

MØTEBOK FOR VESTRE SLIDRE FJELLSTYRE

Sak nr: 49/2006

Møtedato: 1.11.06

Arkiv nr: F4

F 4, Murkelie - søknad om deling av feste

Frå Statskog har vi fått følgjande brev datert 1.12.05:

Festekontrakten omfatter 2 hytter som ligger ca. 37 m fra hverandre etter det jeg har målt på kartet.

Vedlagt følger:

- *søknad av 27.11.05 om oppdeling av festet til 2 fester i forbindelse med restaurering av ene hytta*
- *kopi av e-postutveksling, siste dato 01.08.05*
- *kartkopi*
- *gjerdetillatelse*

Jeg har også snakket med Idstad i kommunen 19.07.05, som mente kommunen ville godkjenne oppdeling til 2 fester. De hadde hvistnok hatt en lignende sak på privat område der kommunen hadde nektet oppdeling men fylkesmannen hadde godkjent oppdeling.

På grunn av den store avstanden mellom hyttene vil Statskog gå inn for oppdeling under forutsetning av at fjellstyret og kommunen ikke går imot oppdeling til 2 fester.

Det er nå felles inngjerding for de 2 hyttene på 3,2 daa. Ved en eventuell oppdeling burde vel inngjerdingen reduseres til ca. ½ daa rundt hver hytte, hvis dette kan gjøres på en fornuftig måte. Vi ber om fjellstyrets uttalelse også til dette, dersom dere går inn for oppdeling til 2 fester.

Oppretting av nye fester til fritidsformål inne på støslaga har Statskog og fjellstyret som prinsipp utelukka. Dette samsvarar også med kommuneplan som set forbod mot ny fritidsbustadar i stølsområda. Fjellstyret har behandla fleire søknader om deling av fester utan å kunne tilrå dette, seinast i sak 67/04.

I følge kommuneplanen kan det ikkje etablerast nye fritidsfester i statsallmenningen, i motsetning til resten av kommunen. Saka kommunen viser til, er underlagt andre rettsreglar i kommuneplan, situasjon kan derfor ikkje samanliknast med sak i privat område. Det må vera særlege grunnar for at det kan gjevast dispensasjon frå kommuneplan. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på det her. Saksbehandlar i kommunen vist til ei enkelt sak som ligg langt tilbake i tid. Etter det ein har fått opplyst er kommunal praksis at søknad om deling av hyttetomter blir avslege.

Det ligg viktige prinsipp i slike vedtak. I statsallmenningen blir det ikkje lagt ut nye tomter og det er stor etterspørsel etter tomter. Ved sal av hytter er det eksempel på at tomter blir verdsett til over 1 million kr (salspris med fråtrekk av bygningsverdi). Det ligg derfor ein stor økonomisk gevinst ved å få delt ei tomt. Sjølv om vi har nekta alle slike delingar, har vi dei siste åra hatt søknad om dette til kvart år. Om deling blir tillete, kan ein rekne med at dette vil auke kraftig. Det vil i praksis seie at vi opnar for å auke talet på hytter sjølv om dette er forbode i kommuneplan. Grunngevinga for aktuell søknad er stor tomt / hus langt frå kvarande. Dette gjeld som oftast hytter utan hyttefelt, dvs. på støslaga. Det er spesielt viktig å vera restriktiv med å utvide talet på hytter inne på støslaga.

Festekontrakt viser til to hytter. Det var ei periode standardtekst som Statskog har brukt når det var ført opp annekst i tillegg til hovudhytta. Det er eksempel på festekontrakt på tre hytter der husa ligg innanfor ei areal på 180 m². Det er ingen som har oppfatta at dette skal vera tre sjølvstendige einingar. Statskog har derfor i samband med festeoverføring endra slike kontraktar for å klargjera at dette er eitt feste med rett til å ha ståande fleire hus for beboelse.

Om kommunen vedtek deling av festet i strid med kommuneplan, vil fjellstyret kunne klage over vedtaket.

I sak 58/05 gjorde fjellstyret følgjande vedtak:

Deling av fester er i strid med den arealpolitikk som Statskog og fjellstyret har praktisert i lang tid og dessutan i strid med reglane i kommuneplan. Fjellstyret frårådar derfor på det sterkast ei slik deling av hyttefestet.

