SØKNAD OM FRADELING AV EIENDOM I STRANDSONEN FOR SAMMENFØYING MED TO FRITIDSEIENDOMMER

Det er søkt om deling av en grunneiendom i Vestby kommune beliggende innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Eiendommen er dermed underlagt byggeforbud samt forbud mot fradeling i hht. til pbl. § 17-2 første ledd, annet punktum. Eiendommen er i størrelsesorden ca. 9,7 daa. Parsellen skal selges, deles i to og hver del sammenføyes med to fritidseiendommer. Spørsmålet er om kommunen har hjemmel for å avslå søknaden.

Området er uregulert. På arealdelen av kommuneplanen er området vist som område for eksisterende fritidsboliger med unntak av det areal som nå er søkt fradelt. Dette arealet er i sin helhet vist som LNF-område. Området ligger for øvrig innenfor det geografiske virkeområde for de rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR for Oslofjorden).

Saken foreligger som en søknad om deling av grunneiendom. Det må da tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 63 sammenholdt med samme lovs § 93 litra h.

Arealet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og er derfor underlagt byggeforbud samt forbud mot fradeling i hht. til pbl. § 17-2 første ledd, annet punktum. Bestemmelsens første ledd, annet punktum lyder slik:

> *"Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom."*

Det er antatt at overføring av hele bruksnummer antakelig faller utenfor delingsforbudet etter denne bestemmelse. I dette tilfellet står man imidlertid ikke overfor en slik situasjon, idet parsellen på 9,7 daa er forutsatt delt og tillagt to bebygde fritidseiendommer.

Forarbeidene til pbl. §17-2 sier at det ved spørsmål om delingsforbud skal legges vekt på formålet med fradelingen og de topografiske forhold på stedet. Det vil ikke uten videre være avgjørende at det i den konkrete søknaden opplyses at det ikke foreligger noen intensjon om å bebygge parsellen. I søknaden er det vist til at parsellen er brattlendt og at den derfor egner seg lite for bebyggelse. Når det gjelder arealets størrelse, ligger man på grensen i forhold til den veiledende uttalelse i forarbeidene om 5 daa (jfr. at parsellen på 9,7 daa skal fordeles på de to fritidseiendommene).

Kjøpernes intensjon er i hht. søknaden å opprettholde området som utmark, slik at ferdselsretten etter friluftsloven vil bli uberørt. Det samme gjelder private rettigheter til ferdsel, båtplass og brygger m.v. Som tilleggsformål er det vist til at kjøperne ønsker å gardere seg mot at det ved dispensasjon eller på annen måte skulle bli bygget eller etablert virksomhet mellom deres eiendommer og sjøen. Det er videre vist til at formålet er "*å få utsyn og tilgang direkte til stranden uten at det er meningen å foreta noen bebyggelse eller noen form for bruksendring*".

Det kan nok være grunnlag for å stille seg kritisk til de her nevnte intensjoner. Med forbehold for muligheten for endret praksis fra kommunen mht. dispensasjon fra byggeforbudet, kan det fastslås at de nevnte intensjoner kan ivaretas også med dagens tilstand. Eierrådighet er ikke noen betingelse for å få "*utsyn og tilgang direkte til stranden*", jfr. de rettigheter som også søkerne har til ferdsel og opphold i utmark i hht. friluftslovens bestemmelser.

Dersom søknaden tas til følge, og arealene derved sammenføyes med de to bebygde fritidseiendommene, vil det kunne åpne for en *"privatisering"* av strandsonen ved ulike tiltak som f.eks. trapper, platting og/eller brygge. Selv om det her et stykke på vei dreier seg om meldepliktige tiltak, er det som kjent ikke uten videre klart at alle slike tiltak kan undergis en tilfredsstillende kontroll i medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser om dette.

Rettslig sett kan ikke RPR for Oslofjorden benyttes som selvstendig grunnlag for å nekte fradeling etter plan- og bygningsloven. Derimot vil det være legitimt å legge vekt på RPR ved en eventuell dispensasjonsvurdering etter pbl. § 7.

Konklusjonen blir at kommunen har hjemmel for å avslå delingssøknaden under henvisning til pbl. § 63 sammenholdt med samme lovs §§ 20-6 annet ledd, første punktum og 20-4 nr. 2, jfr. også samme lovs § 93 litra h. Slik forholdene her ligger an, kan det ikke være avgjørende at det oppgitte formål med delingen ikke er bebyggelse av de parseller som ønskes fradelt. Det dreier seg om et areal som ligger til hovedbruket – et areal som er regulert til landbruk og som fortsatt består som landbrukseiendom. Når formålet med fradelingen er å sammenføye parsellene med to bebygde fritidseiendommer, dreier det seg ikke om fradeling til uendret bruk.