



## RINGERIKE OG HALLINGDAL TINGRETT

### DOM

**Avsagt:** 24.11.2025 i Ringerike og Hallingdal tingrett, Nesbyen  
**Saksnr.:** 24-167818TVI-TROH/TNES  
**Dommer:** sorenskriver Knut Christian Braae-Johannessen  
**Saken gjelder:** ugyldig forvaltningsvedtak og krav om erstatning

Aasremmen AS  
K5 Eiendomsutvikling AS

advokat Eva Mathilde Rye Ramberg  
advokat Brage Johnsen Heide

**mot**

Hol kommune

advokat Kine Bjørnerud Bergan,  
advokat Roar Raddum Lillebergen

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Dokumentet er signert digitalt av:

• KNUT CHRISTIAN BRAAE-JOHANNESSEN, 24.11.2025

Forseglet av



Posten Norge

## DOM

**Saken gjelder** i hovedsak rekkefølgekrav i reguleringsplan for fritidsboliger på Geilo om planfri overgang kryssende Fv. 40, enten som skibro eller kulvert.

*Saksøker* anfører (1) *prinsipalt* at rekkefølgekravet er ugyldig. Det er anført flere grunnlag og det er vist til pbl. § 12-7 nr. 10.

*Subsidiært* (2) anføres at oppfyllelsen av rekkefølgekravet heller ikke er gyldig. Det anføres forskjellsbehandling sammenlignet med andre reguleringsplaner ved blant annet frikjøp (finansiering og dispensasjon). Kommunen har ikke frafalt rekkefølgekrav eller gitt dispensasjon ved sikkerhetsstillelse/finansiering, hvilket er praksis etter kommunens prinsippvedtak samt gjennomført for omkringliggende reguleringsplaner. Det er da ikke saklig grunnlag for å nekte tilsvarende dispensasjon.

*Atter subsidiært* (3) er anført at allerede innbetalte midler for å sikre finansiering av planfri kryssende overgang skal utbetales utbygger av kulvert, henholdsvis med 44 % til Aasremmen AS og 56 % til KS Eiendomsutvikling AS.

Foreldelse avvises av saksøker.

*Saksøker anfører videre* (4) at avtalen av 16.03.2014 om fellesgodefinansiering er ugyldig. Avtalen gjelder innbetaling til bruk for sti- og løypenettet. Det anføres at avtalen er en utbyggingsavtale som omfattet av pbl. og at avtalen ikke har hjemmel i pbl. kap. 17 og dermed er ugyldig da den går utenfor de materielle og prosessuelle vilkårene i loven.

*Saksøkte* anfører *prinsipalt* (1) at rekkefølgekravene er innenfor det kommunen har anledning til etter loven, at rekkefølgekravene er ikke begrunnet i utenforliggende hensyn, og at det ikke foreligger verken vilkårlighet eller usaklig forskjellsbehandling. Rekkefølgekravet er derfor gyldig. Videre anføres at et eventuelt erstatningskrav uansett er foreldet.

Videre anføres *subsidiært* (2) at Hol kommunes vedtak av 09.06.2021 i sak 37/21 er gyldig. Anførte ugyldighetsgrunner som vilkårlighet, myndighetsmisbruk, usaklig forskjellsbehandling m.v. avvises. Det vises til at kommunen har mulighet, kompetanse og hjemmel til å kreve rekkefølgekravet gjennomført, og det medfører ikke usaklig forskjellsbehandling at det ikke ble gitt dispensasjon for rekkefølgekravet eller at det ble frafalt.

Til det *atter subsidiære* kravet (3) vises til at det ikke er adgang til å utbetale allerede innbetalte midler for å sikre finansiering av planfri kryssende overgang til utbygger av kulvert ved Solhovda Sør fordi dette er innbetalt til planfri overgang ved



Kikututfarten/Kikut Fjellstue og det vil kunne medføre et avtalebrudd fra kommunens side å utbetale dette.

*Til saksøkers krav nr. (4)* viser saksøkte Hol kommune til at avtalen om fellesgode-finansiering av 10.03.2014 er en frivilling av tale inngått mellom partene lenge før detaljreguleringsplanen ble vedtatt, og har ingenting med verken rekkefølgekravet eller gjennomføring av reguleringsplanen å gjøre. Avtalen er dessuten ikke en utbyggingsavtale som omfattes av pbl. og reglene der. Utestående kr. 468.186 kreves betalt i henhold til avtalen.

Når det gjelder rundkjøringen er partene enige om at rekkefølgekravet ikke er gyldig og at det er kun størrelsen på det faktiske tapet (ved garantistillelse) som er tema. Saksøkte anfører at det ikke er dokumentert tap utover det erkjente jf. påstanden.

### **1. Nærmere om saken - saksfremstilling**

Saksøker er Aasremmen AS v/ styrets leder Erik Steinbråten og K5 Eiendomsutvikling AS v/ styrets leder Arne Pålgardhaugen.

I Kommunedelplan for Geilo fra 2010 er det stilt krav om at det skal være etablert og eller /sikret planfri overgang (reguleringsplan) før det gis igangsettingstillatelse (IG) i planområdet. Det er i flere reguleringsplaner i området fra lang tid tilbake stilt rekkefølgekrav ved hyttefeltutbygging (ulike typer fritidsboliger).

Etablering av planfri overgang for Fv. 40 i Kikutområdet har også en lang historikk.

I reguleringsbestemmelsene for Kikut Fjellgrend II vedtatt 23.06.2003 pkt 2. fremgår det at for igangsettingstillatelse (IG) kan gis skal det være etablert planskilt krysning av Fv. 40 og for skiløypenetet. Rekkefølgekravet er oppfylt ved at det er bygget en skibro over Fv. 40.

For Kikut Fjellstue, som ligger noe lenger sør langs Fv. 40, ble det inngått intensjonsavtale 23.09.2006 om bygging av kulvert under Fv.40. Parter i avtalen er utbyggere for reguleringsplan for Kikut Fjellstue, Rundetjødne og p-plass med fritidsbebyggelse øst for Fv.40 ved Kikut Fjellstue.

Finansiering er forutsatt delt etter antall godkjente boenheter (leiligheter og hytter). Reguleringsplan for Kikut Fjellstuer felt TB1 og FR1 (inntatt i dokumentsamling (DS) s. 174) ble vedtatt 01.02.2007 med følgende rekkefølgekrav: «Planskilt kryssing under riksvegen skal være etablert ved Kikut Fjellstuer samt gjennomføring av ny avkjørsel med busslomme, rabatter mm i samsvar med planen før videre utbygging kan igangsettes.»

Reguleringsplan for Rundetjødne ble vedtatt 29.03.2007 (DS. s. 181) og har følgende



rekkefølgekrav: «Planskilt krysning under riksvegen skal være etablert som vist i planen ved Kikut fjellstuer før igangsettelsestillatelse kan gis for ny bebyggelse.»

I kommunestyrets vedtak av 28.02.2008 sak 24/08 (DS. s. 187 flg.) om «P-plass og fritidsbebyggelse øst for Fv. 40 ved Kikut Fjellstue» fremgår følgende av administrasjonens saksutredning:

«Utbyggingsavtale er fremforhandlet i forbindelse med "reguleringsplan for g/br.nr. 064/008 og 064/376 øst for RV40" (ikke sluttbehandlet) vedr. P-plasser P1, P2, P3 og P4. Det ville være hensiktsmessig å etablere avtaler med denne- og øvrige utbyggere i området som sikret gjennomføring av skikulvert ved Kikut. I en slik avtale må det på forhånd gjøres en **forholdsmessig beregning av det enkelte tiltak sitt økonomiske bidrag til finansiering av kulvert**, som foreslått. **Når man har sikret finansieringen og gjennomføringen kan det åpnes for dispensasjoner slik at de første tiltakene kan komme i gang. Hol kommune har vedtatt en modell for fellesfinansiering av infrastruktur i Geilo sentrum, som høster stor oppmerksomhet som løsningsorientert og fremtidsrettet.** Denne saken har adskillig mindre dimensjoner, men **prinsippene fra Geilo sentrum kan med fordel benyttes i alle utviklingsområder i kommunen. Det vil sikre en utvikling i tråd med overordnede arealplaner og samtidig sikre en rettferdig, forholdsmessig kostnadsfordeling.** Administrasjonen legger til grunn at man både i kommunedelplanen for Geilo og kommunedelplan for stier- og løyper, har lagt inn forutsetninger om en utvikling i området og at man videre har definert et behov for bl.a. skibro, parkeringsplasser, kulvert m.m. som må kunne sies å være av **samfunnsnyttig/viktig karakter.** Administrasjonen har i denne saken vurdert at det er i kommunen interesse at utviklingen, med etablering av viktig infrastruktur, blir gjennomført. **Administrasjonen mener videre at de prinsippene som kommunestyret har forankret i Geilomodellen med fordel bør brukes aktivt i øvrige utbyggingsområder.** I hvilken **grad kommunen skal forplikte seg økonomisk**, må løpende vurderes i forhold til den **allmenne nytteverdien** av den enkelte utbygging.

