



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2021/519-58

Saksbehandler:  
Ingunn Synstnes

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2026/22	04.05.2026	Kommunestyret

### Detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt

#### Vedlegg

- 1 Klageavgjørelse - detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt.pdf
- 2 Saksprotokoll Klagebehandling - Detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt
- 3 Klage på vedtak om detaljreguleringsplan for F10 24.02.25, Amlie
- 4 Klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt, Skaugen
- 5 Saksprotokoll Detaljreguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt
- 6 Innspill samlet
- 7 Plankart Reguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt A3
- 8 Planbeskrivelse Furusjøvegen hyttefelt
- 9 Planbestemmelser Furusjøvegen hyttefelt
- 10 ROS Furusjøvegen hyttefelt.pdf
- 11 Overordnet VA-plan.pdf
- 12 Flomvurdering Mysusæter Oppdatert.
- 13 Flomsonekart 200-årsflom inkl klimapåslag Oppdatert
- 14 Overvannsvurdering Furusjøvegen hyttefelt.
- 15 Rapport Furusjøvegen Artsmangfold.pdf

#### Saksutredning

##### Bakgrunn

Sel kommunestyre vedtok den 28.10.2024, sak 69/2024 – Detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt. Kommunen mottok to klager på vedtaket, ett fra Skaugen og ett fra Amlie. Kommunestyret behandlet den 05.05.2025 sak 2025/17 – Klagebehandling – Detaljreguleringsplan for

Furusjøvegen hyttefelt. Kommunestyret tok ikke klagen til følge og klagen ble oversendt til Statsforvalteren i Innlandet. Statsforvalteren i Innlandet har opphevet kommunestyrets vedtak. Det innebærer at med Statsforvalterens sitt vedtak er det ikke vedtatt noen ny reguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt.

### Dispensasjon fra kravet om felles plan

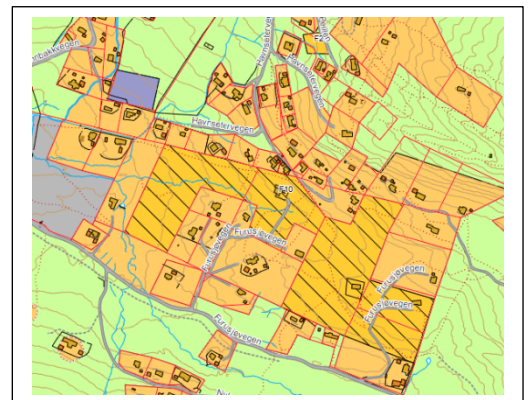
Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016 angir nye utbyggingsområder. Ett av området som er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse er på Mysusæter langs Furusjøvegen, området benevnt F10 i kommuneplanen, kalt Furusjøvegen hyttefelt.

I kommuneplanens arealdel er det satt krav om felles planlegging (utsnittet under er hentet fra kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og retningslinjer):

### 2.2.2 Nye områder for fritidsbebyggelse med krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

<p><b>F 10</b> Fuglum, Kampesæter- Michelsen, Amlie, Slette, Mysusæter</p>	<p>Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F10.</p> <p>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.</p> <p>Området skal ikke ha hyttetomter på over 1 daa.</p> <p>Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området.</p> <p>Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.</p>
--	---

Det er på plankartet til kommuneplanens arealdel på område F10 lagt på hensynssone med krav om felles planlegging for eiendommene innenfor F10.



I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel s. 26 (kommunedirektøren sin farge) er følgende tabell.

Den avsetter 15 nye tomter til fritidsformål på eiendommene gnr. 253 bnr. 21, 22, 25 og 93, område F10.

