



Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygginvegen 1989 2940 Heggenes

Hege Finkenhavn
Suhms gate 34
0362 OSLO

Delegert Sak

Dykkar ref.:

Vår ref.:

BØHMAR - 26/9317

Arkiv:

26/160, 26/12, L33

Vår dato:

17.08.2026

Saksnr.	Utval
231/26	Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak
205/26	Kommunestyret

Dispensasjonsvedtak. 26/12 og 26/160 Makebyte og grensejustering

Tiltak: Dispensasjon
Byggjestad: Gbnr: 26/160 Sørre Veslestølen 55
Tiltakshavar: Hege Finkenhavn
Ansvarleg
søkjær:

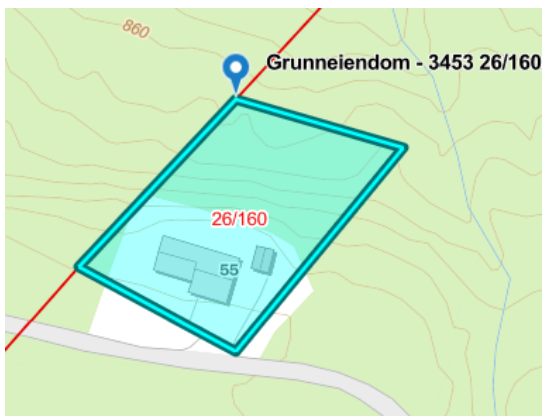
Vedtak:

1. I samsvar med Øystre Slidre kommune sitt delegasjonsreglement gjev Kommunedirektøren v/ leiar for Næring, plan og byggesak, dispensasjon frå plankravet i arealdelen til kommuneplanen for makebyte og grensejustering av eit areal på inntil 150 m² mellom eigedomane gnr. 26 bnr. 160 og gnr. 26 bnr. 12. Grunngeving for dispensasjon er at omsøkte tiltak ikkje i vesentleg grad set til side omsyna planen skal ivareta. Vidare er det lagt til grunn at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

2. Kommunedirektøren gjev mynde til oppmålingsingeniøren til å fastsetje dei endeleg grensene ved oppmålingsforretning.

Bakgrunn for saka

Hege Finkenhavn er grunneigar og heimelshavar til fritidseigedomen gnr. 26 bnr. 160 med adresse Sørre Veslestølen 55 i Heggenes i Øystre Slidre.



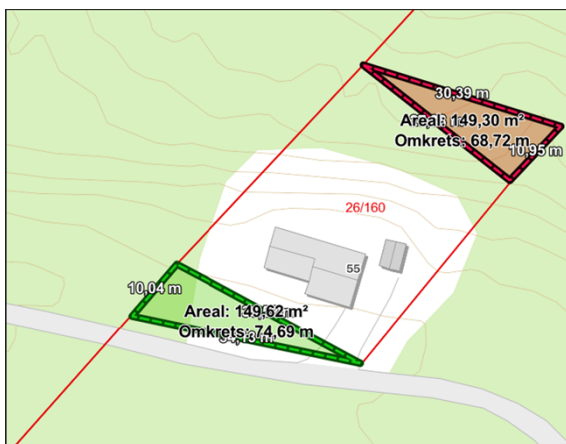
Figur 1: viser eigedomen i topografisk kart

Hege Finkenhavn kontakta kommunen i 2025 for å undersøkje moglegheita for å erverve tilleggsareal. Førespurnaden gjaldt konkret arealet mellom eigedomen hennar og stølsvegen, på om lag 150 m². Kommunen opplyste at det fanst to aktuelle løysingar for å oppnå dette: arealoverføring eller makebyte med grensejustering.

Hege Finkenhavn valde løysinga med makebyte og grensejustering. Grunngevinga for valet var at ho i liten grad nyttar den bakre delen av eigedomen, som i hovudsak består av skrånande og skogkledd terreng. Ho vurderte det difor som meir føremålstenleg å byte dette arealet mot arealet framfor hytta. Ei slik løysing ville gje ein meir tenleg arrondering av eigedomen og leggje til rette for ei betre utnytting av arealet.

