

# Tolkning av reguleringsplaner med praktiske eksempler

Advokat Jan Gudmund Aanerud, Advokatfirmaet Hjort DA

# Utgangspunkter

- ▶ Byggesaksforskriften § 6-4 første ledd bokstav c
- ▶ Viktig
- ▶ Vanskelig
- ▶ Tolkning
- ▶ Rettsanvendelse

# Tolkningsplikt

- ▶ SOM-2012-1852
- ▶ SOM-2012-2570
  - ▶ Planbestemmelse
    - ▶ «S1-S4 – Spesialområde for privat båthavn»
    - ▶ «Innenfor områdene kan båter anlegges i småbåthavn med tilhørende flytebrygger.»
    - ▶ «Småbåthavnen S1 skal benyttes i samband med næringsvirksomhet i felt F4-2»

# Tolkningsprinsipper

- ▶ Objektiv tolkning
  - ▶ RG 2004 s. 762 (Agder lagmannsrett)
  - ▶ «*Planen må i utgangspunktet tolkes objektivt.*»
  - ▶ «*Det blir følgelig et mer perifert moment hva enkeltpersoner som har deltatt i beslutningsprosessen har ment.*»
  - ▶ *Videre gir veiledere fra forvaltningen og fremlagt eksempel på reguleringsbestemmelser liten veiledning. Dette materialet er fortrinnsvis tiltenkt forvaltningen i dens planarbeide, (...)*»
  - ▶ Selv om de nevnte momentene kan belyse hva planmyndighetene har ment, «*må det legges til grunn at det publikum som skal innrette seg etter planen, har liten oppfordring til å undersøke slike kilder.*»

# Tolkningsprinsipper

- ▶ Objektiv tolkning – årsaker
  - ▶ Hensynet til forutberegnelighet mv.
    - ▶ Plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd
- ▶ Objektiv tolkning – virkninger
  - ▶ To typetilfeller
    - ▶ 1. Tilfeller hvor det er spørsmål om å legge til grunn et alternativ som står i strid med ordlyden
      - ▶ Eksempler: SOMB-2007-95 og SOM-1990-44
    - ▶ 2. Tilfeller hvor to eller flere alternativer ligger innenfor rammen av ordlyden
      - ▶ Eksempel: SOMB-2012-1852

# Typetilfelle 1 – tolkning i strid med ordlyden

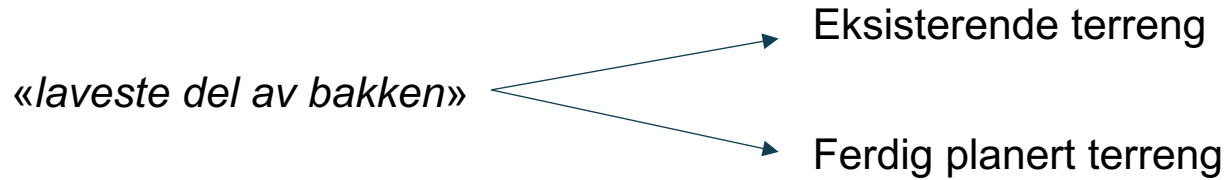
- ▶ SOMB-2007-95
- ▶ Planbestemmelsen
  - ▶ *«Innenfor område markert med skravur og betegnelsene 'Ø 1' og 'Ø 2' skal terrenget heves til ca. kote 33 med sikte på å gi en funksjon som støyskjerm mellom trafikkanlegget til Menstadbrua og boligene østenfor. Om nødvendig må det anlegges støttemur for å oppnå tilstrekkelig høyde/støydempingseffekt. Terrengtiltaket skal inngå som en del av veganlegget og ferdigstilles sammen med dette.»*
- ▶ Er det tilstrekkelig oppføre støyskjerm?
- ▶ Tolkningsmomenter – ordlyden og formålet
- ▶ Sivilombudsmannen
  - ▶ *«En naturlig forståelse av reguleringsbestemmelsene er, slik jeg ser det, at det vil være i strid med reguleringsplanen å nøye seg med støyskjermer, når det i reguleringsbestemmelsene uttrykkelig kreves terrengheving. I reguleringsbestemmelsene er det også et samtidighetskrav, jf. tredje ledd i 6.3 om at 'terrengtiltaket skal inngå som en del av veganlegget og ferdigstilles sammen med dette'.»*

# Typetilfelle 1 – tolkning i strid med ordlyden

- ▶ SOM-1990-44
- ▶ Eiendom på cirka 60 dekar som opprinnelig var regulert til landbruksformål. Senere ble en større del av eiendommen omregulert til boligformål. Det gjenværende landbruksarealet på cirka 16 dekar, som i det vesentlige besto av uproduktiv fjellgrunn, ble liggende igjen inntil boligarealet. Søknad om oppføring av driftsbygning for etablering av smågrisproduksjon med tilknyttet enebolig med garasje.
- ▶ **Kommunen** ga avslag, fordi den anså prosjektet som uansvarlig. Forholdet ga klart nok ikke hjemmel for avslag.
  - ▶ Lovbundet vedtak, se plan- og bygningssloven § 21-4
- ▶ **Fylkesmannen** baserte avslaget på reguleringsplanen. Det var ikke uvanlig med impedimenter som ikke lot seg bruke til landbruksformål. Reguleringsplanen var basert på en intensjon om at området skulle ligge mest mulig urørt. Fylkesmannen viste også til planbestemmelsene:
  - ▶ «Innenfor landbruksområdet er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra slike som har direkte tilknytning til landbruket. Eventuelle nye våningshus og kårbygninger bør plasseres i forbindelse med eksisterende gårdstun.»
  - ▶ «Eksisterende boliger innenfor planområdet kan tillates utvidet eller gjenoppbygget etter totalskade.»
- ▶ **Sivilombudsmannen** konkluderte med at reguleringsplanen ikke ga grunnlag for avslag.
  - ▶ «Som det fremgår av siste setning i første ledd, bør nye bygninger plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. På bakgrunn av at det ikke er noen bebyggelse på angjeldende eiendom fra før, treffer bestemmelsen dårlig i dette tilfelle. Jeg kan derfor ikke se at den i seg selv kan anses som tilstrekkelig hjemmel for å nekte etablering av nye 'gårdstun', som jo ligger innenfor reguleringsformålet.»
  - ▶ «Det klare utgangspunkt i byggesaker er at det som ikke uttrykkelig er forbudt er tillatt. På denne bakgrunn har jeg svært vanskelig for å akseptere et avslag som er forankret i intensjonene bak en reguleringsplan. Ønsket man at angjeldende impediment (bufferzone) skulle være fri også for bebyggelse til landbruksformål, kunne dette meget lett være fastsatt direkte i reguleringsbestemmelsene [...]»

## Typetilfelle 2 – to eller flere alternativer ligger innenfor rammen av ordlyden

- ▶ SOM-2012-1852
  - ▶ «Sokkelhøyde skal ikke overstige 70 cm over laveste del av bakken.»



- ▶ Tolkningsmomenter
  - ▶ Analogislutninger fra andre planer – ferdig planert terreng
  - ▶ Praktiseringen av planen – SOM-2012-956