REGULERINGSPLAN SOM VIRKEMIDDEL FOR Å REGULERE VIRKSOMHET MED LASTING OG LOSSING AV STEIN FRA PRIVAT BRYGGE

I forbindelse med det pågående reguleringsplanarbeidet i Larvik kommune er det oppstått spørsmål om i hvilken grad kommunen kan benytte reguleringsplanen som virkemiddel for å regulere virksomheten med lasting og lossing, samt utskiping av skrotstein fra en privat kai/brygge.

Etter de opplysninger som foreligger, er det eieren selv som i dag driver virksomheten med lasting og lossing av stein fra brygge på egen grunn.

Saken reiser rettslig sett et grunnleggende hjemmelsspørsmål. Spørsmålet er i hvilken grad kommunestyret ved reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan regulere etablert virksomhet, samt særlig om det er adgang til å treffe bestemmelse om opphør av den virksomhet eieren driver i området. Rettslig sett er dette i utgangspunktet et spørsmål om virkningen av reguleringsplanen. Plan- og bygningslovens § 31 nr. 1 første ledd fastsetter følgende:

> *"Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86 a, 86 b og 93 innenfor planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen."*

I denne saken er det ikke spørsmål om slike byggetiltak som er omhandlet i første punktum i bestemmelsen. Den private brygga har ligget der i lang tid, og det foreligger ikke opplysninger om at eieren har søkt kommunen om tillatelse til bygningsmessige tiltak. Spørsmålet er derfor om det med hjemmel i bestemmelsens annet punktum kan inntas reguleringsbestemmelser med slikt innhold som er nevnt ovenfor.

Det klare rettslige utgangspunktet er at reguleringsplanen bare får virkning for nye tiltak og handlinger. Det følger ikke av reguleringsplanens virkning et forbud mot fortsatt bruk. En vedtatt reguleringsplan er til hinder for at området "*tas i bruk*" til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Reguleringsplanen innebærer ikke et forbud mot at tidligere bruk fortsetter.

På den annen side er det selvsagt slik at en regulering til privat småbåthavn er uforenlig med den etablerte virksomhet med lasting, lossing og utskiping av stein fra brygga. Dersom eieren ikke skulle være interessert i selv å etablere slik virksomhet som reguleringen forutsetter innenfor det regulerte området, vil reguleringsplanen kunne gjennomføres ved ekspropriasjon med hjemmel i plan- og bygningslovens § 35 nr. 1. Ved en slik ekspropriasjon vil eieren ha en erstatningsrettslig beskyttet posisjon. I hvilken grad næringsvirksomheten vil være beskyttet ved slik ekspropriasjon, vil avhenge av om virksomheten er lovlig. Ulovlig etablert næringsvirksomhet er ikke erstatningsrettslig beskyttet ved ekspropriasjon.

I et internt notat fra rådmannen til plan- og byggesaksavdelingen er det lagt til grunn at grunneierens igangværende virksomhet er lovlig. Under denne forutsetning vil det neppe være adgang til å påby opphør av virksomheten ved reguleringsbestemmelser til planen i medhold av plan- og bygningslovens § 26. På den annen side må det

kunne fastsettes reguleringsbestemmelser som legger restriksjoner på virksomheten så langt disse er forankret i saklige og planfaglige vurderinger. Det siktes her til de begrensninger på driften sommerstid som det er lagt opp til i det forslag til reguleringsplan som har vært gjenstand for behandling i kommunen frem til sommeren 1999.

Under den nevnte forutsetning at virksomheten anses lovlig, synes det tvilsomt om kommunen kan påby nedleggelse eller flytting av virksomheten uavhengig av gjennomføring av reguleringsplanen. Kommunen vil i tilfelle kunne bli møtt med såvel erstatningskrav som gyldighetssøksmål vedrørende reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser i forhold til grunneieren.