

Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



## NKF byggesak

### Tema: Bygging i strandsonen

#### GENERELT

I dette temastoffet skal vi se på bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, med hovedfokus på 100-metersbeltet langs sjøen. Strandområdene fikk sitt første vern mot bebyggelse i 1954. Bakgrunnen for vernet var å bevare allmennhetens tilgang til ferdsel og bading. Vernet har blitt videreført, først gjennom strandloven og deretter plan- og bygningsloven. Begrunnelsen for å underkaste 100-metersbeltet langs sjøen et særlig vern er de motstridene interessene som gjør seg gjeldene, utbygging vs allmenheten og naturvern. På tross av dette vernet har det vært en betydelig nedbygging av strandsonen over hele landet. I plan- og bygningsloven av 2008 er derfor byggeforbudet ytterligere innskjerpet i § 1-8. Videre er reglene for å gi dispensasjon i kap 19 også noe innstrammet.

#### Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven §1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
  - Plan- og bygningsloven 1-6 Tiltak
  - Plan- og bygningsloven kap 19 Dispensasjon
  - Plan- og bygningsloven kap 32 Ulovlighetsoppfølging
  - Byggesaksforskriften (SAK 10) Overtredelsesgebyr
- 
- Friluftsløven
  - Naturmangfoldloven

#### ENDRING I FORHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 1985

§ 1-8 viderefører og innskjerper byggeforbudet i strandsonen og erstatter § 17–2 i pbl.85 om forbud mot bygging og fradeling i 100–metersbeltet langs sjøen. Bestemmelsene er utvidet til også å omhandle vassdrag.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. Dette gjelder både i forbindelse med utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser. Forbudet rammer de samme tiltak som går inn i definisjonen av tiltak etter § 1–6 og derved under rettsvirkningen av planer, jf. § 11–6 og § 12–4. Det gjelder også tiltak som er fritatt for søknad om tillatelse etter forskrift. Disse tiltakene må heller ikke være i strid med byggeforbudet i 100–metersbeltet eller plan. Det samme gjelder for tiltak i landbruket siden tidligere unntak er tatt ut.

#### PRAKTISERING AV LOVVERKET

##### § 1-8 sitt virkeområde

Grensen for forbudet mot bygging i 100-metersbeltet i strandsona langs sjøen blir definert til å gå fra der vannet står ved alminnelig høyvann, og regnes 100 meter innover i horisontalplanet fra denne grensen.

Regelen gjelder også for vassdrag, slik at det ved planlegging og behandling av enkeltsaker skal legges vekt på hensynene i 1-8 første ledd. Men dersom 100-metersbeltet langs vassdrag skal ha samme vern som 100-metersbeltet langs sjøen må dette vedtas som en kommuneplanbestemmelse etter pbl § 11-11 nr 5, jfr § 1-8 siste ledd.

##### Utgangspunkt for målingen:

Det må avklares hvor strandlinjen ligger. På Kartverkets nettside er det opplyst at «kystkonturen» (grensen mellom sjø og land) er både i sjø- og landkartene lagt til «middel høyvann. På denne bakgrunn må tiltaket ha en



Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



minste avstand på 100 meter fra kystkonturen på tilgjengelige kart, forutsatt at kartet gir uttrykk for den reelle og fysiske utstrekningen av kystlinjen.

#### Hvilke tiltak er omfattet av regelen?

Andre ledd i § 1.8 slår fast at «Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk...». Tiltaksbegrepet i § 1-6 første ledd gjelder søknadspliktige tiltak som kommer fram i § 20-1, samt «annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner». Dette betyr i praksis at alle fysiske tiltak av betydning er omfattet av forbudet, enten det dreier seg om bygning, anlegg eller konstruksjoner, eller vesentlig omgjøring av disse. Det har heller ingen betydning om bygningen, konstruksjonen eller anlegget er permanent eller midlertidig, dersom det har lenger varighet enn 2 mnd. Også midlertidige tiltak som skal stå kortere enn 2 mnd kan være forbudt dersom de er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, jfr §30-5, men det er da § 30-5 som forbyr tiltaket.

