

NOTAT

Til SkiGeilo Utvikling AS

Fra Advokatfirmaet Thommessen AS

Dato 4. juni 2025

Ansvarlig advokat: Simon Ulleland

VURDERING AV REKKEFØLGEKRAV – OMRÅDEPLAN FOR VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Thommessen AS er engasjert av SkiGeilo Utvikling AS for å gjøre en overordnet vurdering av gyldigheten av innslagstidspunktet for rekkefølgekravene i Hol kommunes områdeplan for Vestlia reiselivsområde, med plan-id 4181 ("**Områdeplanen**"). I Områdeplanen § 7.2, bokstav a), b), f), g), h), i), j), k), l), m), n) og o), er det stilt rekkefølgekrav om etablering av offentlig infrastruktur knyttet til vegnettet, vann og avløp i tillegg til grønn infrastruktur, som alle må være oppfylt før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter kan gis (samlet "**Rekkefølgekravene**").

Nedenfor følger først en kort redegjørelse for de rettslige utgangspunktene ved kommuners vedtakelse av rekkefølgekrav i punkt 2. Deretter vil gyldigheten av Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt vurderes i punkt 3, før vår oppsummering og konklusjon presenteres i punkt 4.

2 KORT OM RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

Grunnlaget for å vedta reguleringsbestemmelser følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7: Etter bestemmelsen "*kan*" kommuner bare i "*nødvendig utstrekning*" inkludere rekkefølgekrav i reguleringsplaner (§ 12-7 nr. 10). Når pbl. § 12-7 nr. 10 ses i sammenheng med bestemmelsene om innholdet i utbyggingsavtaler, kreves det også etter pbl. § 17-3 tredje ledd at tiltak er "*nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*". I tillegg krever pbl. § 17-3 tredje ledd andre setning at tiltaket står "*i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, samt kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen*".

Høyesterett har i HR-2021-953-A oppstilt hva som ligger i "*nødvendig utstrekning*" etter pbl. § 12-7 nr. 10 og dermed hvilket handlingsrom kommuner har. Rekkefølgekravet må dekke et reelt behov som enten utløses eller forsterkes av utbyggingen etter reguleringsplanen. Alternativt må rekkefølgekravet avhjelpe ulemper som utbyggingen fører til. Med andre ord må det være en årsakssammenheng mellom behovet for rekkefølgekravet og utbyggingen. Høyesterett formulerer kravet som at det må være en "*relevant og nær sammenheng*" mellom rekkefølgetiltaket og utbyggingsprosjektet. Følgelig er det krav om en relativt sterk tilknytning mellom rekkefølgetiltaket og utbyggingen, men kommunen har likevel en viss adgang til å vurdere området rundt reguleringsplanens planområde i sammenheng (såkalte sumvirkninger).

Når det gjelder formål som ikke kan begrunne rekkefølgekrav, er rene økonomiske hensyn og generelle behov og målsetninger i kommunen eksplisitt trukket frem av Høyesterett. I tillegg følger det av generelle

forvaltningsrettslige prinsipper, den såkalte myndighetsmisbrukslæren, at rekkefølgekrav ikke skal være vilkårlige, begrunnet i utenforliggende hensyn, uforholdsmessige eller basert på usaklig forskjellsbehandling.

Rekkefølgebestemmelser som går utenfor de nevnte rammene for kommunens handlingsrom, vil være ugyldige. Ugyldige rekkefølgekrav som er inngripende, byrdefulle og/eller basert på grove feil fra kommunen, vil kunne falle bort automatisk uten klagebehandling, slik at de ikke kan kreves gjennomført i påfølgende byggesaker. Dette gjelder ikke bare dersom rekkefølgetiltaket i seg selv er utenfor kommunens handlingsrom, men også dersom innslagstidspunktet strider med plan- og bygningslovgivningen – rammetillatelse/igangsettingstillatelse/brukstillatelse og antall enheter/utnyttelse.

3 REKKEFØLGEKRAVENES INNSLAGSTIDSPUNKT MANGLER EN PLANFAGLIG BEGRUNNELSE OG ER UGYLDIGE

Det er ikke tvilsomt at rekkefølgekrav om etablering av offentlig infrastruktur knyttet til vegnettet, vann og avløp, samt grønn infrastruktur, i utgangspunktet *kan* ha en "*relevant og nær sammenheng*" med utbyggingen etter Områdeplanen. Spørsmålet er imidlertid om tidspunktet for oppfyllelse av Rekkefølgekravene, ved rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for første enhet, oppfyller kravet til nødvendighet etter pbl. § 12-7 nr. 10.

En gjennomgang av saksdokumentene i forbindelse med vedtakelsen av Områdeplanen i 2021, viser at det konkrete behovet for Rekkefølgekravene allerede ved rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for første enhet ikke er vurdert nærmere.