Rådmannens innstilling:

Hol kommunestyre er positive til å bidra til en etablering av skikulvert på Kikut under følgende forutsetninger:

1. Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivaretatt
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering av tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet
3. Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggere
4. Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (sperrert) konto før igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt
5. Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet
6. Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne

Kommunestyrets vedtak lyder slik:

**Vedtak:** Hol kommunestyre er positive til å bidra til en etablering av skikulvert på Kikut under følgende forutsetninger:

1. Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivaretatt
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering av tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet
3. Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggere
4. **Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (sperrert) konto før igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt**
5. **Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet**



6. Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne
7. Hol kommunestyre mener at bygging av skikulvert ved Kikut er av viktig off. interesse. Det er med bakgrunn i dette at kommunestyre velger å bidra til etablering av skikulverten.

Det ble inngått «Avtale om økonomisk bidrag fra utbyggere til bygging av skikulvert under Fv. 40» den 28.04.2008 knyttet til reguleringsplan for Rundetjødne. Grunneiers innbetalingsforpliktelse fremgår av avtalen og følgende fremgår av avtalen: «Formålet med denne avtalen er at grunneierne innbetaler sin forholdsmessige andel av kostnadene med å bygge kulverten under Fv. 40 i tråd med reguleringsplan for Kikut Fjellstuer, vedtatt 1.2.2007. **Beløpet innbetales til Hol kommune i tråd med kommunestyrets vedtak i sak 24/08. Det er en forutsetning for denne avtalen at Hol kommune innvilger dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3.3. Dersom dispensasjon ikke blir gitt med endelig virkning faller denne avtalen bort.»**

Kostnadsestimatet for bygging av kulverten var samlet på kr. 2.797.191. Det fremgår av matrisevedlegg til avtalen (DS. s. 192) **hvordan kostnadsestimatet er satt opp, samt fordeling av kostnadene på utbygger/grunneier etter antall hytter/leiligheter.**

I 2008 ble det videre gitt *dispensasjon fra rekkefølgekravene* i Rundetjødneplanen. Følgende fremgår av sak 87/2008 møtedato 14.05.2008:

«For å løse den fastlåste situasjonen knyttet til finansiering av skikulvert under RV 40 på Kikut vedtok kommunestyret den 28.2.2008. å bidra til en løsning. Vedtaket er som følger: *Hol kommunestyre er positive til å bidra til en etablering av skikulvert på Kikut under følgende forutsetninger:*

1. *Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivare tatt*
2. *Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering av tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet*
3. *Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggere*
4. *Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (sperret) konto før igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt*
5. *Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet*
6. *Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne*
7. *Hol kommunestyre mener at bygging av skikulvert ved Kikut er av viktig off interesse. Det er med bakgrunn i dette at kommunestyre velger å bidra til etablering av skikulverten.*

Avtalen innebærer at grunneierne innbetaler sin forholdsmessige andel av kostnadene med å bygge skikulverten under RV 40. Pengene skal innbetales til Hol kommune i tråd med kommunestyrets vedtak i sak 24/08. Forutsetningen for forpliktelsene i avtalen er at Hol kommune innvilger dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene pkt. 3.3.3. I motsatt fall vil denne avtalen oppheves, og beløpet blir tilbakeført til utbyggerne - jfr. pkt. 4 i avtalen. Grunneierne forplikter seg i fellesskap å ta det praktiske ansvaret for gjennomføringen i henhold til kommunestyrevedtak i sak 24/08 pkt. 6.

(...)

**Vedtak:**

Teknisk hovedutvalg i Hol kommune **gir dispensasjon** fra rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3.3 i reguleringsplan for Rundetjødne, vedtatt 29.3.2007.



med henvisning til de forutsetningene som er beskrevet i avtalen mellom Hol kommune og utbyggerne.»

Kommunedelplan for Geilo ble vedtatt 24.06.2010. Rekkefølgekrav for kulvert er tatt inn følgende:

«I dei framtidige reiselivsområda merka med R på plankartet og områda for fritidsbebyggelse merka F1, F2, F3 og F4 på plankartet skal det ikkje fradelast tomt eller førast opp bygg før det er etablert og/eller sikra etablert planfri kryssing på alle punkt langs Fv 40 der skiløype kryssar Fv 40.»

11.10.2010 ble det inngått avtale om oppfølging av rekkefølgekrav knyttet til bygging av kulvert under Fv. 40 knyttet til «Reguleringsplan for P-plass og fritidsbebyggelse øst for rv. 40 ved Kikut fjellstue», vedtatt av kommunestyret 29.1.2009.

08.12.2010 fattet kommunen følgende vedtak:

«Teknisk hovedutvalg i Hol kommune gir *dispensasjon fra rekkefølgekravet* i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2.4 i reguleringsplan for P-plass og fritidsbebyggelse øst for RV 40 ved Kikut Fjellstue, vedtatt 29.1.2009., med henvisning til de forutsetningene som er beskrevet i avtalen mellom Hol kommune og utbygger.»

Også i reguleringsplan for Aasremmenden vedtatt i kommunestyret den 29.09.2011 i sak 78/11. ble rekkefølgekrav inntatt:

«Det skal ikke fradeles tomt eller føres opp bygg før det er sikret etablering av planfri kryssing av fv40, ved Kikut Fjellstue.»

Også i vedtak i sak 2/11 fremgår følgende:

«Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse om planfri kryssing av fv 40 i samsvar med kommunedelplanens § 1.5.»

I brev av 01.02.2012 skriver Aasremmenden AS at «vi kan hevde at det er sikret etablering av tiltaket, og våre rekkefølgebestemmelser er oppfylt».

I Sak 24/08 som allerede nevnt ovenfor fremgår følgende:

Dispensasjonssøknad fra rekkefølgekravet for hver enkelt plan fremlegges sammen med underskrevet avtale der utbygger forplikter seg til innbetaling. En slik løsning vil innebære at utviklingen ikke stopper opp. Dette vil kreve at kommunen er villig til i forskuttere deler av skikulverten, dersom denne skal realiseres før alle prosjektene er utbygd. Ved senere innbetaling justeres beløpene til selvkost.

I saksprotokoll for 066/114 Prinsipp sak, Aasremmenden – Rekkefølgebestemmelse fremgår følgende:

«**Vedtak**

«Kommunestyret *anser rekkefølgebestemmelsen* om sikring av etablering av planfri kryssing av fv. 40 ved Kikut Fjellstue som *oppfylt for detaljregulering for Aasremmenden*.

Tilleggsforslag fra Jon Andreas Kolderup blir oversendt utvalg for plan og utvikling. Forslaget har slik ordlyd:



«Kommunestyret ber om at spørsmål om planfri kryssing ved Kikut Fjellstue vurderes på nytt med tanke på følgende: Hensiktsmessighet for bruk av kulvert for fotgjengere, skigående og tråkkemaskin, og total arealbruk og lengde på en kulvert versus annen form for planfrikryssing i Kikut-området.»»

Dette innebærer at rekkefølgekrav ikke ble stilt for Aasremmenden, som da også slapp å søke dispensasjon etter økonomisk sikkerhetstillegg for finansiering av kulvert, da dette ble ansett ivaretatt ved allerede innbetalte midler, jf. sak 24/08 og inngåtte avtaler (jf. DS. s. 192, 368, 678).

Retten bemerker allerede her at også tidligere er det ikke stilt rekkefølgekrav dersom det allerede er etablert tilfredsstillende planfri kryssing over Fv. 40. Det vises til etableringen av kryssingen i 2006/2007 lenger nord langs Fv. 40 ved Kikut.