Område	Feltnavn	Plan status	Dekar	Antall tomter
Slomborken	F01	Krav om reg.plan	284,0	100
Sundtjønshaugen	F02	Krav om reg.plan	167,0	50
Raphamn	F04, Einar Lie, 238/1	Krav om reg.plan	10,0	3
	F07, Sletten Lie, 251/1	Krav om reg.plan	48,0	12
Kverbrusæter, Heidal	F05, B. Bårdløkken, 186/7	Krav om reg.plan	23,5	5
Mysusæter	F10, Fuglum, Kampesæter-Michelsen, Amlie, Sletten	Krav om reg.plan	60,7	15

Kommunestyrets vedtak av kommuneplanen er bindende § 11-6, og private kan da ikke fremme et planforslag som bare gjelder for deler av F10, da det vil være i strid med kommuneplanens arealdel.

**§ 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

Formannskapet hadde den 28.01.2020 en politisk sak der de ga dispensasjon fra kravet om felles plan.

**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.

Statsforvalteren har vurdert at:

«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 før oppstart av reguleringsplanarbeidet. Vilkåret for dispensasjon ble 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 foredlingen 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 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».

Det betyr at det foreligger ingen dispensasjon fra kravet i kommuneplanen om at det skal utarbeides en felles reguleringsplan for hele F10.

## Vurdering

### *Kommunedirektørens vurdering av kravet om felles plan*

For å få en helhetlig utbygging er det i kommuneplanen satt krav om en 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.

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 et helt område. Samtidig har kommunen signalisert at områder som er avsatt til utbygging i kommuneplanen og som ikke er realisert, vil bli vurdert tatt ut ved rullering av kommuneplanenes arealdel. Dette er signalisert fordi kommunen ønsker at nye utbyggingsområder realiseres og at det ikke ligger mange områder avsatt til framtidig utbygging som ikke blir realisert. Det kan det være mange ulike grunner til at et område ikke blir utbygd. I dette tilfellet har det vært problemer å få til en felles plan med fire grunneiendommer.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet en felles plan for et utbyggingsområde er det beste. Det har derfor vært en prosess for å få dette til. Det har vært invitert til-, og avholdt flere møter i perioden 2019-2020 der Sel kommune deltok på en del av dem, uten at grunneierne klarte å bli enige om en felles reguleringsplan.

Kommunedirektøren har vurdert utbyggingsområdet. Utbyggingsområdet er langstrakt og ligger langs Furusjøvegen. Kommunedirektøren mener utbyggingsområdet kan deles uten store konsekvenser, men det er viktig å se hele området, (det innebærer både F10, men også områdene rundt) og bruken av området i sammenheng. Kommunedirektøren mener området kan deles og at de områdene som ikke er innenfor planforslaget fortsatt vil ha mulighet til å knytte seg på infrastrukturen i området som vei, vann og avløp uten at en utbygging på andre deler av F10 vil stenge for dette. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen ikke vil ødelegge en utbygging/reguleringsplan for de delene av F10 som ikke er omfattet av planforslaget.

Kommunestyret må ta stilling til om de vil vedta en reguleringsplan for deler av F10. Det innebærer en plan som er i strid med kommuneplanens arealdel som krever en felles plan for hele området. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel når det gjelder kravet om en helhetlig plan for hele F10 området, arealet som skal reguleres og antall nye hyttetomter.

#### **§ 12-3. Detaljregulering**

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

PBL § 12-3 «private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel». Mener kommunestyret at området må planlegges under ett på grunn av infrastruktur, vei

eller andre fellestiltak, kan kommunestyret avvise planen fordi de mener den forhindrer en god helhetsløsning for området. Kommunedirektøren mener at om det ikke er et planforslag for hele F10, så følger planforslaget likevel opp hovedtrekk og rammene som er satt i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har vurdert at selv om det er satt krav om felles planlegging, kan kommunen vurdere plan for en mindre del som kan reguleres separat, fordi dette ikke vil ødelegge for helheten i området. Kommunedirektøren har vurdert at planforslaget for deler av utbyggingsområdet er i samsvar med kommuneplanens overordnede rammer når det gjelder arealformål og utnyttingsgrad. For utnyttingsgrad er punkt 2.2.2 i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen lagt til grunn, se ramme tidligere i saken.