Grunneigar og heimelshavar til landbrukseigedomen gnr. 26 bnr. 12, Monja Dalen, har skriftleg samtykka til det omsøkte tiltaket.

Hege Finkenhavn søker om makebyte og grensejustering av areal mellom eigedomane gnr. 26 bnr. 160 og gnr. 26 bnr. 12. Det samla arealet som inngår i tiltaket er på inntil 150 m².



Figur 2: utsnitt av topografisk grunnkart som viser areala som skal bytast

Saksopplysningar

Grensejustering og makebyte

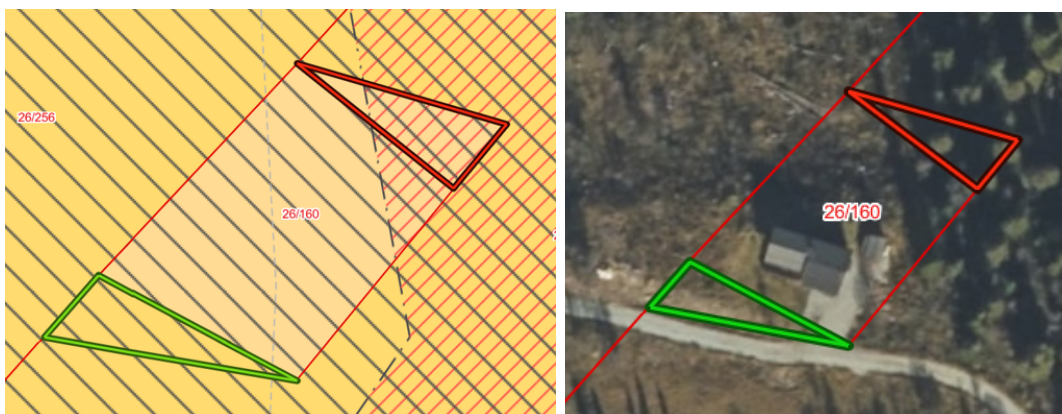
Ved grensejustering kan ein eigedom som hovudregel ikkje få auka eller redusert arealet sitt med meir enn 5 prosent av eigedomen sitt samla areal. I tillegg kan ein eigedom ikkje avgi areal som i sum overstig 20 prosent av eigedomen sitt areal før justeringa.

Eigedom 26/160 har eit areal på om lag 1221,8 m², medan eigedom 26/12 har eit areal på om lag 670 242,1 m².

Eigedom 26/160 skal ikkje få auka sitt samla areal, men inngå i eit makebyte der om lag 150 m² vert bytt med naboeigedom 26/12. Arealet som inngår i makebyttet utgjer om lag 12,3 % av eigedom 26/160 sitt samla areal (150 m² / 1 221,8 m²). Dette ligg innanfor grensa på 20 % for areal som kan verte gjeve frå ved makebyte/grensejustering.

Kvifor det må søkjast om dispensasjon

Det ligg ikkje føre reguleringsplan for området, men eigedom 26/160 er omfatta av gjeldande arealdel til kommuneplanen (KPA). Etter kommuneplanen er eigedom 26/160 sett av til eksisterande fritidsbustad, og ligg innanfor eit område som er avsett til framtidig fritidsbusetnad med krav om reguleringsplan. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen, men kjem i konflikt med kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan. Gjennomføring av tiltaket føreset difor dispensasjon frå plankravet etter plan- og bygningslova § 19-2.