Når det gjelder etableringen av kulvert ved Kikut Fjellstue har administrasjonen i Hol kommune bemerket følgende (DS. s. 576):

«Administrasjonen ser at det er viktig og se på helhetssituasjonen nå når en vurderer å bruke økonomiske midler for utvidelse/etablering/sikring av dagsparkering. Kommunen har ferdig regulert løsning angående utvidelse av parkeringsplassen ved Kikut fjellstue, men det stilles spørsmål om dette er korrekt bruk av midler. Det som også er uunngåelig å trekke inn i denne sammenheng, er kravet om etablering av kulvert ved Kikut Fjellstue. Velger en å utvide den kommunale p-plassen, må en følge opp med etablering av denne kulverten. Det er også stilt spørsmål om beliggenhet av kulverten eller om det er andre alternativer som kan være bedre.

Det en må vurdere er hvor det er mulighet for å anlegge et vesentlig antall p-plasser og hvor løype/kryssinger av Fv 40 vil gi best løsning. Det er også viktig å ha med seg at kravet om planfri kryssing er satt som rekkefølgekrav for å oppnå en god og sikker trafikal løsning. Kommunen har videre inngått avtaler med grunneiere angående etablering av kulverten ved Kikut fjellstue. **Med bakgrunn i avtalen og påfølgende innbetalinger med økonomiske bidrag, ble det er innvilget dispensasjoner fra rekkefølgekravet om kulverten og igangsatt utbygging av flere hyttefelt.**

#### Løype og kryssing av Fv40.

I forhold til løypesituasjonen og kryssinger av Fv40 så er det planlagt en helhetlig løsning for dette. Det er etablert en planfri kryssing av Fv40 med skibru nord for Kikut, og det er regulert inn en fremtidig kulvert ved Kikut fjellstue. Videre er det i kommunedelplan Geilo og sti og løypeplanen, lagt inn løype som er tenkt skal krysse Fv40 rett syd for reguleringsområdet Aasremmenden. Dette er de kryssingene som har vært vurdert i sammenheng med utvikling på Kikut. **Ved en realisering av disse tre kryssingspunktene vil en ha en helhetlig løype og kryssingsløsning på Kikutområdet.**

Ulempen en kan se ved den planlagte løsningen med kulvert, er at denne vil kreve noe mer arbeid angående snø legging. Slik den er prosjekterte vil den ikke kunne kjøres igjennom med en tråkkemaskin av dagens størrelse (økonomisk spørsmål i forhold til å eventuelt bygges større), kulverten vil gi et større naturinngrep, spesielt med sprengning på østsiden av Fv40 og det kan bli et noe «kaotisk» område rundt Kikut fjellstue, som skal betjene flere funksjoner og personer. En opplyser at det nå vil bli godkjent etablert en kulvert som planskilt kryssing øst for Ustaoset, hvor tråkkemaskin skal kjøre igjennom. Dette er en god



løsning for dette området.

En skibru skissert som alternativ vil gi en enklere løsning for skiløpere og for tråkkemaskin, enn en kulvert. En slipper eventuelt å ta av seg skiene og den vil gi mulighet for kryssing av tråkkemaskin, som da medføre en mer effektiv tråkking. Snølegging av broen vil skje mer naturlig. Vil bli et større visuelt byggverk.

Det å flytte kryssing av veien og p-plassen mot syd, vurderes som avlastende for området sentralt ved Kikut fjellstuer. En eventuelle skibru lengere sør, vil komme ca 200m lengere vekke en påtenkt kulvert. Denne avstanden vurderes til at skibrua vil kunne betjene løypenettet for område i en helhet, på lik linje som en kulvert ved Kikut fjellstuer

Det er videre to forhold som er viktig å få belyst. Det ene er situasjonen en har på Kikut med bakgrunn i vedtatte reguleringsplaner med påfølgende utbygging. Den andre er den som har med seg en fremtidig utbygging i nord-Skurdalen/sør-Kikut.

I forhold til det som er blitt skissert i møte med grunneiere, oppstart av reguleringsarbeid med p-plass ved innkjøring ved Hakkesett og ny skibru, så er dette løsning som må knyttes opp mot det som ER utbyd/regulert på Kikut.

I ny kommuneplan ligger det an til en fremtidig utbygging i sør-Kikut/nord-Skurdalen med opp mot ca 300 nye boenheter. Kryssing og løyper som ligger inn i kommunedelplan Geilo og sti og løype plan i nord Skurdalen/sør Kikut, vil kunne knyttes opp med rekkefølgekrav mot denne fremtidige utbygging. Det å eventuelt belaste denne fremtidige utbygging opp mot det som allerede er etablert/godkjent på Kikut vil være urimelig og lite fremtidsrettet. Skal det vurderes oppstart av reguleringsarbeid for ny skibru og utvidelse av parkering ved innkjøring til Hakkesett, må dette medføre at en ikke vil bygge kulvert ved Kikut fjellstuer. Det vurderes til å være særdeles uøkonomisk og unødvendig å etablere begge løsningene så tett på hverandre. **Dette innebærer at en da må flytte rekkefølgekrav om planfri kryssing.»**

Følgende fremgår av rådmannens innstilling (DS. s. 582):

«Rådmannens innstilling:

Hol kommunen vedtar at opparbeidelse av p-plass ved innkjøring til Hakkesett med ny skibru ved gamle innkjøring og omlegging av løype i forhold til dette, anses som en mer optimal løsning en allerede regulerte løsninger for p- areal og planfri kryssing.

Det anbefales at det igangsettes reguleringsarbeid for dette alternativet.

Forutsetningen for oppstart og videre fremdrift av reguleringsarbeid:

- Reguleringsforslaget skal fremmes som et privat planforslag.
- Før et planforslag kan fremmes politisk, skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlegging, etablering og bruk av løypenettet.
- Det skal fremlegges økonomisk garanti for finansiering av skibru før saken fremmes politisk.
- Kommunen skal fremme sak der det behandles kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru.
- Innbetalte midler for etablering av kulvert ved Kikut fjellstuer, skal saksbehandles med intensjon om å kunne benyttes ved etablering ny skibru. Dette med forutsetning om at aktuelle rekkefølgekravet blir flytte til etablering av planskilt kryssing med skibru.
- Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal avvendes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell.



Retten viser til at det kan tenkes å være behov for en planfri krysning også mellom den etablerte skibroen og den etablerte kulverten ved Solhovda Sør, og dette synes berørt (DS. s. 577) i administrasjonens beskrivelse inntatt ovenfor under saksfremstilling.

Dette ville imidlertid ikke bli finansiert ved de midlene som er innbetalt for sikkerhetstillelse for oppfyllelse av rekkefølgekravet. Retten bemerker at det klart fremgår at den politiske behandlingen at kulverten ved Solhovda Sør er et *alternativ* til den planfrie krysningen lenger nord ved Kikut Fjellstue eller Kikut-utfarten. Det vises til vedtaket av 09.06.2021 (DS. s. 1072) og nærmere omtale nedenfor. For øvrig vises til at det er brukt ordet «erstatte» i flere sammenhenger, jf. nedenfor om dette.

For ordens skyld vises til at i reguleringsplan for F2 og F3 Kikut (som ligger lengre nord) ble det ikke stilt rekkefølgekrav ved godkjenning av reguleringsplan. Det vises til følgende fra planforslaget:

«Planområdet grenser til hyttefeltet Kikut Nord på Geilo.(...) Videre framgår det i bestemmelsene at det ikke kan fradeles tomter eller bygges ny fritidsbebyggelse før det er etablert og/eller sikra etablert planskilt kryssing på alle punkt langs Fv.40 der skiløype krysser Fv.40. **Planfremmer viser til at det allerede er to planskilte kryssinger av Fv.40 for skiløype øst for planområdet**, og at det pågår en kommunal prosess vedr. løsning for kryssingspunktet ved Kikut Fjellstue.