Kommunedirektøren vil be kommunestyret vurdere om de vil sette kommuneplanens arealdel til side og åpne for en reguleringsplan i strid med vilkårene som er satt i kommuneplanens arealdel. En reguleringsplan som er i motstrid til kommuneplanens arealdel pbl § 1-5 andre ledd.

#### § 1-5. Virkninger av planer

Virkningen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ 6-3, 8-2, 8-5, 11-3, 11-6 og 12-4, med den begrensning som framgår av § 21-7 femte ledd.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Det innebærer at kommunestyret må ta stilling til om de vil sette kommuneplanen til side på dette punktet og vedta en ny reguleringsplan for deler av F10, som vil gå foran kommuneplanens arealdel.

#### Kommunedirektørens vurdering av fordelingsnøkkelen

Totalt er utbyggingsområdet som er avsatt i kommuneplanen som F10 på 60,7 dekar med inntil 15 hyttetomter.

I løpet av planprosessen ble det kjent at det var en klausul på ca. 6,0 dekar på gbnr. 253/25. Klausulen var at denne delen av gbnr. 253/25 ikke kunne bebygges. Eier av bnr.25 tok hensyn til dette og plasserte 2 nye fritidstomter nær eksisterende hytte. Dette ga en arealeffektiv utnyttelse med konsentrert bebyggelse nær eksisterende hytte.

Formålet med klausulen var at dette området ikke skulle bebygges. Det innebar at et planforslag med nye hytter nær eksisterende hytte på bnr.25. En vurdering kommunedirektøren støtter. Det gjør at en får en konsentrert bebyggelse rundt eksisterende hytte på bnr. 25. Martinius Skaugen signaliserte også at han ønsket friområde rundt sin hytte.

I løpet av planprosessen solgte bnr. 25 de 6,0 dekar med klausul på, til gbnr. 223/7 Martinius Skaugen. Noe som innebar at deler av eiendommen til Martinius Skaugen kom innenfor reguleringsplanforslaget. Dette var den delen av tidligere gbnr. 253/25, som hadde en klausul som innebar at det ikke kunne bygges. Martinius Skaugen skriver til kunngjøring av planarbeidet:

«Det vises til utsendt varsel datert 15.10.2020. Figur 2 viser forslag til plangrense. Jeg registrerer der at en parsell på 5,9 dekar som jeg eier er tatt med i reguleringsforslaget. Dette er en parsell som er ervervet fra Marianne og Tommy Sletten. Kjøpet er formelt tinglyst nå, men det har lenge foreligget en kontrakt om kjøpet. Jeg er som følge av det formelt sett en part i reguleringsplanen. Det er rart at det ikke fremgår av forslaget som nå er sendt på høring. Jeg anmoder med dette om at den delen av min eiendom som er tatt med i planarbeidet blir tatt ut av planen».



Martinius Skaugen ønsket ikke å være en del av planforslaget, han skrev ingen ting om at han ønsket hyttetomt. Som en følge av dette ble plangrensen endret og Martinius Skaugen sin eiendom bnr. 7 ble utenfor planforslaget.

Planforslaget er på 33,5 dekar av 61,2 dekar i hele F10, der Amlie sin eiendom på 21,8 dekar er holdt utenfor planområdet, og 5,9 dekar på gbnr. 223/7 er utenfor planområdet. Planforslaget legger opp til 9 nye fritidseiendommer av totalt 15 i hele F10. Tomtene er på under 1 dekar og det er lagt til rette for turdrag som skal sikre allmenheten tilgang gjennom området.

Fordelingsrammen på tomter ble gjort av forslagsstillere, med utgangspunkt i hvor mye areal hver grunneier hadde innenfor utbyggingsområde F10. Det ble ikke skrevet en formel avtale som vedtaket i formannskapet krevde. Denne fordelingsnøkkelen har ligget med planforslaget hele veien i planbeskrivelsen. Det som kom fram i møter før planområdet ble delt, var at Amlie mente en utbygging på 15 nye tomter var for høyt for området. Han mente 9 nye hytter i dette området var det riktige antallet.