Da 100-metersbeltet langs sjø har et særlig vern etter loven vil ikke fritak fra søknadsplikt for enkelte tiltak komme til anvendelse i denne sonen, jfr vilkåret for fritak i SAK10 §4-1. Det vide begrepet «andre tiltak» dekker også tiltak som ikke er søknadspliktige for eksempel gjerder. Andre aktuelle tiltak er anlegg av kunstige sandstrender, dette er spesielt nevnt i loven forarbeid Ot.prp nr 45 (2007-2008) der det står følgende «I sårbare områder som verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de dermed etter omstendighetene må anses som vesentlige. Jo mer ømfintlig terrenget er, desto mindre skal det til før søknadsplikten utløses.» Normalt må derfor enhver oppfylning anses som et terrenginngrep som krever tillatelse etter § 20-1 i strandsonen.

Strandsonevernet gjelder bare for landfaste konstruksjoner, og omfatter derfor ikke badeplattinger etc. som ikke har tilkomst fra land, eller er forankret i land. Avgjørende for denne vurdering er i hvilken grad det er tilknytning til land, og også om konstruksjonen har tilkomst fra land. Forlengelse av konstruksjoner ut i sjø omfattes også av byggeforbudet dersom konstruksjonen er landfast. Slike flytende konstruksjonen kan likevel krev tillatelse, dersom de ikke er i samsvar med planformålet i sjøen.

#### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk. Retningslinjene gir en geografisk differensiering, der vernet av strandsonen gjøres strengere i sentrale områder der presset er størst. Retningslinjene er rettet mot kommunal- og fylkeskommunal planlegging. Retningslinjene deler landet inn i 3 hovedområder:

Kystkommunene i Oslofjordregionen.: Forbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

Andre områder der presset på arealene er stort: Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Områder med mindre press på arealene: Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19. Det er utarbeidet retningslinjer for 100-meterbelet for denne sonen.

#### Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

I tillegg til retningslinjene foran videreføres de tidligere rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993 med enkelte endringer. Disse gjelder i tillegg for alle øyer, holmer, skjær og lignende. I sjø gjelder retningslinjene for kommunenes samlede områder, herunder vannflate, vannvolum og sjøbunn, ut til grunnlinjen

#### Friluftsløven

Foruten plan- og bygningsloven er også friluftsløven (FRIL) sentral ved vurdering av byggetiltak i strandsonen generelt. Lovens formålsparagraf sier:



Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



*«Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre almenhetens rett til ferdsl, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.»*

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan redusere ferdselsretten etter FRIL § 2, og retten til rasting og bading og landsetting av båt etter §§ 7 til 9. Derfor bør dette også være et tema ved vurdering av om det skal gis tillatelse til oppføring av konstruksjoner i strandsonen.

Det er lagt til grunn at tiltak som er godkjent av bygningsmyndighetene ikke senere kan kreves fjernet som sjikanøst stengsel etter reglene i lovens § 13. Det er derfor en viktig forutsetning at byggetiltak ikke reduserer eller umuliggjør den ferdsel som er tillatt etter denne lov.

Etter reglene i FRIL § 2 kan ferdsel skje overalt i utmark. I forbindelse med bebygd eiendom fremgår det av § 1a at hustomt regnes som innmark etter denne bestemmelse. Imidlertid er det ikke selve tomten i seg selv som regnes som innmark. Høyesterett har i en dom inntatt i Rettstidende 1998 side 1164 lagt til grunn at det er "den private sone" som skal forstås som innmark etter denne bestemmelse. I en nyere høyesterettsdom inntatt i Rettstidende 2005 side 805 uttaler retten at: "Som følge av den store betydning slike områder har for allmennhetens friluftsliv må grunneiere som bygger i strandsonen, etter min mening finne seg i å få allmennheten tettere inn på seg enn det som gjelder i områder hvor allmennhetens behov for ferdsel er mindre." I det konkrete tilfelle ble det lagt til grunn at ferdsel kunne tillates i en avstand fra et anneks på 7,5 meter og 20 meter fra hovedhytten. Dommen indikerer at det foregår en dreining i retning av et styrket vern for allmennhetens rett til ferdsel i standsonen også ved vurderinger etter FRIL.

Eks. på sak fra Sivilombudsmannen, sak 2011/2142. (Kun utdrag fra avgjørelsen.)

Saken gjaldt fjerning av stengsler i strandsonen i Bergen kommune. Under henvisning til friluftsløven påla kommunen en av grunneierne å fjerne blant annet skilt, tujahekk og gjerde. Fylkesmannen i Hordaland opphevet kommunens pålegg. Naboene klaget opphevelsen inn for ombudsmannen.

Det fremsto som uklart hvilke rettsregler fylkesmannen hadde basert sitt vedtak på. Ombudsmannen kom til at det var begrunnet tvil om vedtaket oppfylte forvaltningslovens krav til rettslig begrunnelse. Fylkesmannen ble derfor bedt om å vurdere saken på nytt.