Kommunen inngikk avtale om finansiering av rekkefølgekrav også med Kikut Utvikling AS / Kikut Fjellstue om innbetaling av kr 1.963.565 som grunnlag for dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Dispensasjon ble gitt 20.06.2016 (DS. s. 715 flg): 66/338/0/0 66/788/0/0 leilighetsbygg, Kikut fjellstue, Geilo - dispensasjon bygging av skikulvert ved Kikut fjellstue:

«Vedtaket:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 **innvilges dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelse pkt 3.2.4 i reguleringsplan for P-plass og fritidsbebyggelse øst for RV 40 ved Kikut Fjellstue for bygging av skikulvert ved Kikut Fjellstue.**

Det er utarbeidet en avtale mellom utbygger og Hol kommune som regulerer gjensidige forpliktelser knyttet til bygging av skikulverten.»

Skurdalsstølene har heller ikke fått stilt rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Dette er i noen grad anført begrunnet i beliggenheten øst for Fv. 40 og avstanden til Fv. 40 samt at det er mer naturlig med ski-/turaktiviteter videre østover.

Skurdalsstølene er heller ikke omfattet av området som etter kommunedelplanen skal ha rekkefølgekrav om planfri krysning.



For Solhovda Sør er reguleringsplanen heller ikke omfattet av området som etter kommunedelplanen skal ha rekkefølgekrav om planfri kryssning. Hol kommune tok til orde for at: «Det må innarbeides rekkefølgekrav om at planfri kryssing av Fv 40 for langrennsløyper på Kikut skal være etablert før bygging av nye boenheter.»

Ved behandlingen av reguleringsplanen for Solhovda Sør 17.10.2016 fremgår følgende: (DS. s. 774): «Skiløyper og planfri kryssing av Fv. 40. Planforslaget omfatter en videreutvikling og utbygging av Kikut og Skurdalen. Administrasjonen setter hensynet til skiløype og turstiene høyt. Dette er nødvendig for utviklingen av løypesystemet og med hensyn til både tilgjengelighet og sikkerhet. Planforslaget må derfor omfatte en rekkefølgebestemmelse som sikrer planskilt kryssing av Fv. 40 enten ved Kikut fjellstue eller en annen godkjent plassering.»

Av vedtaket for Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Solhovda Sør av 17.06.2017 fremgår følgende:

4.1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye fritidsboliger utover 12 nye enheter skal det være etablert planfri kryssing av Fv40, ved Kikut Fjellstue eller annen godkjent offentlig plassering

For Aasremmenden ble det i mars 2019 forslått en endring slik: (DS. s. 942): «Revideringen berører i all hovedsak de punktene som står over. Det er i tillegg gjort en endring i bestemmelsene hvor rekkefølgekravet knyttet til etablering av planfri kryssing av fv. 30 ved Kikut Fjellstuer er fjernet. Grunnen til dette er at kravet anses som oppfylt jf. vedtak i Hol kommunestyre den 26.04.2012 i sak nr. 119/12.»

Det ble søkt om tilsvarende for Solhovda Sør (DS. s. 951):

«Solhovda Sør ligger under kommuneplanens arealdel. Som eneste plan under denne, har det blitt pålagt rekkefølgekrav om rundkjøring på Geilo og planfri kryssing på Kikut. Dette fremstår som urimelig og er en annen behandling enn andre parallelle planer. Når det gjelder spesifikt planfri kryssing på Kikut er den allerede sikret gjennomført ref. kommunestyresak 24/08. Vi ber om at Hol kommune gjør en endring i reguleringsbestemmelsene for Solhovda Sør og tar ut disse rekkefølgekravene.»

I ovennevnte brev til Hol kommune fra Solhovda Sør ved Pålgaardhaugen (DS. s. 951) sendt 01.11.2019 er det vist til kommunestyresak 24/08. (DS. s. 187)

Det er videre vist til at for Aasremmenden anses rekkefølgekravet oppfylt, jf. ovenfor om dette og DS. s. 942 hvor det i planforslaget fremgår følgende:

«Revideringen berører i all hovedsak de punktene som står over. Det er i tillegg gjort en endring i bestemmelsene hvor rekkefølgekravet knyttet til etablering av planfri kryssing av fv. 30 ved Kikut Fjellstuer er fjernet. Grunnen til dette er at kravet anses som oppfylt jf. vedtak i Hol kommunestyre den 26.04.2012 i sak nr. 119/12.»

I reguleringsplan vedtatt 27.06.2020 (Kikut-utfarten) ble rekkefølgekravet ikke tatt ut (DS. s. 983 (998)):

«Kulvert under Fv. 40 skal være etablert før det gis IG på ny fritidsbebyggelse, utvidelse av parkeringsplassen med servicebygg og ny løypetrase i planområdet. Før bygging av kulvert skal omkjøringstrase for Fv. 40 være sikret.»



I e-post av 30.03.2021 til kommunen (DS. s. 1020) fremkommer følgende:  
«I 2012 foreslo kommunen at **Aasremmen AS** skulle bygge kulverten for kommunens regning, **med det ville Solhovda være klar av rekkefølgekrav**. Avtaleforslaget følger vedlagt. I avtaleforslaget fra kommunen fremkommer det at det finnes kr. 3.070.000,- (2012 - kroner)

I 2012 ble det avklart i kommunestyret sak 19/12 at planfri kryssning av fv. 40 var sikret.  
(...)

Vi ber om kommunens sin medvirkning til at dette tiltaket kan skje så snart og så smidig som mulig slik at vi får dette rekkefølgekravet ut av verden. Som det fremkommer av vedlagte dokumentasjon så har utbyggere betalt inn til dette formålet. I 2012 var det tilgjengelig kr 3.070.000,-. Jeg regner med det er innbetalt ytterligere i forbindelse med omregulering og flere IG i Kikut Fjellstuer. Ber om at kommunen legger frem oversikten over betalte utbyggermidler, bevilgninger iht kommunale vedtak og eventuelt ubetalte utbyggermidler. Ber om at midlene gjøres tilgjengelig for gjennomføringen av dette avtalte tiltaket. La oss slå kreftene i sammen og få denne saken fra 2008 ut av verden. Ser frem til å høre fra kommunen og jeg håper også på et politisk engasjement for å få denne saken i mål.»

Kommunen ved rådmann Ole Johnny Stavn svarer 19.04.2021 følgende (DS. s. 1019):  
«Det er som du skriver mye historikk knyttet til denne saken, og vi vil derfor samle trådene og fremme en sak til politisk behandling i utvalg for plan og utvikling i maimøtet. Vi vil her blant annet gjøre rede for de forskjellige politiske vedtak ang. planfri kryssing, for å klargjøre kommunes sin rolle. Vi kommer tilbake til deg når dette er på plass.»

Retten bemerker at dersom rekkefølge krav var stilt til Aasremmenden og Aasremmen AS hadde fulgt forslaget til kommunen i 2012 så ville Solhovda Sør «gått klar», jf. ovenfor.

I politisk avklaring 12.05.2021 sak 31/21 «Planfri kryssning Kikut Fjellstue – politisk avklaring» fremgår følgende vedtak (DS. s. 1049 flg.):  
«Utvalg for plan og utvikling mener planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut **skal være etablert, dvs fysisk bygd**, som vedtatt i KS-sak 32/20, Detaljregulering for Kikut-utfarten. Rekkefølgekravet påhviler de enkelte reguleringsplaner, og skal finansieres av utbyggerne i disse reguleringsplanene.

Innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 kan utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv. 40.

Dersom det er ønskelig å endre plassering på planskilt kryssing av fv. 40 må det sendes inn et privat planforslag. Det må da utarbeides en reguleringsplan for denne kryssingen, med dimensjonering for den aktuelle bruken, teknisk prosjektering, full finansiering og avtaler med berørte grunneiere for fremføring av løypestrase inn på dagens løyopenett.»

I saksfremstillingen til Prinsippavklaring av rekkefølgebestemmelse vedrørende planskilt kryssing, Aasremmenden og UPU-sak 32/12, 47/12 og 42/13 - Vurdering av kryssing i plan, Kikut fjellstue sak KS-sak 19/12 datert 12.05.2021 fremgår følgende (DS. s. 1054):  
«Prinsipp-saken søkte en avklaring hvorvidt finansieringen av planfri kryssning var ivaretatt gjennom vedtak i sak 24/08, hvor kommunen åpnet for muligheten for å forskuttere for tiltaket, **selv om planfremmer på Aasremmenden ikke hadde innbetalt midler øremerket til kulverten**. Følgende vedtak ble fattet i sak 19/12:  
«Kommunestyret anser rekkefølgebestemmelsen om sikring av etablering av planfri kryssing av fv. 40 ved Kikut Fjellstue **som oppfylt for detaljregulering for Aasremmenden**.  
Kommunestyret ber om at spørsmål om planfri kryssing ved Kikut fjellstue vurderes på nytt med tanke på følgende: Hensiktsmessighet for bruk av kulvert for fotgjengere, skigående og



tråkkemaskin, og total arealbruk og lengde på en kulvert versus annen form for planfrikryssing i Kikut-området.»