Kommunedirektøren mener at fordelingen av tomtene er gjort ut ifra arealet i området og for å få en konsentrert bebyggelse, samtidig som alle tomtene er innregulert med vei. Det er tatt hensyn til og innregulert turdrag/sti/skiløype gjennom planområdet. Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre gående ferdsel gjennom området sommer og vinter. Ved plassering av tomtene er det tatt hensyn til naturmiljøet i planområdet. Tomtene i planområdet bidrar til en konsentrert fortetting av sentrumsområdet på Mysusæter. Kommunedirektøren mener planforslaget tar hensyn til eksisterende hytter i planområde. Kommunedirektøren mener det er naturlig at planområdet er knyttet til Furusjøvegen og ikke Havnsetervegen. Samtidig som en utbygging ikke hindrer at videre utbygging av F10 også kan knytte seg til Furusjøvegen.

Kommunedirektøren mener at å plassere to nye fritidstomter konsentrert og tett i forhold til eksisterende fritidsbebyggelse på gbnr. 253/25, vil gjøre at bebyggelsen blir konsentrert og et større område holdes åpent som friområde. Dette innebærer at inngrepet i naturen vil framstå mindre og friområde vil være mest mulig uforandret.

Kommunedirektøren mener planforslaget har en fordeling av tomtene som fører til en god og helhetlige arealdisponeringen av utbyggingsområdet F10 i kommuneplanen.

Kommunestyret må ta stilling til om eiendomsoverdragelsen virker inn på fordelingsrammen, slik at det skal være en annen fordeling av tomtene.

Dette forslaget til plassering av tomter innebærer også at nabo eiendommene rundt bnr. 25, gbnr. 253/24 Askvig og 253/21 Amlie, får friområde inntil nabogrensen.

Martinius Skaugen ønsket ikke å være en del av planforslaget, han skrev ingen ting om at han ønsket hyttetomt, i klagen skriver han at han vil ha en hyttetomt. Bnr. 25 solgte dette arealet til Martinius Skaugen fordi de ikke kunne utnytte det. Ønsket Martinius Skaugen hyttetomt/-er på arealet som han ervervet fra gbnr. 253/25, burde han kommet med det som innspill til kunngjøring av planarbeidet, og ikke at han ville at plangrensen skulle endres så han ikke var en del av planarbeidet.

## Vurdering av innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen knyttet til utbyggingsrammen og fordelingsnøkkelen

### § 12-12. Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt, jf. også § 11-8 a femte ledd. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for de videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig på internett.

I følge plan- og bygningsloven § 12-12 første ledd andre punktum skal det fremgå av saksframlegget «hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.» Statsforvalteren mener saksframlegget til sluttbehandlingen av planen ikke ga 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.

Dette har medført at det ikke ble gitt tilstrekkelig medvirkning i planprosessen til personer som tok opp spørsmålet om fordeling av tomtene.

**Kommunedirektøren vil derfor oppsummere og vurdere innspillene som kom under høringen som tok opp fordelingen av tomter**

### Innspill i høringen

#### Trygve Askvig

Askvig eier 253/24. Det er regulert inn 2 tomter for ny hyttebygging på gnr. 253/25, BFF 8 og BFF 9. Ca. halvparten av nevnte eiendoms areal er overført til naboen i syd. Det betyr at arealutnyttelsen på resterende del av bnr. 25 er blitt for stor, dvs. at kun 1 tomt kan fradeles dette bnr. ber om at dette rettes.

Veien over bnr. 25 og til Askvig er regulert inn noe som er bra. Veien inn til eksisterende hytte på bnr. 25 er lagt noe om. Veien er i dag godt opparbeidet og Askvig mener det er unødvendig å legge om eksisterende vei, selv om eksisterende vei går litt inn på BFF 8. Omlegging vil medføre terrenginngrep som det vil ta lang tid å lege.