Statskog fylgde tilrådinga frå fjellstyret og avlo søknaden.

Festaren søkte seinare kommunen om dispensasjon frå arealgrensa på 80m², alternativt om å få dele festet. Planutvalet gjorde i sak 34/06 gjorde følgjande vedtak: *Det faste utvalet for plansaker i Vestre Slidre kommune vedtek å avslå dispensasjonssøknaden til Gilbo, då ein ikkje ønskjer å skape presedens for dispensasjonar frå arealkrava i kommuneplanen. Kommunen tek imidlertid inn over seg at dette er to sjølvstendige hytteeiningar på ei tomt i LNF-område (jf kontrakt og betaling av dobbel festeavgift), og opnar for deling av tomt, under føresetnad av at det formelle vert avklart med Statskog som grunneigar.*

Det var usikkert om delen i vedtaket om å dele festet var å rekne som eit formelt vedtak eller om det var eit signal om kommunen si halding til ei deling av festet. Etter samtale med kommunen tolka ein dette som at det var eit signal og ikkje eit formelt vedtak som det kunne klagast over.

I 1935 kjøpte festaren Strullestølen og søkte samstundes om å få 2,5 daa i tillegg for oppføring av eit hus i tillegg. Festet er oppretta som ei eining og har hatt ein eigar. Festaren betalar festeavgift på kr 2.000 som er innanfor normal festeavgift. Festeavgift for gamle fester ligg mellom kr 1.000 og kr 2.000. Statskog har opp gjennom åra brukt ulike måtar å fastsetje festeavgift på opp gjennom åra. Ei periode vart det kravd ekstra avgift om ein har ekstra hus slik som for F4. Festeavgift på kr 2.000 er derfor ikkje noko unormal avgift. Det er fleire gamle fester i statsallmenningen som har festeavgift på kr 2.000 utan at det er kontrakt om to hytter.

I festekontrakten står det at festet gjeld to hytter. Denne ordlyden har vore brukt i periodar der det har vore fleire hus som kunne brukast til overnatting. Andre gonger har det vore brukt hytte med anneks. Det er fleire eksempel på at det står både to og tre hytter i gamle festekontraktar. Fjellstyret har ikkje tilgang til alle festekontraktane. Vi ein rask gjennomgang av tilgjenglege gamle festekontraktar har ein likevel funne fem fester med avtale om to eller tre hytter. På feste 124 fann vi avtale om tre hytter og dei ligg 1,5 meter frå kvarandre. Dette viser at det ikkje er ikkje meininga at det skal vara to sjølvstendige einingar sjølv om det er brukt ordlyden to hytter.

Søknaden gjeld eit deling av punktbeste, men det er ikkje mulig å dele eit punktbeste. Det må i så fall opprettast eit nytt feste i statsallmenningen. Dette er ikkje i samsvar med kommuneplan der det ikkje er tillete å opprette nye fester i statsallmenningen. Kommunen kan derfor ikkje opprett nytt feste utan det ligg føre særlege grunnar. Det ligg ikkje føre i denne saka.

I sak 36/06 gjorde fjellstyret følgjande vedtak:

Etter fjellstyret sitt syn er det umulig å opprette nytt feste i denne saka utan dette vil få presedens for andre fester. Fjellstyret opprett derfor sitt tidlegare vedtak i sak 58/05 der ein på det sterkast rår Statskog frå å opprette nytt feste.

Raymond Solberg, Kjell Strand og Harald Ranum var på befarung på staden den 6.10.06 etter oppmoding frå festaren.

Festaren skriv i brev datert 9.10.06 m.a. følgjande til fjellstyret:

Som jeg sa til dere har vi nå så klare signaler fra både Vestre Slidre Kommune og fra Statskog på at det kan la seg gjøre å bygge på den ene hytta vår i Murkelie. Da vi fremmet vårt ønske om å oppgradere den minste hytta i fjor sommer, var det Ivar Idstad som anbefalte deling for å rydde opp i uklare kontraktsforhold. Liback i Statskog kvitterte med å anbefale en konkret deling, med forslag til hvordan dette skulle ordnes. Videre har administrasjonen i kommunen redegjort overfor kommunens planutvalg at vi har rett til å få festet delt. Dette er det redegjort grundig for i vår søknad til kommunen og i administrasjonens innstilling til planutvalget. Planutvalget åpnet for deling i sitt vedtak før sommeren. Vedtaket var enstemmig. En av fjellstyrets medlemmer sitter i planutvalget og han stemte også for i henhold til dokumentasjonen på kommunens nettsider.