Opphavet til Rekkefølgekravene synes å være konseptplan for Områdeplanen, vedtatt 24. november 2016 av kommuneplanutvalget, hvor de aktuelle rekkefølgetiltakene er listet opp og beskrevet som noe utbyggerne selv skal bekoste. I konseptplanen er Rekkefølgekravene begrunnet i "*overordnede politiske føringer*", blant annet ved kommuneplanutvalgets tidligere vedtak datert 28. mai 2015. I vedtaket er det stilt krav om faglige vurderinger av ulike temaer for det videre arbeidet med Områdeplanen og rekkefølgebestemmelser. Likevel er ikke det endelig vedtatte innslagstidspunktet, ved første rammetillatelse eller igangsettingstillatelse, forankret i en faglig utredning som vurderer Områdeplanens utløsning eller forsterking av behovet for rekkefølgetiltakene. Derimot er innslagstidspunktet ved første igangsettingstillatelse, ved kommuneplanutvalgets førstegangsbehandling av Områdeplanen den 12. september 2019, begrunnet med at et senere innslagstidspunkt vil skape presedens for andre som ønsker å utsette rekkefølgekrav. Vi bemerker at uttalelsen fra kommuneplanutvalget illustrerer at Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt er basert på en prinsipiell og generell politisk beslutning, og ikke en konkret planfaglig vurdering som plan- og bygningslovgivningen krever. Vi kan heller ikke se at rekkefølgekrav som er kommet inn eller justert på et senere tidspunkt i prosessen er basert på en planfaglig vurdering.

Siden det har gått flere år siden vurderingene og utredningene av rekkefølgekravene ble utført, har Hol kommune stilt krav om at det må gjennomføres mer detaljerte og oppdaterte utredninger av hvilket behov Områdeplanen utløser. Når det gjelder Rekkefølgekravene om rundkjøring på fylkesvei 40 og skibro over Bakkestølvegen, Områdeplanen § 7.2 bokstav a), b) og f), har Sivilingeniør Helge Hopen AS utarbeidet en oppdatert trafikkanalyse i mai 2025. I trafikkanalysen konkluderes det med at rundkjøringen ikke må være etablert før utbygging av 345 enheter etter Områdeplanen, mens skibroen ikke er nødvendig av hensyn til trafiksikkerhet. Trafikkanalysen er inkludert som vedlegg 1 til notatet.

Videre har Asplan Viak AS utarbeidet et notat datert 28. mars 2025, "VA-tiltak Geilo", hvor det konkrete behovet for Rekkefølgekravene om vann og avløp er vurdert, jf. Områdeplanen § 7.2 bokstav h), i), j) og k). I notatet konkluderes det med at behovet for rekkefølgetiltakene er og blir utløst/forsterket som følge av utbygging i hele Geilo, og ikke bare Områdeplanen på Vestlia. VA-notatet er inkludert i vedlegg 2 til notatet.

Den oppdaterte trafikkanalysen og VA-notatet illustrerer at Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt mangler en planfaglig forankring. Videre viser de oppdaterte utredningene at Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt allerede ved første rammetillatelse/igangsettingstillatelse er begrunnet i generelle behov og målsettinger i kommunen, som ifølge HR-2021-953-A ikke kan begrunne rekkefølgekrav.

Etter vår vurdering vil hensynet til å sikre offentlig og grønn infrastruktur først kreve at Rekkefølgekravene er ferdig opparbeidet når enheter tas i bruk – ved brukstillatelse eller ferdigattest. Før enheter tas i bruk, vil ikke belastningen på eksisterende infrastruktur berøres i nevneverdig grad, med unntak av anleggstrafikk. Videre er det naturlig å anta at Rekkefølgekravene ikke vil være nødvendige før et visst antall enheter tas i bruk innenfor planområdet, og ikke ved første enhet som vedtatt i Områdeplanen. Sammen med oppdaterte VA-notat og trafikkanalyse fra 2025, støttes dette opp av de faglige utredningene utarbeidet i forbindelse med Områdeplanen. Konseptplanen, fra 2016, viser at de grønne tiltakene utenfor planområdet er innspill til sti- og løypeplanen og vil være et fellesansvar for hele Geilo. De vedtatte utbyggermidlene (1%) var tenkt til denne utviklingen. Videre viser konsekvensutredning for nærmiljø og friluftsliv, fra 2019, at det verken er behov for etablering av skibro over Bakkestølvegen, kulvert ved Kulturkirken eller helårskrysning av Ustedalsfjorden før utbygging av 500 enheter (Områdeplanen § 7.2 bokstav f), m), n) og o)).

4 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Som redegjort for i punkt 3, mangler Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt ved første rammetillatelse/igangsettingstillatelse en planfaglig forankring. Rekkefølgekravene er dermed ugyldige.

De ugyldige Rekkefølgekravene er inngripende og byrdefulle tiltak for Ski Geilo Utvikling AS, og kan derfor ikke kreves oppfylt av kommunen allerede ved rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for de første enhetene i Områdeplanen. Søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for de første enhetene er dermed ikke avhengig av dispensasjon fra Rekkefølgekravene.

Så fremt tiltak etter Områdeplanen oppfyller andre krav i Områdeplanen og plan- og bygningslovgivningen, har tiltakshaver krav på byggetillatelse, jf. pbl. § 21-4 første ledd.