Begrunnelsesplikten gjelder også i klagesaker, jf. forvaltningsloven § 33.

I denne saken har kommunen i pålegget gjort en omfattende vurdering etter friluftsløven 28. juni 1957 nr. 16 – over 7 sider – av om allmennheten har ferdselsrett i området og om de aktuelle tiltakene kan pålegges fjernet. Fylkesmannens vurdering er derimot kort og tas derfor inn her i sin helhet:

*«Fylkesmannen kan, etter befaringen, ikke se at det omdiskuterte området er et område som allmennheten naturlig har tilgang til. Dette skyldes både terrengets beskaffenhet på den ene siden og boligtomtenes plassering på den andre. Dessuten har allmennheten tilgang til strandsonen på [eiendommen X] via en trasé på østsiden av [tilgrensende eiendom]. Vi mener derfor det ikke er riktig å bruke friluftsløven § 40, 2.ledd jfr. § 13, 2. ledd til å kreve skilt, deler av tujahekk, deler av gjerde, deler av beplantning på [eiendommen X] fjernet.»*

Fylkesmannen synes her å avgrense friluftsløvens anvendelsesområde mot «område som allmennheten [ikke] naturlig har tilgang til». Verken i vedtaket eller i fylkesmannens svar hit fremgår det hvor dette avgrensningskriteriet er hentet fra. Likevel fremstår kriteriet som avgjørende for fylkesmannens vedtak. Dersom fylkesmannen har ment at allmennheten ikke har ferdselsrett etter friluftsløven § 2 på det aktuelle området – og at avgrensningskriteriet er en tolkning av denne bestemmelsen – er det uheldig at fylkesmannen ikke har gjort rede for dette i sitt vedtak. Det blir da vanskelig for berørte parter i saken å forstå fylkesmannens avgjørelse.



Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



I svaret til ombudsmannen skrev fylkesmannen også at området «må ansees å være en del av den private sonen». Det ble ikke gitt noen nærmere begrunnelse for dette kriteriet heller. I høyesterettspraksis har imidlertid kriteriet «privat sone» vært benyttet ved tolkning av begrepene «innmark» og «utmark» i frilufsloven § 1a, se for eksempel Rt. 1998 side 1164 (side 1171), Rt. 2005 side 805 (premiss 66) og Rt. 2008 side 803 (premiss 45). Det kan synes som om det er en slik tolkning av frilufsloven § 1a fylkesmannen har sikket til i sitt brev hit.

Verken fylkesmannens vedtak eller den senere utfyllende begrunnelsen i brev hit gir imidlertid noe klart svar på hvilket rettslig grunnlag fylkesmannen bygger sitt vedtak på.

Jeg har kommet til at det er «begrunnet tvil» om vedtaket oppfyller forvaltningslovens krav til begrunnelse, jf. sivilombudsmannsloven 22. juni 1962 nr. 8 § 10 andre ledd siste punktum, og ber derfor fylkesmannen vurdere saken på ny i lys av mine merknader.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldloven (NML) kommer inn i alle saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold. Dette omfatter både regionale planer, kommuneplaner, reguleringsplaner, planstrategier og enkeltsaker.

NML har betydning både for tilretteleggingen av beslutningsgrunnlaget og for avveiningen som finner sted ved planvedtak og andre enkeltavgjørelser. NML og plan- og bygningsloven (PBL) stiller krav som samlet sett må oppfylles i den enkelte sak. Jo mer og verdifullt naturmangfold som berøres, desto grundigere må saken vurderes etter loven. Og motsatt, der saken i liten grad berører naturmangfold eller naturmangfoldet som berøres ikke har stor verdi, vil man kunne omtale virkningen for naturmangfold på en enklere måte.

Loven har betydning for all virksomhet som påvirker naturen ved formål og grunnleggende regler for bærekraftig bruk, herunder de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12. Dette er de generelle grunnleggende komponenter som må tas i betraktning i all offentlig saksbehandling som omhandler forvaltning av norsk natur

NML er ingen overordnet lov i den forstand at den har trinnhøyde over ordinær lovgivning. NML utfyller plan- og bygningsloven, og har betydning for tolkingen av og skjønnsutøvingen etter plan- og bygningsloven og sektorlover, særlover. For mer informasjon om NML se temapakke om loven.

