

ERVERV AV AREAL REGULERT TIL FRIOMRÅDE FRA BEBYGDE FRITIDSEIENDOMMER

Larvik kommune ønsker avklart hvilket vurderingstema som vil være rettslig relevant ved verdsettelsen av friområder i hht. reguleringsplanen for et strandområde. Forholdet er at det skal erverves arealer regulert til friområde fra bebygde fritidseiendommer. Det er mao. tale om en delavståelse av bebygd eiendom.

Friområdet er oppgitt til å være 13,3 daa stort. Friområdet fordeler seg på forskjellige eiendommer og omfatter for det første selve strandarealet. En eksisterende adkomstvei skiller denne delen av de aktuelle eiendommene fra eiendommenes bebygde deler på oppsiden av veien. I tillegg til strandområdet er det spørsmål om vurdering av de friområder som er innregulert på oppsiden av veien.

Verken strandområdet eller den delen av friområdene som ligger på oppsiden av veien vil kunne verdsettes som tomtegrunn i den forstand at områdene skulle kunne utgjøre selvstendige hyttetomter. Dette følger av at reguleringsformålet i friområde i hht. gjeldende reguleringsplan er uforenlig med slik utnyttelse av de regulerte områder. Slik forholdene her ligger an, vil reguleringsplanen være avgjørende for hvilken utnyttelse av områdene som vil være påregnelig, og må derfor legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Etter de opplysninger som foreligger, legges det til grunn at friområdene ikke kan betraktes som såkalte "*interne friområder*", dvs. områder som utelukkende er forutsatt benyttet av den omkringliggende fritidsbebyggelse. For øvrig ligger vel områdene også ihvertfall delvis innenfor byggeforbudet etter pbl. § 17-2.

Verdsetting

Ved avståelse av deler av bebygd tomt vil verdsettelsen i hht. fast praksis bli foretatt med utgangspunkt i en differansebetraktning, hvor erstatningen fastsettes til forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten det areal som avstås. Dette prinsipp er knesatt i Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjord), og er fulgt opp i skjønnspraksis.

Så vel verdsettelsen av friområdene på oppsiden og nedsiden av veien vil måtte foretas med dette som utgangspunkt. Når det imidlertid gjelder selve strandarealet beliggende mellom veien og strandlinjen, vil verdsettelsen nødvendigvis måtte avspeile flere forhold som vil virke verdireducerende. For det første gjelder det de rent fysiske/arronderingsmessige forhold ved at adkomstveien skiller dette området fra resteieendommene. Dertil kommer at strandområdet helt uavhengig av reguleringsplanen og kommunalt erverv vil være underlagt allmennhetens rettighetsutøvelse etter friluftslovens bestemmelser om ferdsel og opphold. På denne bakgrunn antas det at en eventuell erstatningsfastsettelse fastsatt ved rettslig skjønn vil ligge på et beskjedent nivå. Eierne vil jo også kunne benytte arealene for dette formål på lik linje med allmennheten for øvrig.

Fra skjønnspraksis er det eksempler på verdsettelse for denne type arealer i området fra kr. 2,- til kr. 5,00 pr. m².

For friområdene på oppsiden av veien vil det åpenbart bli spørsmål om en helt annen verdivurdering. Med utgangspunkt i en vurdering av markedsverdien av eiendommen før avståelsen, må det her foretas en konkret vurdering av det verdiminus som avståelsen av friområdet vil representere. Her vil bl.a. topografiske forhold komme inn.

For eiendom 1 utgjør avståelsen en liten del av eiendommen. Eierne har fått anledning til å oppføre ny fritidsbebyggelse på resteiendommen, og noen ytterligere utbygging er det ikke plass for.

For eiendom 2 må det foretas en konkret vurdering med utgangspunkt i verdien av eiendommen før avståelsen inklusive den nye fritidsbebyggelse som reguleringsplanen gir anledning til. Spørsmålet er hvilken betydning avståelsen vil få for markedsverdien av eiendommen, og dette er igjen avhengig av hvilket verdiminus interessenter i markedet vil tillegge delavståelsen. Da inngrepet arealmessig her utgjør en større del av eiendommen, vil dette isolert sett kunne medføre en høyere erstatning pr. m² enn for den andre eiendommen.

Kommunal leieavtale

Det er opplyst at deler av strandarealet leies av kommunen til relativt betydelig pris. Bakgrunnen for leieavtalen var behovet for å sikre adgang til biltrafikk for allmennheten på veien langs stranden. Etter som reguleringsplanen legger opp til å fjerne denne trafikken, legges det til grunn at det ved gjennomføring av reguleringsplanen ikke lenger vil eksistere behov for en leieavtale.

Det kan tenkes at eierne ved de forestående forhandlinger vil påberope seg denne leieavtalen. Kommunen bør i tilfelle vise til det som er fremhevet ovenfor om reguleringsplanens betydning for det behov som har ført til etableringen av leieforholdet. Fra det tidspunktet reguleringsplanen gjennomføres mht. opparbeidelse av parkeringsplass og omregulering av trafikk, vil tidligere bruk ikke kunne påregnes opprettholdt. Det er dermed heller ikke grunnlag for leieinntekter ut over et slikt tidsrom.

Bruksretter i strandsonen

Det fremgår av reguleringsplandokumentene at det i noen grad foreligger tinglyste rettigheter i strandsonen mht. brygge og/eller båtfeste. Så langt opprettholdelse av slike rettigheter vil være uforenlig med reguleringsplanen (friområde i sjø m.m.), vil slike rettigheter ha ekspropriasjonsrettslig vern ved gjennomføring av planen.