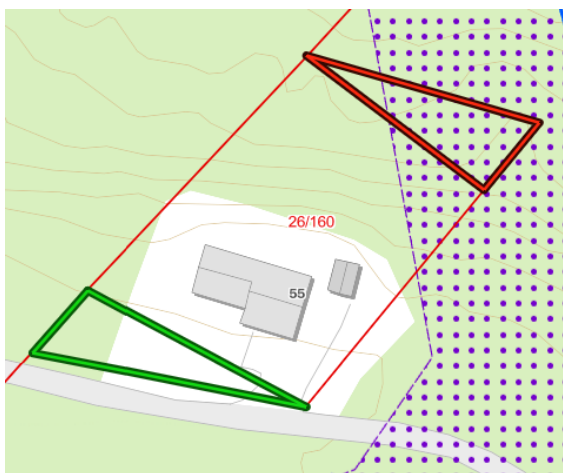


Figur 3 og 4: utsnitt av plankart og flyfoto som syner omsøkte tiltak

Samfunnstryggleik

Av analyserapport utarbeidd i Valdreskart (Origo) går det fram at delar av eigedom 26/160 i nordaust ligg innanfor ei aktsemdssone for flaum (markert med lilla prikkar i figur 5). Aktsemdsona vart utvida i seinare tid.

Det omsøkte makebyttet omfattar i hovudsak areal som ligg innanfor aktsemdssona for flaum (markert med raud avgrensing), medan arealet som vert motteke gjennom makebyttet ligg utanfor aktsemdssona for flaum (markert med grøn avgrensing).

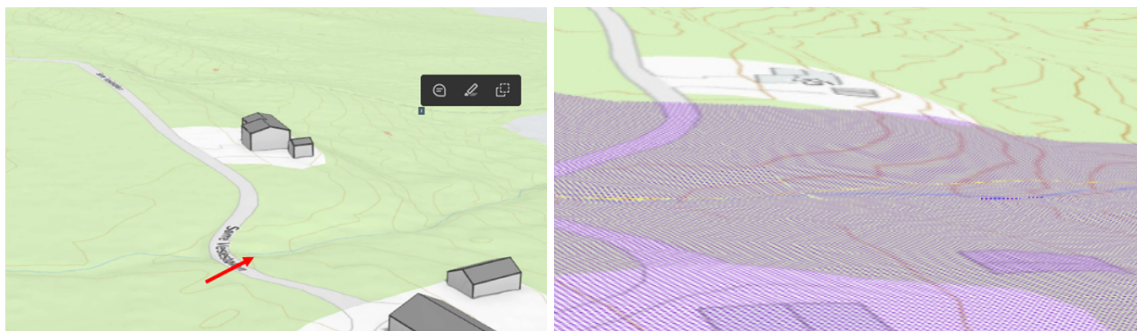


Figur 5: viser utsnitt av naturfarekart: Flaum

I plan- og bygningslova § 28-1 heiter det at «*Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.*» Prinsippet for avklaring av naturfare vart lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet i det såkalla Ørsta-brevet av 6. oktober 2015. Kommunen har dermed plikt til å vurdere kravet om sikker byggegrunn etter pbl. § 28-1 når det blir fremja søknader om tiltak. Det avgjerande er om arealet framstår som byggjegrunn, sjølv om det på søknadstidspunktet ikkje er aktuelt å byggje på eigedomen, eller eigedomen allereie er utbygd.

Eigedom gnr./bnr. 26/160 er ein eksisterande og utbygd eigedom. Søknaden gjeld ikkje frådelling eller arealoverføring, men makebyte kombinert med grensejustering. Tiltaket medfører såleis ei endring av eigedomsgrensene for eigedomen. På bakgrunn av dette har kommunen gjort fylgjande vurdering.

Eigedomen ligg på ei platåliknande flate om lag 867 meter over havet. Som vist i figur 6 og 7, hallar terrenget på baksida av hytta mot nord. Mellom eigedom 26/160 og naboeigedomen 26/161 i vest renn det ein bekk gjennom ei noko lågare renne i terrenget. Denne er del av eit større vassdrag nord for eigedomane, og NVE sitt aktsemdskart indikerer at delar av dette vassdraget er knytte til potensiell flaumfare, jf. figur 6 og 7.



Figur 6 og 7: utsnitt av topografisk kart og naturfare kart i 3D.