#### *Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:*

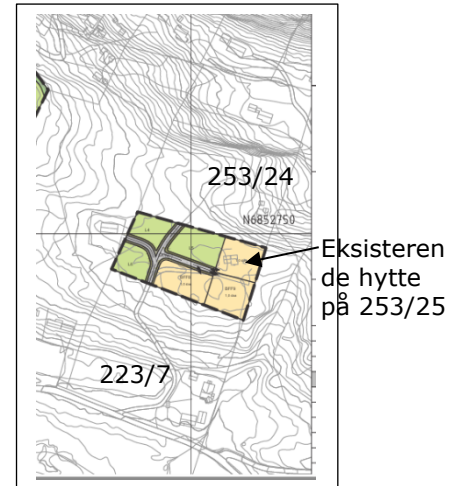
Eksisterende vei er lagt noe om i planen for å få bedre utnyttelse og for å hindre at veien beskjærer/reduserer tomt BFF8. Det er viktig at der veien legges om gjøres det tiltak for å fjerne dagens vei når ny vei opparbeides. Kommunedirektøren er enig med Askvig at det er positivt at det er innregulert adkomst til 253/24.

Askvig eier gbnr. 253/24 som grenser inntil gbnr. 253/25. Askvig mener at med arealet som er overført til gbnr. 223/7 blir det for høy utnyttelse på 253/25. Etter at gbnr. 253/25 solgte nesten 6 dekar til naboen 223/7 har 253/25 igjen et areal på 6,2 dekar. Ifølge bestemmelsene i kommuneplanen, se tidligere ramme, skal ingen av tomtene være større enn 1 dekar. De planlagte hyttetomtene er foreslått konsentrert og sør på eiendommen. Det betyr at eksisterende fritidsbebyggelse vil ha eiendomsgrense til gbnr. 253/24, Askvig som i dag, mens de nye tomtene er plassert sør på eiendommen. Mot 253/24 er det i planforslaget regulert L4 og L5, Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift.

I planbestemmelsene for L4 og L5 står det:

**LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIVFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR), L**

- Arealene kan nyttes til jord- og skogbruk – dvs. gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – samt til natur- og friluftsliv.
- Bygge- og anleggstiltak som ikke er knyttet til landbruksnæringa eller som ikke har formål å legge til rette for natur- og friluftsmål, er ikke tillatt.
- Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde.
- Tekniske anlegg herunder VA-anlegg med tilhørende tiltak og trafoer kan legges i LNFR-områdene. Plassering av VA-anlegg skal skje i overensstemmelse med VA-plan. Nye ledninger føres fram i jord.



Kommunedirektøren vil påpeke at før fradelingen av nesten 6 dekar hadde 253/25 ca. 12 dekar, men det var da en klausul på et areal på nesten 6 dekar av dette, som forhindret nye hyttetomter på dette arealet. Det betyr at selv før fradelingen måtte tomtene komme i dette området.

Etter fradelingen er 253/25 på 6,2 dekar. Kommunedirektøren mener det er en stor eiendom og at en fradeling av 2 tomtene på eiendommen ikke vil gi en for tett arealutnyttelse i området.

### Thor Amlie

Det har vært konflikt rundt brøyting av Ulvangsvegen og Furusjøvegen i flere år. Brøyting av Havnsetervegen har ikke vært gjenstand for samme oppmerksomhet. Ved brøyting av Havnsetervegen burde Sel kommune stilt krav om alternativ skiløype og et veglag med vedtekter som tilsa at også nærliggende fremtidige hytter kunne få betale seg inn og så bruke veggen. Det ville vært mulig å få til regulering av F10 med mindre naturinngrep hvis noen av tomtene i F10 fikk adkomst fra Havnsetervegen.

