

Til STATSKOG

Ref. 19/4342-3 / Hilde Hammer

31. august 2021

ENDRINGER I REGULERINGSPLAN FOR HOSKELIE I LANGMORKJE STATSALLMENNING

Vi viser til Statskogs brev 5 juli d.å. til Vågå kommune med kommentarer til reguleringsplanen. Statskog stiller bl.a. vilkår om overgang fra punktfeste til arealfeste, og om opprettelse av ny festekontrakt når fester søker endret avløpsløsning i henhold til planen. Avløpsløsningene kreves holdt innenfor tomtegrensen til de inntegnede arealfester.

Vi vil først påpeke at varsel om reguleringsendringen ble sendt berørte instanser (herunder Statskog) fra Norconsult 8 mai 2019, med uttalelsesfrist 21 juni 2019. Statskog antydte ikke da at de ville stille krav om endring i festekontraktene m.v., og dette ble heller ikke nevnt i muntlig kontakt mellom Statskog og velforeningens formann. Hadde slike krav blitt fremsatt eller antydte, ville planarbeidet med sannsynlighet ikke blitt satt i gang. Det har nå medgått flere hundre tusen kroner til utredninger, og det er uholdbart av Statskog å fremme slike krav først nå.

Så til realiteten i Statskogs brev 5 juli d.å.:

Ad avløpsløsninger: Det er kommunen som er reguleringsmyndighet og har kompetanse når det gjelder plassering av avløpsløsninger m.v. Statskogs krav på dette punkt kan ikke sees begrunnet, og er uforenlig med kommunens krav/forutsetninger så langt. Et krav om å holde avløpsløsningene for den enkelte hytte innenfor et festet areal på 1000 m² vil ikke være mulig mht. plassering av infiltrasjonsmagasin for fellesanlegg for 2-4 hytter, og kan også – avhengig av grunnforholdene – være vanskelig for anlegg for enkelthytter.

Overgang fra punktfeste til arealfeste er etter vår oppfatning ingen god ide. Ordningen med punktfeste er godt innarbeidet og er greit regulert i tomtefestelovens § 16 siste punktum:

”Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.”

Punktfesteordningen har overhodet ikke bydd på problemer i Hoskelie, og den legger opp til samme avgrensninger som den arealfesteordning Statskog krever. Tvert imot vil en omlegging medføre helt unødvendige omkostninger og diskusjoner om hvor tomtegrensene skal gå! Vi ser ingen grunn til å sette i gang oppmålinger og formelle grensedragninger annet enn som ledd i en fremtidig avvikling av hele festeordningen.

Kravet om nye festekontrakter kan vi ikke se at Statskog gir noen rettslig begrunnelse for. Festekontraktene er et privatrettslig forhold mellom Statskog og de enkelte festere, og en ny reguleringsplan vil etter vår oppfatning ikke gi grunnlag for avtalerevisjon med mindre Statskogs rettigheter blir forringet som følge av planendringene. På samme måte som Statskog ikke kan nekte å godkjenne overdragelse av festekontraktene uten saklig grunn, kan de ikke kreve endring i festekontraktene uten at kontraktene selv gir hjemmel for det eller det foreligger andre saklige grunner til å kreve endring. – Vi kan ikke se at den endrede reguleringsplan gir grunnlag for endring av festekontraktene. Derimot aner vi konturene av krav om endringer basert på at Statskog vil heve/regulere festeavgiftene på grunnlag av en verdiøkning på tomtene som festerne har bekostet.

Med mindre Statskog tilbyr seg å betale for omreguleringen, vann- og avløpsordninger og for utgiftene til overgang til arealfester, er det uaktuelt for oss å akseptere Statskogs krav. Vi ber om at disse krav trekkes tilbake.

Avslutningsvis synes vi det er uklokt av Statskog å fremme krav som dette, som etter vår oppfatning så langt fremstår som urimelige og juridisk uholdbare. Slike krav vil bare være med på å manifestere festeres svake rettsstilling i forhold til selveiere, og vil fremtvinge ytterligere politisk pågang for å få hele ordningen med festetomter avviklet.

Andre forhold:

Vi kan være enig i at den felles parkeringsplassen kan reduseres noe når vinterbrøyting blir tillatt. På den annen side er det nødvendig med en viss størrelse av denne plassen av tre grunner:

- Ikke alle hytter bekoster brøyting av private P-plasser ved egen hytte, og parkerer da på fellesplassen etter at mat og utstyr er kjørt opp til hytta.
- Til tider er det værforhold i Hoskelie som gjør brøyting umulig, og det er da behov for felles parkeringsplass.
- Veien må hvert år stenges noen uker i vårløsningen, og det er da behov for parkere på fellesplassen.

Når det gjelder gjerder, er det behandlet i pkt. j) på side 4 og 5 i de foreslåtte reguleringsbestemmelser. Mener Statskog at disse bestemmelser ikke er akseptable?

Mvh

Styret i Hoskelie hyttevevforening v/ styreleder Steinar Håkenstad

Kopi sendt:

Vågå kommune v/ Ingunn Moen Helland

Statsforvalteren i Innlandet v/ Terje Abrahamsen

Norconsult v/ Line Brånå Bergum