Med bakgrunn i vedtaket i sak 19/12 ble rekkefølgebestemmelsen fjernet da reguleringsplanen for Aasremmenden ble revidert i 2019, KS-sak 16/19.

(...)

Slik **administrasjonen vurderer** det fremgår det av de tidligere vedtakene i saken at ansvaret for finansieringen, gjennomføringen og etableringen av planskilt kryssing av fv. 40 ved Kikut-området ligger til utbyggerne, slik det er forutsatt i sak 24/08, og at kommunens rolle består av å utbetale midlene innbetalt gjennom vedtatt finansieringsmodell (pr. 8.4.2021 kr. 2 822 660,-) til den/de som etablerer tiltaket, slik det videre er forutsatt i vedtaket. Det anses ikke som hensiktsmessig å avvente innfrielsen av rekkefølgekravet til alle har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell, da kommunen ikke har anledning til å kreve midler fra den siste grunneieren. **Utbyggerne på Solhovda sør og Kikut-utfarten må da finansiere tiltaket utover midlene avsatt gjennom finansieringsmodellen, og sørge for gjennomføringen av kulverten for å innfri rekkefølgekravet.**

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling mener planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut skal være etablert, dvs fysisk bygd, som vedtatt i KS-sak 32/20, Detaljregulering for Kikut-utfarten. Rekkefølgekravet påhviler de enkelte reguleringsplaner, og skal finansieres av utbyggerne i disse reguleringsplanene.

**Innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 kan utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv. 40.**

18. mai 2021»

I møteprotokoll for Hol Kommune, utvalg for plan og utvikling 09.06.2021 (Solhovda Sør) fremgår følgende vedtak (DS. s. 1073 flg):

#### **Vedtak**

Omførent prinsippvedtak

- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør og Geilo sti- og løypelag mener **den beste samfunnsløsningen vil være å bygge kulvert nord for parkeringsplass i Solhovda Sør. Utvalg for plan og utvikling støtter denne vurderingen.**
- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal sørge for prosjektering og gjennomføring av planskilt kryssing på Kikut. Det skal sikres tilkobling til eksisterende løypenett i området.
- Planskilt kryssing med tilhørende løypenett skal gjennomføres i tett samarbeid med Geilo sti- og løypelag. Løsningen skal dimensjoneres for stor løypemaskin med minimum lysåpning  $b \times h = 6 \times 4$  meter.
- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal stå som en garantist for gjennomføring av tiltaket. En skal arbeide for at innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv.40. Det bes om at administrasjonen setter i gang undersøkelser for å få dette til.
- Etablering av planskilt kryssing nord for parkeringsplass i Solhovda Sør fremmes som byggesak med dispensasjon fra plankrav. Det forutsettes at privatrettslige avtaler med berørte grunneiere for tiltaket foreligger før byggesaksbehandlingen. **Dersom tiltaket nord for parkeringsplass Solhovda Sør ikke oppnår offentlig godkjenning for gjennomføring skal regulert kulvert ved Kikututfarten etableres. De samme prinsippene skal da gjelde.**
- **Planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022.**
- Dette prinsippvedtaket skal være førende for behandling av byggesaker med krav om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om planskilt kryssing av Fv40 på Kikut for Detaljreguleringsplan for Solhovda Sør.



Retten viser til at det ikke er tatt inn noe om dispensasjon ved innbetaling av forholdsmessig andel av beløp for sikring av rekkefølgekrav om planfri kryssing av Fv40.

Videre fremgår følgende fra behandling av saken 09.06.2021 i ovennevnte møteprotokoll:  
«Behandling

Omforent prinsippvedtak fremmet av Hol Høyre, Hol Arbeiderparti og Hol Senterparti:

Omforent prinsippvedtak

- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør og Geilo sti- og løypelag mener den beste samfunnsløsningen vil være å bygge kulvert nord for parkeringsplass i Solhovda Sør. Utvalg for plan og utvikling støtter denne vurderingen.
- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal sørge for prosjektering og gjennomføring av planskilt kryssing på Kikut. Det skal sikres tilkobling til eksisterende løypenett i området.
- Planskilt kryssing med tilhørende løypenett skal gjennomføres i tett samarbeid med Geilo sti- og løypelag. Løsningen skal dimensjoneres for stor løypemaskin med minimum lysåpning  $b \times h = 6 \times 4$  meter.
- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal stå som en garantist for gjennomføring av tiltaket. En skal arbeide for at innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv.40. Det bes om at administrasjonen setter i gang undersøkelser for å få dette til.
- Etablering av planskilt kryssing nord for parkeringsplass i Solhovda Sør fremmes som byggesak med dispensasjon fra plankrav. Det forutsettes at privatrettslige avtaler med berørte grunneiere for tiltaket foreligger før byggesaksbehandlingen. Dersom tiltaket nord for parkeringsplass Solhovda Sør ikke oppnår offentlig godkjenning for gjennomføring skal regulert kulvert ved Kikututarten etableres. De samme prinsippene skal da gjelde.
- Planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022.
- Dette prinsippvedtaket skal være førende for behandling av byggesaker med krav om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om planskilt kryssing av Fv40 på Kikut for Detaljreguleringsplan for Solhovda Sør.

Votering:

Det ble stemt over rådmannens innstilling mot nytt omforent prinsippvedtak.

Omforent nytt prinsippvedtak ble enstemmig vedtatt.»

I kostnadsoverslag fra Asplan Viak av 12.10.2022 er skikulvert beregnet til 6.915.100 eks mva og 9.643.875 ink mva. (DS. s. 1150).

Kommuneadministrasjonen skriver videre 02.12.2022 at innbetalte midler ikke kan brukes til kulvert ved Solhovda Sør:

Rekkefølgekrav i Reguleringsplan for p-plass og fritidsbebyggelse øst for Rv. 40 ved Kikut Fjellstue og i reguleringsplan Rundetjødne forutsetter at det skal etableres skikulvert ved Kikut Fjellstuer. Utbyggingsavtalene åpner i utgangspunktet ikke for bygging av skikulvert ved en annen plassering. Utbyggerne kan påberope seg bristende forutsetninger og ugyldighet dersom kontantbidraget brukes til bygging av andre kulverter.

Vår konklusjon er derfor at midlene ikke kan utbetales til bygging av kulvert ved en annen plassering, slik avtalene foreligger.»

I epost av 23.04.2023 svarer utbygger følgende:

«Vi mener det er **forskjellsbehandling at alle andre utbyggere i området Kikut slipper unna både deltagelse i bygging av planfri kryssing og byggestopp i sine planområder. Solhovda sør har nå byggestopp (etter 15 hytter) og vil til høsten bygge kulvert ved Solhovda sør.**

Dette er en sak som har pågått siden 2008 og som Hol kommune med litt innsats kan være med å løse. Intensjonen med det politiske vedtaket 37/91 var at alle utbyggere skal være med å delta i



kostnaden med oppfylling av rekkefølgekravet kulvert under Fv40»

25.04.2023 ble det gitt brukstillatelse for ytterligere leiligheter for reguleringsplan Kikut Fjellstue (DS. s. 1181).

Det blir videre gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av kulvert til Midthovda - Kikut hvor følgene rekkefølgekrav gjelder:

«Kulvert under Fv. 40 skal være etablert før det gis IG på ny fritidsbebyggelse, utvidelse av parkeringsplassen med servicebygg og ny løypetrase i planområdet.»

I kommunens vedtak av 05.10.2023 Dispensasjon og igangsettingstillatelse Midthovda 4 fremgår følgende (DS. s. 1198):

«Formålet med bestemmelsen er å sikre planfri kryssing av fylkesvei 40 for å bedre trafikksituasjonen på Kikut med tanke på myke trafikanter som skal krysse fylkesveien, spesielt om vinteren i forbindelse med skigåing.

