



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Regine Dorothea Clausen, 69 24 70 00

## Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak - Bærum - 39/90 - Malurtveien 4 B - Midlertidig forbud mot tiltak

Vi viser til kommunens oversendelse datert 13.06.22.

**Kommunens vedtak av 21.04.22 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.**

Saken gjelder klage på midlertidig forbud gitt den 21.04.22 mot tiltak på ovennevnte eiendom.

Teigen Arkitekter AS søkte den 22.12.21 på vegne av Hedda Felin og Kristoffer Bøe Henriksen om påbygg, fasadeendring og takoppløft på eiendommen Malurtveien 4 B.

Forhåndsvarsel om vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble sendt tiltakshaver den 16.03.22. Midlertidig forbud mot tiltak ble vedtatt i planutvalgets møte den 21.04.22.

Vedtaket ble påklaget av Ulf Teigen ved Teigen Arkitekter AS i brev av 09.06.2022. I brevet vises det til at det er sendt inn en komplett rammesøknad den 22.12.21, som det forventes at det fattes et vedtak på.

Bærum kommune tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Statsforvalteren den 13.06.22.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.



### **Statsforvalteren ser slik på saken**

Eiendommen er uregulert, er omfattet av et pågående planarbeid for detaljreguleringsplan for Malurtåsen (planID 2021025). I kommuneplanens arealdel er eiendommen i sin helhet avsatt til arealformål nåværende boligbebyggelse.

Klageren anfører i brev 09.06.22 at kommunen ikke kan nedlegge et midlertidig forbud med tilbakevirkende kraft for søknaden. Klageren mener at innsendt søknad om rammetillatelse må innvilges snarest.

Utgangspunktet i norsk rett/ byggeretten er at en grunneier har rett til å utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Inngrep i denne rettigheten krever hjemmel i lov.

Spørsmålet i denne saken er om kommunen har hjemmel til å nedlegge et midlertidig forbud etter reglene i plan- og bygningsloven § 13-1.

Plan- og bygningsloven § 13-1 første og andre ledd lyder:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter §1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 27-1 og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.»

Hensikten bak bestemmelsen er å utsette behandlingen av en søknad slik at ikke kommunen skal være tvunget til å gi tillatelser til tiltak som vanskeliggjør et pågående planarbeid.

Dersom en planen ikke er avgjort (vedtatt) innen 4-årsfristen eller eventuell forlenget frist, bortfaller det midlertidige forbudet når fristen er overskredet. Det midlertidige forbudet bortfaller også dersom planspørsmålet avgjøres innen frist, men med vedtak om at detaljreguleringsplanen ikke omfatter denne eiendommen. Kommunen tar i disse tilfellene straks søknaden opp til behandling og avgjørelse på grunnlag av planen som gjelder da, jf. pbl §§ 13-2

Kommunen vurderte i vedtaket av 13.06.22 at tiltakene det er søkt om vil få betydning og vanskeliggjøre det pågående planarbeidet for området. De viste i denne sammenheng til at Arkitekturutvalget i møte 11.02.22 vurderte at eneboligen ligger eksponert til innenfor planområdet og at de ønskede endringene i seg selv vil og av denne grunn vil vanskeliggjøre det pågående planarbeidet.

Statsforvalteren er enig dette og ser at kommunen har et reelt behov for å bli ferdig med det pågående reguleringsarbeidet, før evt nye, andre tiltak tillates.



Kommunen la til grunn at varsel om midlertidig forbud må utsendes innen saksbehandlingsfristen på tolv uker, og at et forbud må vedtas innen åtte uker etter utløpet av saksbehandlingsfristen.

Vi er enig med kommunen i at skjæringspunktet for nedleggelse av midlertidig forbud er åtte uker etter saksbehandlingsfristen på tolv uker er utløpt. Statsforvalteren er ikke enig med kommunen i at de ikke anså søknaden som komplett først ved møtet i Arkitekturutvalget den 11.02.22. Vi er enig med klager i at søknaden var komplett 22.12.21. Hvorvidt søknaden er komplett ved oversendelsen 22.12.21 eller ved utvalgets utredning 11.02.22 som kommunen la til grunn, har ingen rettslig betydning her da 12 ukers fristen for å varsle et midlertidig forbud er overholdt.

Forhåndsvarsel om midlertidig forbud ble sendt 16.03.22 og vedtak om midlertidig forbud ble fattet 21.04.22. Kommunen har med dette overholdt de frister som fremkommer av plan- og bygningsloven § 13-1 andre ledd.

Klagen har etter dette ikke ført frem. Kommunen har etter vårt syn hjemmel for å nedlegge midlertidig forbud og forbundet ble varslet på rett måte.

Det foreligger heller ingen andre feil av rettslig betydning for vedtakets gyldighet, men vi bemerker at det er uheldig at tiltakshaver først ble underrettet om vedtaket den 30.05.22.

### **Konklusjon**

Kommunens vedtak av 21.04.22 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Hege Rasch-Engh  
seksjonssjef  
Juridisk avdeling

Regine Dorothea Clausen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

TEIGEN ARKITEKTER AS  
Hedda Felin  
Kristoffer Bøe Henriksen

Inkognitogata 12  
Malurtveien 4 B  
Malurtveien 4 B

0258 OSLO  
1369 Stabekk  
1369 Stabekk