Kommunen ligg ikkje føre data eller andre opplysningar om tidlegare flaumhendingar i området. Eigedom 26/160 ligg om lag 2–3 meter høgare enn bekken. Synfaring av området viser at terrenget er skrånande mot nord, med fleire meter høgdeforskjell. Området er skogkledd, noko som gir gode føresetnader for naturleg fordrøying av overvatn. Ved ei mogleg flaumhending er det estimert at vasstanden i bekken kan auke med 2,5–3 meter samanlikna med normal vassføring. NVE sitt flaumaktsemdskart indikerer at eigedomen og eksisterande bygningar truleg ikkje vil verte nemnande råka av flaum under slike tilhøve. Slik sett vurderer kommunedirektøren at det er ikkje naudsynt med ein grundigare fagleg utgreiing på noverande tidspunkt, men dersom det vert aktuelt med byggetiltak på eigedomen kan det kome krav om utgreiing.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at makebyttet fører til at eigedom 26/160 får redusert arealet innanfor aktsemdssona for flaum, medan arealet utanfor aktsemdssona aukar tilsvarande. Dette inneber ei forbetring av eigedomen med omsyn til naturfare.

Anna:

Det går ikkje fram av analyserapport utarbeidd i Valdreskart (Origo) at det er registrert andre tilhøve knytte til samfunnstryggleik, landbruksinteresser, kulturmiljø eller naturmiljø i området som tilseier at dispensasjon ikkje bør bli gjeve.

Søknaden er nabovarsla i medhald av pbl § 21-3, og det har ikkje komme fram nokon merknader.

Grunngjeving

Etter pbl § 19-2 (2) skal ein ikkje gje dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» Vilråa er kumulative. Dette inneber at kommunen berre har høve til å gje dispensasjon om begge vilråa i regelen er oppfylt.

Det er søkt om dispensasjon for makebyte og grensejustering på inntil 150 m² mellom fritidseigedomen 26/160 og landbrukseigedomen 26/12. Det omsøkte arealet ligg innanfor eit område som i kommuneplanen er avsett til fritidsføremaal, der det gjeld krav om reguleringsplan. Gjennomføring av tiltaket føreset difor dispensasjon frå plankravet etter plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltakshavar Hege Finkenhavn, som er eigar av fritidseigedomen, ynskjer å overta arealet sør for hytta og mot vegen (markert grønt i figurane), mot å avgi eit tilsvarande areal nord for hytta. Grunngjevinga for søknaden er å kunne vedlikehalde arealet framfor hytta og samstundes får lettare tilkomsten til fritidseigedomen. Arealet som blir avstått, ligg i skrånande og skogkledd terreng på baksida av hytta. Etter opplysningane i saka blir arealet ikkje nytta av tiltakshavar, og det er difor føresett at arealet skal inngå i makebyttet som kompensasjon for arealet som blir overtatt.

Vurdering av vilrået i § 19-2 (2) fyrste setning:

Makebyte av eit areal på om lag 150 m² nord for fritidseigedomen mot eit tilsvarande areal sør for fritidseigedomen vil ikkje vesentleg setje til side omsyna planen skal ivareta. Arealet er av så avgrensa storleik at det ikkje er eigna for framtidige byggetiltak eller anna sjølvstendig utnytting.

Samstundes vil det vere meir føremålstenleg å innlemme arealet mellom vegen og hytta i fritidseigedomen, mot å avstå eit tilsvarande areal i bakkant av eigedomen mot utbyggingsområdet. Arealet framfor hytta er allereie til ein viss grad omdisponert og omdisponert og ikkje eigna ikkje for nye tiltak.

Arealet i bakkant av hytta er derimot ubebygd og har ein nærare funksjonell samanheng med det framtidige utbyggingsområdet. Sjølv om arealet er av tilsvarande storleik, vil det kunne inngå i den samla arealdisponeringa ved framtidig regulering og utbygging, og på den måten ha større nytteverdi enn arealet mellom vegen og fritidsbustaden.

Tiltaket er såleis òg i samsvar med nasjonale, regionale og kommunale føringar om ei betre og meir føremålstenleg arealforvaltning. Makebyttet bidreg til meir naturlege og funksjonelle eigedomsgrenser, samstundes som det legg betre til rette for ei framtidig utnytting av regulert utbyggingsareal, utan at omsyna bak reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesette.