I tillegg til signalene fra kommunen og Statskog har vi notert oss fjellstyres holdning til saken. Isolert sett har vi stor sans for fjellstyrets forvaltning av Statsallmenningen. Og jeg skjønner at dere er redde for at slike saker kan skape presedens for tilsvarende saker. Likevel ber jeg om at vår sak ikke blir en prinsippsak, men at den vurderes på et selvstendig grunnlag. Jeg tror det er lite sannsynlig at det finnes mange slike eiendommer i statsallmenningen. Og jeg håper dere er enige med meg at slik bygningene i dag ligger, er det ingen tvil om at dette er to selvstendige hytter og ikke et hyttetun. Jeg håper også dere fikk et inntrykk over den sterke knytningen vår familie har til området og det ansvaret vi føler for å bidra til å utvikle stølslaget Murkelie videre. Min påstand er at området er avhengig av hytteeiere som engasjerer seg, i en tid hvor stølene legges ned, forfaller eller blir gjort om til hytter.

På bakgrunn av ovennevnte ser vi ingen annen mulighet enn å gå videre med vår sak. Blir det ingen avklaring innenfor kommunen, vil saken antageligvis bringes videre for Fylkesmannen.

Som jeg sa på møtet, vil vi gjerne få til en løsning i samarbeid med dere. Jeg inviterer derfor fjellstyret til å komme med et forslag til hvordan vi kan løse saken. Dere har selv sett at den aktuelle hytta er i dårlig stand. Selv om den i og for seg er idyllisk, koselig og full av nostalgi, trenger den en oppgradering for å dekke en nøktern versjon av dagens hyttebehov.

Vi ønsker oss derfor et påbygg på rundt 30 kvadratmeter, tilpasset eksisterende bygningsmasse.

Påbygget vil på ingen måte påvirke helhetsinntrykket i stølslaget eller være til sjenanse for næringsdrivende, hytteeiere, turgåere, husdyr eller vilt i området. Påbygget vil oppføres i reisverk i tradisjonell, nøktern stølsstil med skifer eller Valdres-shingel på taket. Påbygget vil legges parallelt med eksisterende hytte og med omtrent samme mønehøyde, slik at profilen på den gamle hytta opprettholdes.

Hytta var opprinnelig en støl under småbruket Tuv i Øvre Røn. Området rundt hytta vil bevare sitt preg som stølsvoll. Det er ikke strøm, vann eller avløp i denne delen av Murkelie.

Med et påbygg kan det meste av uthuset på 17 kvadratmeter rives, slik at total økning i areal vil bli under 20 kvadratmeter. Vår festekontrakt med Statskog lyder på 2 hytter og vi betaler dobbel festeavgift i forhold til andre festere i området. Det ville derfor være rimelig å kunne bygge 2 ganger 80 kvadratmeter på vårt feste. Med et påbygg på rundt 30 kvadratmeter og riving av det meste av uthuset, vil total bebyggelse på festet være rundt 160 kvadratmeter. Det er god avstand mellom hyttene. Vi tar ikke stilling til om det er nødvendig å dele festet eller ikke. Eiendommen har vært eiet av samme familie i over 70 år og det skal mye til for at det ikke vil være slik de neste 70 årene også.

Jeg ber Fjellstyret diskutere dette på sitt møte 1. november 2006 og komme med snarlig tilbakemelding til meg.

Vedtak:

Fjellstyret kan ikkje sjå det litt føre nye opplysningar i saka og opprettheld tidlegare vedtak.

Vedtaket er einstemmig.

Vestre Slidre fjellstyre den 2.11.06

Harald Ranum
sekretær

Utskrift: Statskog
Ole Gilbo