Brøyting av Furusjøvegen er første skritt i retning av en større hyttebygging.

Det er uheldig at planområde er delt i to.

Plangrensen i det fremlagte planforslaget samsvarer ikke med varslet planområde.

Deler av 253/118 er solgt til 223/7, dette påvirker fordelingen av hyttetomter.

Vanskelig å forså at eksisterende skog og vegetasjon kan bevares i størst mulig grad.

Savner illustrasjonsplan.

Vegbredde på 4m, det bør vurderes 3m vegbredde og møteplasser.

Universell utforming, BFF6 kan vanskelig tilfredsstillende universell utforming.

Det foreslåtte turdraget er ikke noen god løsning det burde vært langs bekkedraget, det er her vi går nå. Området som er foreslått kan ikke fungere som fordrøyning fordi det ligger høyt i terrenget.

### Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

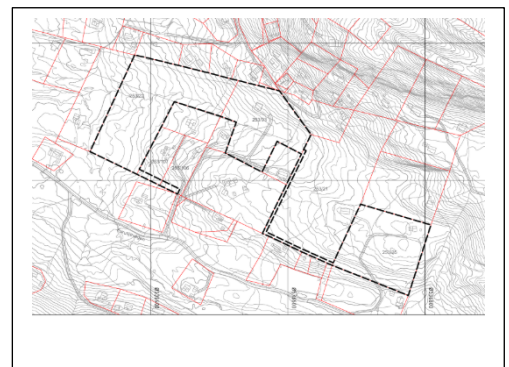
Krav som burde vært stilt når Havnsetervegen ble åpnet for brøyting er det vanskelig å gjøre noe med i forbindelse med denne reguleringsplanen.

Amlie argumenterer for at nye hytter bør få adkomst fra Havnsetervegen. Amlie har selv prøvd å få veirett til nye hytter fra Havnsetervegen uten å lykkes. Kommunedirektøren mener det er like naturlig at nye hytter i dette området knyttes til Furusjøvegen og vil ikke anbefale kommunestyre å ekspropriere veirett fra Havnsetervegen til nye hytter når adkomst kan sikres fra Furusjøvegen. Adkomst fra Furusjøvegen vil gi en kortere adkomst fra nye hytter til sentrumsområdet på Mysusæter enn om de skal benytte Havnsetervegen.

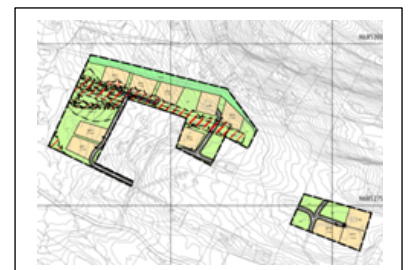
Når det gjelder brøyting av Furusjøvegen ga Sel formannskap den 12.03.2024 dispensasjon til brøyting av Furusjøvegen. Tillatelsen ble påklaget og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, som settestatsforvalter, behandlet klagen. I vedtak den 10.07.2025 avslår de søknad om dispensasjon for vinterbrøyting av Furusjøvegen. Statsforvalteren har i brev av 10.03.2026 besvart en omgjøringsanmodning for brøyting av Furusjøvegen til Veggumsætra der de ikke omgjør sitt vedtak.

Amlie mener det er uheldig at planområdet er delt i to. Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig. Kommunen prøvde å bidra til en plan for hele området, når det ikke lykkes ble resultatet å dele planområdet for å kunne gå videre med planarbeidet. Samtidig gjør ikke en deling det vanskelig å regulere de delene av F10 som ikke er en del av dette planforslaget.

Planområdet til høyre viser hvordan det var ved varsel om oppstart 15.10.2020 (elements 2019/144- 18). Varsel om oppstart og høring ga informasjon som førte til at planområdet ble justert. Skaugen eier av gbnr. 223/7 hadde kjøpt deler av gbnr. 252/25 ville ikke være en del av reguleringsplanen og eier av gbnr. 253/31 Amlie ønsket ikke at reguleringsplanen skulle berøre sin eiendom. Dette førte til at plangrensa ble justert. Det gjør også at planområdet består av to deler som ikke henger fysisk sammen.



Planområde til reguleringsplanen er mindre enn ved varsel om oppstart. Kommunedirektøren har vurdert at å dele utbyggingsområdet i to adskilte områder ikke er til hinder for en hensiktsmessig utbygging i de to områdene. Den naturlige veiadkomsten er fra Furusjøvegen for begge områdene og det er mulig å knytte seg på vann og avløpsledninger for begge områdene.



Deler av 253/25 er solgt til 223/7. Kommunedirektøren mener plasseringen av tomtene er gjort ut ifra en helhetsvurdering av området. Plasseringen bidrar til konsentrert bebyggelse og at bevarer friområder.

Kommunedirektøren mener at tomtefordelingen tok utgangspunkt i areal ved oppstart av planprosessen, så er tomtene sin plassering justert etter innspill og kunnskap som kom i høringsperioden, noe som gjør at tomteplasseringen på planutkastet framstår som gjennomarbeidet, konsentrert og til det beste for naturen og brukerne av området.

Det er på den ubebygde delen av tomta at vegetasjonen skal bevares i størst mulig grad. Sel kommune har ikke krevd illustrasjonsplan, kommunen mener planbestemmelsene er tilstrekkelig.

Vegen er regulert til 4m. Det må ikke opparbeides, men det er mulig. Det er mulig med omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn som følge av detaljprosjekteringen (planbestemmelsene s.5).

Universell utforming på BFF6 avhenger av hvor hytta plasseres på tomta.

Amlie ønsker at turdraget skal ligge langs bekkedraget. Kommunedirektøren er enig i at det hadde vært den beste plasseringen for turdraget. På deler av dette arealet vil det komme en vei, så en vil ikke få et sammenhengende friområde/turdrag her når området er utbygd. Samtidig vil ikke området bli

stengt for ferdsel. For tilgjengeligheten i området har kommunen har krevd at grønnstruktur avsettes til turdrag/sti/skiløype.

#### **Advokatfirmaet Skjerve-Nielsen, representerer Martinius Skaugen.**

Skaugens eiendom ble i 2020 utvidet, da han kjøpte 6 mål fra 253/25. Det er regulert inn to tomter på 253/25. Etter «varsling» ble 6 mål, av denne eiendommen solgt til 223/7. Skaugen og hans eiendom er ikke en del av reguleringsplanen.

Det ser ut til at det foreligger feil eiendomsgrunnlag og således *feil forutsetninger for deler av reguleringsplanen*. All den tid de nye eiendoms grensene og den nye og større eiendommen til 223/7 ikke er hensyntatt i reguleringsplanen. Dersom våre antagelser er riktige rettes det derfor innsigelse til reguleringsplanen: uriktig eiendomsgrunnlag.

Det er viktig at planen ikke setter fremtidige begrensinger på 223/7. Og det forhold at det reguleres inn to tomter på 253/25 kan ikke gå på bekostning av en eventuell fremtidig utnyttning av 223/7.

Til øvrige deler av planen retter vi følgende innsigelser:

- Vi kan ikke se at det foreligger en illustrasjonsplan.
- Av naturmessige hensyn er det av betydning hvordan en skal sikre mest mulig skånsomme inngrep. Det synes ikke godt nok utredet. Planen bør si noe om hvordan skånsomme inngrep skal sikres, med en detaljert plan for veier og VA.
- Det er vanskelig forstå at "eksisterende skog og vegetasjon kan bevares i størst mulig grad" (generelle bestemmelser).

#### *Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:*

Når planarbeidet startet, omfattet det hele gbnr. 253/25. Når Skaugen i 2020 kjøpte ca. 6,0 dekar fra 253/25, ble deler av Skaugen sin eiendom innenfor plangrensa. Skaugen kom med innspill om at han ikke ønsket at reguleringsplanen omfattet hans eiendom. Det resulterte i at plangrensa ble justert, og planområde ble mindre, og Skaugen sin eiendom ble utenfor planområdet.