Kulverten er under bygging og planlagt ferdigstillelse er 1. november 2023. Arbeidene er etter kommunens informasjon godt i gang. Kommunen har vurdert at siden opparbeidelsen av kulverten er i gang, så vil ikke en dispensasjon tilsidesette formålet med bestemmelsen. Det er altså under klar fortsetting at kulverten blir ferdig etablert i løpet av 2023.»

Samlet vurdering

Hol kommune har etter en samlet vurdering kommet frem til at det gis dispensasjon. Det legges vekt på at arbeidet med kulverten er godt i gang og at planlagt ferdigstillelse er 1. november 2023.

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra reguleringsplanen punkt 2.1 om rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av kulvert under fv40.

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

En måned senere ble det ikke gitt IG for Midthovda 6 -Kikut (Kikututfarten). I november 2024 vises det til at kommuneadministrasjonen mener at kulvert ved Solhovda Sør ikke gir grunnlag for IG og at utbygger har

«fått beskjed av byggesaksavdelingen at vi ikke kan få IG på dette prosjektet **da kulvert er bygget på feil sted.**

Dette medfører at vi da må søke dispensasjon fra rekkefølgekravet ang kulvert da denne er å anse som ikke bygget riktig.»

Før øvrig gjentas at kommunen ikke har stilt rekkefølgekrav om planfri kryssing for reguleringsplaner i de tilfeller det allerede er etablert slik planfrikryssing i nærheten,



herunder for Kikut Nord F2 og F3 da det ligger i nærheten av to etablerte krysninger, dvs den gamle fra 80 tallet og skibro ved Kikut Fjellgrend bygget 2007/2008. Tilsvarende for Jeglumtoppen som ligger nord for skibroen og sør for kulverten fra 80 tallet.

Saksøker anfører *prinsipalt* at rekkefølgekravet er ugyldig og *subsidiært* at praktiseringen av rekkefølgekravet er ugyldig ut fra dispensasjonspraksis. Det er anført utenforliggende hensyn i form av fiskale hensyn og videre at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Videre anføres *atter subsidiært* at kommunen er forpliktet til å utbetale midler innbetalt av øvrige utbyggere, til etableringen av kulvert ved Solhovda Sør.

Saken gjelder videre innbetaling av midler i henhold til avtale om *fellesgodefinansiering*. Saksøker anfører at avtalen ikke oppfyller de materielle og prosessuelle kravene til i plan- og bygningslovens bestemmelser om utbyggingsavtaler. Saksøkte anfører at det ikke er en utbyggingsavtale om omfattes av reglene i plan- og bygningsloven om utbyggingsavtaler og viser til at dette kun er en frivilling av tale om bidrag til finansiering av fellesgoder. Saksøkte krever at utstående i henhold til avtalen kr. 468.185 skal betales.

Partene er enige om at rekkefølgekrav om etablering av *rundkjøring* ikke er gyldig. Det er det økonomiske tapet som er gjenstand for uenighet.

Saksøkte anfører også at saksøkers prinsipale og subsidiære krav er *foreldet*.

## 2. Saksøkerens påstandsgrunnlag

*Prinsipalt: Rekkefølgekrav om etablering av kulvert inntatt i § 4.1.3 i detaljreguleringsplan for Solhovda Sør er ugyldig*

Saksøkerne mener at *rekkefølgekrav* om etablering av kulvert inntatt i § 4.1.3 detaljreguleringsplan for Solhovda Sør er ugyldig som følge av at vedtaket er uforholdsmessig, begrunnet i utenforliggende hensyn samt at kommunens skjønn er vilkårlig og basert på usaklig forskjellsbehandling.

Saksøkerne mener at rekkefølgekravet i detaljreguleringen § 4.1.3 bygger på utenforliggende hensyn ved at kommunen utelukkende har vektlagt økonomiske hensyn – som ikke er et hensyn som kan begrunne vedtak etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Rekkefølgekravet var ikke nødvendig på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

Uansett er vedtaket ugyldig som følge av at Hol kommunes skjønn er vilkårlig og basert på forskjellsbehandling. Det er ingen saklig grunn til at kommunen ved vedtakelse av andre reguleringsplaner – både før og etter vedtakelse av detaljreguleringsplan for Solhovda Sør - har konkludert med at det ikke er behov for å oppstille rekkefølgekrav om etablering av kulvert under henvisning til at rekkefølgekravet er oppfylt/sikret, mens krav oppstilles i detaljreguleringsplan for Solhovda Sør.

Saksøkerne mener å ha krav på erstatning for det økonomiske tapet som er lidt som følge av det ugyldige rekkefølgekravet. Saksøkerne bestrider at erstatningskravet er foreldet.



*Subsidiært: Kommunens vedtak i sak 37/2021 datert 9. juni 2021 er ugyldig*  
Subsidiært mener saksøkerne at kommunens etterfølgende praksis og skjønnsutøvelse knyttet til rekkefølgekravet om etablering av kulvert er vilkårlig og basert på usaklig forskjellsbehandling, og at vedtak av 9. juni 2021 i sak 37/2021 er ugyldig.  
Det er ingen saklig grunn til at andre utbyggere har fått dispensasjon, ikke fått rekkefølgekravet i sine reguleringsplaner eller at kommunen har vurdert rekkefølgekravet som innfridd, mens saksøkerne alene har måttet garantere, bekoste og besørge gjennomføringen av kulverten i sin helhet. Kommunens skjønn er vilkårlig og basert på usaklig forskjellsbehandling.

Konsekvensen av kommunens opptreden er at saksøkerne har blitt forhindret fra å bygge ut uten først alene å garantere for gjennomføring av rekkefølgekravet, mens andre utbyggere fritt har fått bygge ut uten oppfyllelse av rekkefølgekravet.

Saksøkerne mener å ha krav på erstatning for det økonomiske tapet som er lidt som følge av at kommunens etterfølgende vedtak knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekravet er ugyldig. Dersom kommunen hadde praktisert rekkefølgekravet på tilsvarende måte overfor saksøkerne som for øvrige utbyggere, ville kommunen ansett rekkefølgekravet som innfridd under henvisning til tidligere innbetalinger (ikke krav om innbetaling fra saksøkerne), og i høyden kreve at saksøkerne dekket en forholdsmessig andel av kostnadene for etablering av kulvert.

Saksøkerne bestrider at erstatningskravet er foreldet.

*Atter subsidiært: Kommunen er forpliktet til å utbetale midler innbetalt av øvrige utbyggere for etablering av kulvert*

Hol kommune har mottatt innbetalinger på til sammen kr 2 822 600 fra andre utbyggere knyttet til innfrielse av rekkefølgekrav om etablering av kulvert fra andre utbyggere. Under enhver omstendighet mener saksøkerne at Hol kommune er forpliktet til å utbetale dette beløpet til utbyggerne som alene har bekostet etableringen av kulverten og sørget for oppfyllelse av rekkefølgekravet.

Saksøkerne er enige om beløpet skal fordeles med kr 1 241 944 (tilsvarende 44 %) til Aasremmen AS og kr 1 580 656 (tilsvarende 56 %) til K5 Eiendomsutvikling AS.  
Saksøkerne bestrider at kravet er foreldet.

*Ugyldig utbyggeravtale*

Utbyggeravtale inngått mellom Hol kommune og Aasremmen AS av 10. mars 2014 er ugyldig. Avtalen går utenfor de materielle og prosessuelle som er oppstilt i plan- og bygningsloven kapittel 17.

Innholdet i utbyggeravtalen er generelt utformet og er ikke tilpasset den aktuelle utbyggingen på Solhovda Sør. Utbyggeravtalen inneholder verken en geografisk avgrensning (innenfor Hol kommune) eller en nærmere presisering av hvilke tiltak

saksøkernes bidrag skal finansiere. Utbyggeravtalen er følgelig ikke knyttet til et konkret byggetiltak, men er derimot begrunnet i Hol kommunes generelle behov for utbedring av sti- og løypenettet. Utbyggeravtalen regulerer dermed ikke "nødvendige" tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 17-3 og HR-2021-2364-A. Dette medfører at utbyggeravtalen er ugyldig. Kommunens praksis med å stille krav/vilkår om inngåelse av utbyggeravtale for å behandle/godkjenne reguleringsplan er i strid med alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper. Tilblivelsen av avtalen innebærer på selvstendig grunnlag at utbyggeravtalen er ugyldig.