### **Saksbehandling**

Dersom det ikke ligger byggegrense i kommuneplan eller reguleringsplan for området som angir annen byggegrense fra strandsonen enn 100 m vil forbudet i pbl § 1-8 gjelde for alle tiltak nevnt i pbl §1-6 første ledd. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med plan må det søkes dispensasjon fra pbl § 1-8 for tiltak i strandsonen. Ofte vil det også være nødvendig å søke dispensasjon fra arealformål i gjeldene plan også, for eksempel LNFR.

Kommunen kan ifølge plan- og bygningslovens § 19-2, gi varig eller midlertidig dispensasjon dersom to kumulative/tvingende vilkår er oppfylt. Det tiltaket man ønsker dispensasjon for å gjennomføre må ikke komme verken vesentlig i strid med lovens formål eller vesentlig tilsidesette de hensyn den aktuelle bestemmelsen skal ivareta.

I tillegg må en gjennomføring av tiltaket gi en klar fordel vurdert opp mot ulempene. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved tidas utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte, opphøre med tillatt bruk eller oppfylle krav det er gitt utsettelse med. Før det gis dispensasjon skal naboer og gjenboere varsles.

Ved dispensasjon fra bla. kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, gis anledning til å uttale seg på forhånd, jfr pbl § 21-5 og SAK10 §6-2.

Behandlingen av en dispensasjonssak kan deles i tre deler:

Norsk Kommunalteknisk Forening, Borggata 1, 0650 Oslo. Sentralbord: 22 04 81 40. kommunalteknikk.no



Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



1. Avklare om tiltaket kommer vesentlig i strid med/vesentlig tilsidesetter loven/bestemmelsens formål. (Vilkår 1.)
2. Vurdere om en dispensasjon vil gi en klar fordel vurdert opp mot ulempene etter en konkret helhetlig vurdering. (Vilkår 2.)
3. Hvis vilkårene er oppfylt skal det foretas en avklaring/skjønsmessig vurdering av om det skal gis dispensasjon. (Ikke usaklig, forskjellsbehandling, utenforliggende eller myndighetsmisbruk på annen måte.)

Dispensasjon etter § 19-2 kan bare gis dersom begge vilkår er oppfylt samtidig.

Ved vurdering av dispensasjonssøknad etter pbl § 1-8 må vurderingen basere seg på de særlige hensyn som skal ivareta § 1-8 første ledd. Disse er:

- Natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dersom det blir gitt dispensasjon kan det settes vilkår for dispensasjonen for å avdempne ulempene. Vilkårene skal ha saklig sammenheng med tillatelsen, og ikke være urimelig tyngdene. Eksempel på vilkår kan være at det ikke kan oppføres gjerde, at en vei skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten osv.

Dersom et tiltak vesentlig setter til side en av interessene som pbl § 1-8 skal fremme skal dispensasjon avslås, da vilkår 1 ikke er oppfylt. I vurderingen bør en også se til Friluftsloven og tiltaket skal vurderes etter de miljørettslige prinsippene i Naturmangfoldlove §§8-12. For mer informasjon om dispensasjoner se Temapakke om dispensasjon.

Her er det viktig å være oppmerksom på at en slik søknad skal sendes på høring til berørte sektormyndigheter. Særlig viktig her vil være å oversende søknaden til Fylkesmannen.

Hva gjelder betydningen av høringsuttalelser fra sektormyndigheter fremgår det av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra plan når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder vektleggingen av en slik negativ uttalelse fra direkte, berørte sektormyndigheter i vurderingen av dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd, viser vi til lovens forarbeider, Ot. Prp. Nr. 32 (2007-2008), på side 139. Her uttales det:

*«Kommunen bør fortsatt ikke gi dispensasjon fra planbestemmelsene og planer der berørte statlige fagmyndigheter eller fylkeskommunen uttrykkelig går imot at dispensasjon gis. Det har i praksis vært lagt til grunn at det ikke foreligger særlige grunner for å dispensere i strid med uttalelse fra statlig fagmyndighet eller fylkeskommunen.»*

#### **ULOVLIG BYGGEVIRKSOMHET**

I tillegg til lovlig byggevirkosomhet har det også parallelt foregått en betydelig ulovlig byggevirkosomhet i strandsonen. Dette synes mer eller mindre å være generelt for hele landet. Eksempelvis er det stipulert at det i Sandnes kommune er foretatt ulovlig byggevirkosomhet på ca 2/3 av hytteeiendommen i strandsonen. De ulovlige tiltak som er konstatert er av svært varierende omfang. Det kan dreie seg om etablering av mindre tiltak som brygger/plattinger, men også om større landskapsendringer, nye bygg og anlegg og også bruksendringer som foretas, eksempelvis fra naust til fritidsbolig. Et fremtredende trekk er også oppføring av bygg i strid med gitt tillatelse. Selv om mange av tiltakene er små, er de i sum av vesentlig betydning både for landskapsinntrykk og mulighet for allmennhetens bruk av det samme området. Momenter som har vært medvirkende til en slik utvikling synes å være:

- Manglende kunnskap om regelverket,
- Streng praktisering kan medføre at flere tar sjansen på å ikke bli oppdaget
- Manglende tilsyn, at det antas at det er "lettere å få tilgivelse enn tillatelse"



Stoffet til dette temaet gjøres tilgjengelig for deltakerne i nettverkssamarbeidet i regi av Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF byggesak. Stoffet kan ikke kopieres videre eller tilgjengeliggjøres på annen måte uten avtale. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar.



- Direkte økonomiske hensyn som verdøkning på eiendommen
- Videre er det nok en del som betrakter dette som bagatellmessige forhold og er villig til å ta eventuell straff dersom de blir oppdaget.

Etter reglene i pbl. § 25-1 har kommunen plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven holdes i kommunen. Etter pbl § 32-1 skal kommunen forfølge overtredelser gitt i eller i medhold av loven. Er overtredelsen av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak. Da strandsonen har et særskilt vern i pbl §1-8 bør ulovlige tiltak i dette området ha et særlig fokus.

Hjemmel til å forfølge ulovlige tiltak finnes i pbl kap 32. Det er grunn til å bemerke at saker knyttet til forfølgning av ulovlige tiltak ofte er ressurskrevende. I slike saker er det viktig å være omhyggelig med saksbehandlingen, da dette er vedtak som ofte vil være svært inngripende for partene, og sakene må derfor være godt utredet, både i forhold til faktiske forhold og juridiske forhold. I denne sammenheng kan det by på store utfordringer både å finne ut når tiltaket er oppført, om tiltaket krevde søknad og om det var lovlig på oppføringstidspunktet.

Imidlertid skal det være regelverket på avgjørelsestidspunktet som skal nyttes dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt. Det kan i disse sakene også være fornuftig å foreta befarng.

Normalt bør en slik sak starte med en befarng og deretter utsending av forhåndsvarsel etter § 32-2 slik at partene får anledning til å komme med uttalelse til saken. I forhåndsvarselet bør en beskrive hva forhåndsvarselet omfatter, og videre saksang. For å slippe mer enn ett forhåndsvarsel bør det også inneholde informasjon om sanksjonsmulighetene til kommunen i form av tvangsmulkt og tvangsfullbyrdelse. I særlige tilfeller kan forhåndsvarsel utelates, jfr § 32-4. Pålegg om retting og stans fattes i medhold av § 32-3. Kommunen kan også ilegge overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak, jfr pbl § 32-8. Overtredelsesgebyr bør varsels og ilegges etter at eventuelle pålegg om retting er ilagt og fulgt opp og tilsyn er avsluttet.

Saksutredningen i saker om pålegg om retting er viktige da partene ofte nytter advokat i slike saker. Partenes saksomkostninger kan derfor komme opp i betydelige beløp. Dersom vedtaket blir endret til partens gunst kan dette medføre krav om at kommunen dekker saksomkostningene etter reglene i forvaltningslovens § 36. Dette må da vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det skal bemerkes at kravet i enkelte tilfeller trolig kan avslås med begrunnelse at: *"andre særlige forhold taler mot det."* jfr. forvaltningslovens § 36 første ledd. Miljøverndepartementet uttalte om dette i en konkret sak: *"Det framstår som urimelig og i strid med den alminnelige rettsfølelse at det offentlige skal belastes for utgiftene i sak hvor tiltakshaver har bygd ulovlig. Vi finner at særlige forhold taler mot å dekke saksomkostnadene og viser til forval. § 36 første ledd."* Det er viktig at saksbehandlingen blir gjennomført på en korrekt måte for å unngå «dobbel-arbeid».

For mer utfyllende informasjon om oppfølging av ulovlige tiltak se Temapakke for Ulovlige tiltak og Overtredelsesgebyr.

#### Kilder:

Rundskriv T-2/09  
Plan- og bygningsrett 2 utgave del 1 og 2.  
Ot.prp nr 45 (2007-2008)

Kommentert [FL1]:

