor F10-området i kommuneplanen måtte da ifølge vedtaket inngå en avtale om fordeling av de 15 tomtene som var rammen for utbygging av område F10 i kommuneplanen før oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Vilkåret for dispensasjon ble likevel ikke oppfylt. På side 14 i planbeskrivelsen til reguleringsplanen er det riktignok oppgitt en fordeling av hyttetomter på eiendommer som er lagt til grunn i planen.

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)

Figur 3 Utsnitt fra planbeskrivelsen side 14

Denne fordelingen synes ikke å ha vært gjenstand for en enighet mellom grunneierne innenfor F10-området. Verken kommunen eller initiativtakerne har gitt uttrykk for at det har blitt en enighet om

<sup>9</sup> Utskrift av møtebok for sak 11/20 i Formannskapet den 28.01.2020 side 3 (upaginert).



fordeling av tomtene, og klagerne har oppgitt at det ikke er inngått slik avtale. Vilkåret synes da ikke å være oppfylt, og i så tilfelle foreligger det ingen dispensasjon.

Uansett var vedtaket om dispensasjon ugyldig. Dispensasjonsvedtaket av 2020 er ikke påklaget, og Statsforvalteren har da ikke kompetanse til å overprøve dette i saken som er til behandling. Fordi det er nødvendig å ta stilling til gyldigheten av vedtaket i klagesaken som behandles, legges det likevel prejudisielt til grunn for Statsforvalterens behandling at dispensasjonsvedtaket var ugyldig. Det inneholdt ingen drøfting av vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, noe som tyder på feil i rettsanvendelsen i vedtaket. Feilen kan ha innvirket på avgjørelsen, jf. forvaltningsloven § 41.

Gyldigheten av dispensasjonsvedtaket og oppfyllelsen av vilkårene i det har ikke betydning dersom kommunen valgte å beslutte en reguleringsplan med et annet innhold enn kommuneplanen. Kommuneplanens bestemmelse 2.2.2 for F10 fastsatte fremtidig arealbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 første ledd første punktum. Bestemmelsen i kommuneplanen gjelder likevel ikke i forhold til en ny reguleringsplan som er i motstrid med kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd. For private planforslag fremgår det likevel uttrykkelig av plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd at «*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.*» Det må være klart at kommunestyret har ment å beslutte å sette kommuneplanen til side på dette punkt ved en ny reguleringsplan. Hvis ikke kan det foreligge en saksbehandlingsfeil.

I denne saken er det tvilsomt om kommunestyret mente å sette til side kommuneplanens arealdel 2.2.2 med reguleringsplanen. I saksfremlegget til sluttbehandlingen gikk det frem at «planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel,» og det ble ikke nevnt at kommuneplanens arealdel hadde et krav om felles reguleringsplan for F10. I tillegg var kommunedirektørens bemerkning til innspillet fra Thor Amlie under den offentlige høringen blant annet at «[t]omtefordeling er det berørte eiere som har blitt enig om,» og «[p]langrensa følger ny eiendomsgrense, og reguleringsplanen berører ikke Skaugen sin eiendom,» til innspillet fra Skaugen. Dette kan forstås som ytterligere uttrykk for at planforslaget var i samsvar med kommuneplanens arealdel. Verken spørsmålet om gyldigheten av dispensasjonen eller en motstrid mellom kommuneplanens arealdel og planforslaget ble drøftet i saksfremlegget. Planvedtaket synes da enten å bygge på at det aldri har vært noen motstrid mellom planforslaget og kommuneplanens arealdel 2.2.2 eller at den ikke var noen motstrid da planen ble sluttbehandlet. Klagebehandlingen ga heller ikke ny klarhet i spørsmålet. I saksfremlegget ble det redegjort for prosessen, dispensasjonsvedtaket og opphøret av samarbeidet mellom de private partene, men igjen uten at det kom frem om kommunen med planen ønsket å fravike kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2 for F10 etter en vurdering av virkningene. Om kommunestyret ikke ønsket å sette til side kravet til felles plan for F10 i planbestemmelse 2.2.2 ved reguleringsplanen, men la til grunn at det ikke var noen motstrid mellom planene eller at gyldig dispensasjon fra planbestemmelsen var gitt, for eksempel ved at det var en enighet mellom partene eller ved å legge til grunn at oppfyllelse av vilkåret ikke var nødvendig, var dette en feil som kan ha virket inn på planvedtaket. Det er da ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Videre ble fordelingsnøkkelen ikke oppdatert etter nye opplysninger. Den fordeles 15 nye tomter til fritidsformål på eiendommene gnr. 253 bnr. 21, 22, 25 og 93, og er identisk med den som ble formidlet i varsel om oppstart av planarbeidet den 15.10.2020. Selv om ca. en halvdel av bruksnummer 25 ble fradelt i 2020 og sammenføyd med gnr. 223 bnr. 7, ga dette ikke utslag i en endring av fordelingsnøkkelen. Bruksnummer 25 har fortsatt to tomter i fordelingsnøkkelen og gnr. 223 bnr. 7 er uten tomter. Det var da misvisende da kommunen la til grunn i saksfremlegget til klagebehandlingen at Skaugen, som eier av gnr. 223 bnr. 7,

har ... en del av område som er avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanen. ... 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.

Selv om Skaugen sin eiendom er innenfor F10 i kommuneplanens arealdel, er hans eiendom ikke gitt noen del av rammen for fremtidige tomter som reguleringsplanen bygger på. Om kommunen likevel



besluttet dette fordi det var gode grunner for at det ikke skal komme tomter på gnr. 223 bnr. 7, var dette innenfor kommunens skjønn.

Det er sannsynlig at fordelingsrammen, og dermed også andelen og plasseringen av tomter og infrastruktur i den nye planen, ikke ble til etter en tilstrekkelig vurdering av kommunestyret. Innspill om eiendomsoverdragelsen og virkningen på fordelingsrammen ble gitt under det offentlige ettersynet av planen, uten at innspillet ble tilstrekkelig kommentert i saksfremlegget til sluttbehandlingen av planen. Det ble kun bemerket at «[f]ordelingen av tomter på de ulike gnr. bnr. er gjort av forslagsstillerne,» til et innspill fra Trygve Askvig og, som ovenfor nevnt, «[t]omtefordeling er det berørte eiere som har blitt enig om,» til et innspill fra Thor Amlie. Hva som var kommunens mening om fordelingen, og dermed utnyttelsen og plasseringen av tomter og infrastruktur, ble ikke bemerket. Kommentarene kan peke på at kommunen har overlatt til forslagsstillerne å lage fordelingsnøkkelen uten å ta stilling til den selv. I tilfelle har kommunen ikke selv tatt et valg om den beste helhetlige arealdisponeringen av området F10 i kommuneplanen. Behandlingen var også i strid med plan- og bygningsloven § 12-12 første ledd andre punktum som viser til at det skal fremgå av saksfremlegget «hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.» Saksfremlegget til sluttbehandlingen av planen ga ikke kommunestyret en oppfordring til å vurdere en helhetlig arealdisponering for planområdet eller F10 i kommuneplanens arealdel. Mangelen i utredningen kan ha virket inn på vedtaket, og det er da ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Oppsummeringsvis er det funnet flere feil i vedtaket:

- Vedtaket om dispensasjon fra kravet om felles arealplan var ugyldig. I planvedtaket var det mangler i begrunnelsen eller utredningen om spørsmålet om å frafalle kravet gjennom vedtakelsen av en ny plan.
- Det var feil i fordelingsnøkkelen for antallet tomter og manglende utredning og begrunnelse knyttet til denne fordelingen.
- Plikten til å vise i saksfremlegget hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen var vurdert var ikke oppfylt for spørsmålet om fordelingen av tomtene. Dette har medført at det ikke ble gitt tilstrekkelig medvirkning i planprosessen til personer som tok opp spørsmålet om deling av tomtene.

Vedtaket er ugyldig fordi feilene alene og samlet kan ha virket inn på innholdet i reguleringsplanen, jf. forvaltningsloven § 41. Virkningen av feilene er for det første at det ikke kan leses ut av vedtaket at kommunen har tatt gyldig stilling til et frafall av kravet om en felles reguleringsplan for F10 i kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2. Begrunnelsen i vedtaket var da mangelfull, jf. forvaltningsloven § 25. Dette ble så fulgt opp med en ytterligere mangel i begrunnelsen ved at det ikke kan leses av vedtaket at kommunen selv tok ansvaret for den helhetlige arealutnyttelsen, herunder virkningen for nærområdet, uten å overlate deler av ansvaret til forslagsstillerne. Det skapes derved usikkerhet om hva kommunestyret tok (og ikke tok) stilling til. Manglene i begrunnelsen skaper usikkerhet om saken var tilstrekkelig utredet slik at kommunestyret kjente til de faktiske forhold, herunder kravet om felles planlegging, jf. forvaltningsloven § 17. Vedtaket oppheves fordi innrettelsen etter planvedtaket ikke veier tyngre enn kommunens rett og plikt til å sørge for en helhetlig og grundig vurdering av arealutnyttelsen i dette området og private parters interesse av å få dette på plass.

Klagene har ført frem.

Statsforvalterens vedtak:

Statsforvalteren i Innlandet opphever Sel kommune sitt vedtak i sak 2024/69 av 28.10.2024.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.



Vi gjør også oppmerksom på at når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal parten som hovedregel tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Eventuelt krav om dekning av slike kostnader må fremsettes innen tre uker etter dette brevet er mottatt.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

NORCONSULT NORGE AS AVD OTTA

Skansen 2E

2670

OTTA

Mottakerliste:

Sel kommune

Botten Hansens gate 9

2670

OTTA

Thor Jacob Amlie

Glads Vei 17

0489

Oslo

Brynjulf M Skaugen

Mogens Thorsens Gate 1 B

0264

Oslo