Ettersom avtalen er inngått før arealplan for området er vedtatt, er avtalen også i strid med plan- og bygningsloven § 17-4 femte ledd. Videre har saksøkte verken fremlagt dokumentasjon på at avtalen har grunnlag i vedtak fra kommunestyret, har vært kunngjort eller vært gjenstand for offentlig ettersyn. Avtalen er dermed også i strid med plan- og bygningsloven §§ 17-2 første ledd samt 17-4 første og andre ledd.

#### *Ugyldig rekkefølgekrav – rundkjøring*

Partene er enige om at rekkefølgekrav om etablering av rundkjøring inntatt i § 4.1.5 i detaljreguleringsplan for Solhovda Sør er ugyldig. Saksøkerne mener at Hol kommune er forpliktet til å dekke saksøkernes økonomiske tap som følge av det ugyldige rekkefølgekravet. Saksøkernes økonomiske tap gjelder kostnader knyttet til garantistillelse for oppfyllelse av det ugyldige rekkefølgekravet, samt kostnader til juridisk bistand. De pådratte kostnadene er nødvendige og påregnelige.

## **2.2 Saksøkerens påstand**

### *Rekkefølgekrav – kulvert:*

Prinsipalt:

1. Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av kulvert i § 4.1.3 i detaljreguleringsplan for Solhovda Sør i Hol kommune med plan-id 6008 er ugyldig.
2. Hol kommune dømmes til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn til Aasremmen AS og K5 Eiendomsutvikling AS.

Subsidiært:

3. Hol kommune v/utvalg for plan og utvikling sitt vedtak i sak 37/2021 av 9. juni 2021 er ugyldig.
4. Hol kommune dømmes til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn til Aasremmen AS og K5 Eiendomsutvikling AS.

Atter subsidiært:

5. Hol kommune dømmes til å betale kr 1 241 944 til Aasremmen AS.
6. Hol kommune dømmes til å betale kr 1 580 656 til K5 Eiendomsutvikling AS.



*Ugyldig rekkefølgekrav – rundkjøring:*

7. Hol kommune dømmes til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn til Aasremmen AS og K5 Eiendomsutvikling AS.

*Utbyggeravtale:*

8. Avtale mellom Hol kommune og Aasremmen AS datert 10. mars 2014 er ugyldig.

*I alle tilfeller:*

9. Hol kommune dømmes til å betale Aasremmen AS' og K5 Eiendomsutvikling AS' sakskostnader.

### **3. Saksøktes påstandsgrunnlag**

*Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av kulvert*

Rekkefølgebestemmelse i 4.1.3 om opparbeidelse av kulvert, etter detaljregulering for Solhovda Sør i Hol kommune med plan-id 6008 er gyldig. Saksøkte gjør gjeldende at rekkefølgebestemmelsen er innenfor kommunens adgang til å vedta rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet er ikke begrunnet i utenforliggende hensyn, og saksøktes skjønnsutøvelse er heller ikke vilkårlig eller basert på usaklig forskjellsbehandling. Som følge av at rekkefølgekravet er gyldig, er det heller ikke rettslig grunnlag for et erstatningskrav. Subsidiært gjøres det gjeldende at erstatningskravet er helt eller delvis foreldet.

*Vedtak i utvalg for plan og utvikling i sak 37/21*

Hol kommune v/utvalg for plan og utvikling sitt vedtak av 9. juni 2021 i sak 37/21 er gyldig. De anførte ugyldighetsgrunner kan ikke føre frem. Som følge av at vedtaket er gyldig, er det heller ikke rettslig grunnlag for et erstatningskrav. Subsidiært gjøres det gjeldende at erstatningskravet er helt eller delvis foreldet.

*Krav om betaling*

Saksøkte er ikke forpliktet til å utbetale det beløp som andre utbyggere har innbetalt til kommunen for å oppfylle rekkefølgekrav om etablering av kulvert. Tvert imot er Saksøkte rettslig forhindret fra å bruke de innbetalte beløp til kulvert ved Solhovda Sør.

*Rundkjøring*

Partene er enige om at rekkefølgebestemmelsen i 4.1.5, om sikret opparbeidelse av rundkjøring, etter detaljregulering for Solhovda Sør med plan-id 6008, er ugyldig. Saksøkte erkjente ugyldigheten i svar på prosessvarsel. Saksøkerne har ikke påvist rettslig grunnlag eller dokumentasjon for, et økonomisk tap utover det som er erkjent før saksanlegg.

*Avtale om fellesgodefinansiering*

Avtale om fellesgodefinansiering av 10. mars 2014 er en frivillig avtale inngått mellom Aasremmen AS og Hol kommune. Avtalen ble inngått lenge før detaljregulering for Solhovda Sør ble vedtatt og gjelder ikke gjennomføring av reguleringsplan og heller ikke



bidrag til oppfyllelse av rekkefølgekrav. Avtalen er ikke en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven. Avtalen er gyldig, og som en følge av det må Aasremmen AS betale de utestående forpliktelsene etter avtalen på NOK 468 185,16 med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.

### 3.2 Saksøktes påstand

Rekkefølgekrav kulvert:

1. Rekkefølgebestemmelse i § 4.1.3, om opparbeidelse av kulvert, etter detaljregulering for Solhovda Sør i Hol kommune med plan-id 6008, er ikke ugyldig.
2. Hol kommune v/utvalg for plan og utviklings vedtak av 9. juni 2021 i sak 37/21 er ikke ugyldig.
3. Hol kommune frifinnes fra krav om erstatning.
4. Hol kommune frifinnes fra krav om betaling, jf. Saksøkernes påstand nr. 5 og 6.
5. Rekkefølgekrav rundkjøring: Hol kommune frifinnes mot å betale kr. 65.075 Aasremmen AS og kr. 79.767 til K5 Eiendomsutvikling AS

Avtale om fellesgodefinansiering:

6. Avtale om fellesgodefinansiering av 10. mars 2014, inngått mellom Hol kommune og Aasremmen AS, er ikke ugyldig.
7. Aasremmen AS dømmes til å betale utestående bidrag på totalt NOK 468 185,16 med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.

I alle tilfeller:

8. Aasremmen AS og K5 Eiendomsutvikling AS dømmes til å betale Hol kommunes sakskostnader.

### 4. Rettens vurdering

#### 4.1 Innledning – saksøkers prinsipale påstand om ugyldig rekkefølgekrav

Innledningsvis vises til det som fremkommer av overordnet planverk – KDP – om at det skal sikres trafikksikker planfri krysning for skiløyper for Fv40. Videre legger retten til grunn som utgangspunkt at det er anledning for kommunen til å stille rekkefølgekrav om planfri krysning for Fv40, og at kravet har saklig, relevant og tilstrekkelig nærhet til utbygging av fritidsboligene.

Det vises til HR-2021-953-A hvor følgende fremgår i sammendraget:

«I forbindelse med en sak om omregulering av et areal på ca. 22 dekar til boligformål fastsatte Oslo kommune rekkefølgekrav om oppgradering av en turvei i nærheten av planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Vedtaket ble stadfestet av fylkesmannen. I sak om gyldigheten av fylkesmannens vedtak kom Høyesteretts flertall på tre dommere til at § 12-7 nr. 10 måtte forstås slik at det i tilfeller hvor kommunen selv ikke har til hensikt å utføre tiltaket, bare kan oppstilles rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av den aktuelle utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. Det må være en slik relevant og nær



sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke adgang til gi rekkefølgebestemmelser for å ivareta mer generelle behov og målsettinger.»

Uttalelsene fra rettspraksis danner utgangspunkt for vurderingstemaene i samsvar med det som fremgår av pbl. § 12-7 nr.10

Retten tar utgangspunkt i rekkefølgekravene som er stilt i reguleringsplanen Solhovda Sør:  
*Rekkefølgekrav - reguleringsplan «Solhovda Sør»*  
*Detaljregulering for Solhovda Sør Hol kommune – PlanID: 620\_6008 DS. s 776*  
*Detaljregulering for Solhovda sør – politisk førstegangsbehandling DS. s. 769*

Retten legger til grunn at kommunen kan stille rekkefølgekrav for ivaretagelse av trygg krysning av Fv. 40 ved reguleringsplaner for ny fritidsboligbebyggelse av betydelig omfang. Det er en nær og relevant sammenheng mellom tiltaket og utbygging, og er således saklig begrunnet. Videre utløses behovet for planfrikrysning av de nye fritidsboligene.