Kommunedirektøren mener at kartgrunnlaget som ligger til grunn for planforslaget er riktig, og at gbnr. 223/7 som er på ca. 12 dekar grenser inntil planområdet. Kommunedirektøren mener de nye eiendoms grensene er hensyntatt. Skaugen ga uttrykk for at hans eiendom ikke skulle være en del av planen, noe som resulterte i at plangrensa ble justert og planområdet er blitt mindre.

Reguleringsplanen omfatter ikke gbnr. 223/7. Det vil være reguleringsplanen for Mysusæter fra 1988 og kommuneplanens arealdel som gjelder for eiendommen. Halve eiendommen ligger innenfor utbyggingsområde F10 i kommuneplanens arealdel, der utbyggingsrammen på totalt 15 tomter for hele F10 området gjelder for nye fritidsboliger, 9 av disse 15 er foreslått regulert i planforslaget for Furusjøvegen hyttefelt.

Sel kommune har ikke krevd illustrasjonsplan, da en mener planbestemmelsene er tilstrekkelig. Veier ligger i plankartet. Det er utarbeidet VA-plan. Det er på den ubebygde delen av tomte at vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

#### **Oppsummering**

Sel kommunestyre må ta stilling til å de vil vedta en reguleringsplan som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det gjelder kommuneplanens krav om en felles reguleringsplan for hele

utbyggingsområde F10. Sel kommunestyre må ta stilling til den foreslåtte fordelingen av utbyggingsrammen som innebærer et planforslag med 9 nye fritidseiendommer, og at det er igjen en mulighet for å regulere inntil 6 nye fritidseiendommer innenfor det resterende område av F10. Sel kommunestyre må vurdere om antall fritidstomter i planforslaget skal endres som følge av endrede eiendomsforhold.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sel kommunestyre vil frafalle kravet om en felles reguleringsplan for F10, punkt 2.2.2 i Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

Sel kommunestyre vil godkjenne fordelingen av tomtene i planforslaget, antall nye tomter er satt i kommuneplanen for hele utbyggingsområde F10. Planforslaget har en fordeling av tomter som fører til en god og helhetlige arealdisponeringen, og som bidrar til fortetting og sikrer friområder. Planforslaget sikrer en tett utbygging i et sentrumsområde basert på naturen og landskapet i området, og eiendomsforhold og eiendomsoverdragelse skal ikke virke inn på fordelingsrammen, som kan føre til en annen fordeling av tomtene.

Sel kommunestyre slutter seg til kommunedirektøren sine vurderinger av at planforslaget har en helhetlig og god arealdisponering for de områder som planlegges utbygd av F10.

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak av reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt med tilhørende bestemmelser.

#### **Kommunestyret sin behandling av sak 22/2026 i møte den 04.05.2026:**

##### **Behandling**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak**

Sel kommunestyre vil frafalle kravet om en felles reguleringsplan for F10, punkt 2.2.2 i Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

Sel kommunestyre vil godkjenne fordelingen av tomtene i planforslaget, antall nye tomter er satt i kommuneplanen for hele utbyggingsområde F10. Planforslaget har en fordeling av tomter som fører til en god og helhetlige arealdisponeringen, og som bidrar til fortetting og sikrer friområder. Planforslaget sikrer en tett utbygging i et sentrumsområde basert på naturen og landskapet i området, og eiendomsforhold og eiendomsoverdragelse skal ikke virke inn på fordelingsrammen, som kan føre til en annen fordeling av tomtene.

Sel kommunestyre slutter seg til kommunedirektøren sine vurderinger av at planforslaget har en helhetlig og god arealdisponering for de områder som planlegges utbygd av F10.

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak av reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt med tilhørende bestemmelser.