Vurdering av vilrået i § 19-2 (2) fyrste setning:

Makebytte og grensejustering av eit areal på om lag 150 m² mellom eigedomane 26/160 og 26/12 har fleire klare fordeler.

Det er ein klar fordel å innlemme arealet mellom vegen og fritidseigedomen i fritidseigedomen, då dette arealet allereie til ein viss grad er omdisponert og samstundes er for lite til å kunne nyttast til andre tiltak. Samstundes er det føremålstenleg å avstå areal på baksida av eigedomen, då dette arealet er ubebygd, grensar til utbyggingsområdet og såleis kan inngå i den vidare utviklinga av området. Makebyttet vil på denne måten bidra til meir naturlege og funksjonelle eigedomsgrenser, samstundes som det legg til rette for ei meir føremålstenleg og heilskapleg utnytting av det framtidige utbyggingsarealet.

Det er vidare ein fordel at arealet sør for hytta vert innlemma i fritidseigedomen av omsyn til vedlikehald. Regelmessig rydding og skjøtsel vil halde tre og buskar nede, noko som bidreg til å sikre gode forhold for drift, vedlikehald og brøyting av den tilgrensande vegen.

Ein del av arealet til fritidseigedomen i nord ligg innanfor ei aktsemdssone for flaum. Gjennom makebyttet vert delar av dette arealet erstatta med areal som ligg utanfor registrerte naturfareområde, noko som er positivt med omsyn til naturfare. Samstundes må det takast omsyn til at eventuelle framtidige endringar eller tiltak på eigedomen kan utløyse krav om nærare utgreiing av naturfare. Makebyttet endrar såleis ikkje dei overordna naturfareomsyna i området, og medfører heller ikkje isolert sett auka risiko knytt til flaum eller andre naturfarar.

Gjennom makebyttet vil tiltakshavar få noko enklare tilkomst til eigedomen.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at tiltaket har vesentlege ulemper. Dersom arealet sør for fritidseigedomen vert innlemma i eigedomen, kan jamleg brøyting av vegen vinterstid medføre ulemper for tiltakshavar i form av snøopplag framfor hytta. Dette vert vurdert som ei mindre ulempe som ikkje endrar den samla vurderinga av tiltaket.

Fordelane ved makebyttet vert vurderte til å vere klart større enn dei moglege ulempene. Tiltaket vil bidra til meir naturlege og funksjonelle eigedomsgrenser, samstundes som det legg betre til rette for ei føremålstenleg utnytting av det framtidige utbyggingsarealet.

Av analyserapport køyrt i Valdreskart (Origo) kom det ikkje fram registrert tilhøve knytt til samfunnssikkerheit, landbruk, kulturmiljø eller naturmiljø som gjer at dispensasjon ikkje bør gis.

Saka har ikkje vore oversendt til andre kommunale, fylkeskommunale eller statlege organ på høyring. Ein kan ikkje sjå at dette er naudsynt, då ein ikkje kan sjå at tiltaket er i strid med nasjonale eller regionale mål og føringar.

Samla vurdering

Med bakgrunn i grunngjevinga over har kommunedirektøren v/ leiar av Næring, plan og byggesak kome fram til at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 fyrste og andre setning er oppfylt. Fordelane er klart større enn ulempene, og føremålet vert ikkje vesentleg tilsidesett. Kommunedirektøren gjev difor dispensasjon frå arealformålet med tilhøyrande plankrav i kommuneplanens arealdel for å kunne makebyte mellom og grensejustere eigedomane 26/160 og 26/12.

Gebyr

Hege Finkenhavn må betale eit gebyr på kr. 8.911,- for handsaming av dispensasjonssøknad etter PBL § 19-2, jf. Øystre Slidre kommune sitt gebyrregulativ. I tillegg kjem gebyr for oppmåling og tinglysing.

Vi gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør forvaltningslova. Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtak er kome fram til klagar. Ev. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klage. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør forvaltningslova §§ 18 og 19

Med helsing

Martina E. Böhme
Saksbehandlar

Etter våre rutinar er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.

Kopi til:

Monja Dalen

Gullbakkvegen 56 2940

HEGGENES