Retten legger videre til grunn at det er en praksis for å ikke stille rekkefølgekrav der hensynet som begrunner rekkefølgekravet allerede er ivaretatt ved eksisterende krysningsspunkt. Dette er tilfelle for de etablerte krysningsspunktene lenger nord langs Fv. 40.

Det er anført at rekkefølgekravet er ugyldig som følge av at krysningsspunktet var ivaretatt ved at det var innbetalt og sikret finansiering for planfri krysning ved Kikut-utfarten ev. Kikut fjellstue, og at Aasremmenden som grenser mot Solhovda Sør av den grunn ikke fikk rekkefølgekrav. Det er videre vist til Skurdalsstølane som heller ikke fikk rekkefølgekrav.

Retten legger til grunn at rekkefølgekravene som stilles om planfri krysning som sådan er gyldige i utgangspunktet. Dette gjelder generelt for utbygging i området og er omtalt i Kommunedelplanen (KDP) av 2010 (DS. s. 320 flg. jf. s. 359 flg.).

Retten legger til grunn (som anført) at rekkefølgekravet i reguleringsplanen til Solhovda Sør og videre at den etterfølgende praktiseringen av rekkefølgekravet, må ses i lys av at det ikke stilles rekkefølgekrav til Aasremmenden med den begrunnelse at det er ivaretatt/sikret ved Kikututfarten ev. Kikut Fjellstuer, og at Solhovda Sør grenser mot Aasremmenden. Solhovda Sør fikk både stilt rekkefølgekrav, og ikke dispensasjonsmulighet ved forholdsmessig finansiering i tråd med praksis etter den nevnte Geilo-modellen og derved krav til fysisk etablering av rekkefølgekravet om planfri krysning.

Slik retten ser det tilsier Hol kommunes praksis etter 24/04 og avtalepraksis at begge (Aasremmenden og Solhovda Sør) skulle bidratt til finansieringen etter Geilo-modellen som er praktisert ved at det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet ved innbetaling av midler til kommunen for økonomisk sikring av rekkefølgekravene, ut fra en forholdsmessig andel for den enkelte utbygger. For så vidt tilsvarende for tilsvarende for Kikut- utfarten.



Rekkefølgekravet var ikke tilstrekkelig sikret økonomisk, dersom man legger til grunn at det skal finansieres av utbyggere. Retten legger til grunn det som fremgår av dispensasjonene og avtalene etter «Geilomodellen» om at det er utbyggere som *samlet* skal finansiere og forestå praktisk gjennomføring/bygging av krysningen, men at kommunen kan forskuttere bidrag samt bestemme tidspunkt for gjennomføring for å sikre rekkefølgekravets oppfyllelse. Det fremgår av kommunens vurderinger at det er en økonomisk risiko for kommunen knyttet til modellen, blant annet knyttet til manglende innbetaling av eventuell forskuttering dersom noen prosjekter ikke blir realisert. I saken her er det – blant annet grunnet den tid som er gått - ikke tilstrekkelig med innbetalte midler til å dekke kostnadene. Det er innbetalt i størrelsesorden 3 millioner og kostnadene har økt som følge av pris- og kostnadsøkning til 7 mill (2014 kr). Videre vil det å stille rekkefølgekrav for utbyggingsfelt i nærheten - hvor krysningene vil ivareta samme behov – være naturlig at kommunen gjør, for å sikre høyere grad av finansiering. I tillegg vil det kunne sikre at krysningen faktisk etableres.

Kommunens behandling av Aasremmenden medfører rent faktisk at det blir en større økonomisk belastning på Solhovda Sør, når det stilles krav om fysisk etablering av den planfrie krysningen.

Som nevnt er det anført at det å stille rekkefølgekrav til Solhovda Sør, når det ikke er stilt rekkefølgekrav til Aasremmenden, er en usaklig forskjellsbehandling og vilkårlighet som medfører at rekkefølgekravet i seg selv er ugyldig. Kommunen har anført at dette kun er én feil (et enkelttilfelle) som ikke kan danne grunnlag for forskjellsbehandling, og at det er gjort en feil ikke kan ikke begrunne at feilen skal gjøres flere ganger.

Det er videre vist til at: «Kravet til likebehandling innebærer ingen rett til å bli lempeligere behandlet av den grunn at loven ikke er håndhevet overfor andre i strid med reglene.» jf. JU. s. 586.

Retten er enig i at det ikke kan bygges rett på at det er begått en feil overfor en annen.

Som det fremgår ovenfor er det rettens vurdering at den planfrie krysningen ikke er tilstrekkelig sikret ved de foreliggende innbetalingene til planfri krysning ved Kikut-utfarten ev. Kikut Fjellstue, og at det derfor burde vært stilt rekkefølgekrav til Aasremmenden på samme måte som for Solhovda Sør. Også for Skurdalsstølane kan rekkefølgekrav fremstå som naturlig, jf. nedenfor. Videre følger det av praksis at det er dispensasjonsadgang ved innbetaling til sikring av rekkefølgekravet.

Retten legger etter dette til grunn at rekkefølgekravet til Solhovda Sør som sådan ikke er ugyldig.



For Kikut-utfarten fremgår følgende (DS. s. 989) «Innfrielses av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal forventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell.»

Hvorvidt det her siktes til 24/08 praksis med dispensasjon, eller fellesgode finansiering er uklart. Dersom det siktes til fellesgodefinansiering er det en sammenblanding som ikke er i overensstemmelse med regelverket, jf. nærmere under omtalen av fellesgodeavtalene.

#### 4.2 Dispensasjonspraksis – saksøkers subsidiære påstand

Retten tar således utgangspunkt i den praksis kommunen har fulgt over tid, jf. sak 24/08. (DS.s. 187), og viser til at det er anført at forskjellsbehandling gjør seg gjeldende for den praksis som er etablert, i tillegg til det å stille selve rekkefølgekravet. Det anføres at vedtaket av 09.06.2025 ikke er gyldig. Retten tar i det følgende utgangspunkt i anførselen om forskjellsbehandling ut fra den *praksis* som kommunen har fulgt over tid etter mønster av Geilo-modellen (24/08 mv.) og kommunens vedtak av 09.06.2021 for Solhovda Sør.

##### 4.2.1 Nærmere om dispensasjonspraksis

Vedtaket i 24/08 går i korthet ut på at den enkelte utbygger innbetaler til kommunen en forholdsmessig andel av kostnadene til å oppfylle rekkefølgekravet (dvs planfri kryssing av Fv40 ved kulvert eller skibro). Dette gir grunnlag for dispensasjon fra rekkefølgekravet. Det vises til det som fremgår under «saksfremstilling».

Videre er bakgrunnen er beskrevet slik: Kikut Utvikling, som er den største av ovennevnte utbyggere, er usikre på gjennomføringen av egen utbygging og har signalisert at de ikke ønsker å bidra med midler før de er klare til å realisere eget prosjekt. En uheldig effekt av dette er at de små utbyggerne, som ikke har økonomiske forutsetninger til å innfri rekkefølgekravet alene, ikke gis muligheter til å realisere sine prosjekter. Asplan Viak foreslår i brev til Hol kommune at det med bakgrunn i utarbeidet kostnadsoverslag beregnes hva hver enkelt utbygger må bidra med pr. enhet, likt det som praktiseres i Geilo sentrum. **Dermed kan utbyggerne kjøpe seg fri fra rekkefølgekravet ved å betale egen andel av felleskostnadene. Dispensasjonssøknad fra rekkefølgekravet for hver enkelt plan fremlegges sammen med underskrevet avtale der utbygger forplikter seg til innbetaling. En slik løsning vil innebære at utviklingen ikke stopper opp. Dette vil kreve at kommunen er villig til å forskuttere deler av skikulverten, dersom denne skal realiseres før alle prosjektene er utbygd.** Ved senere innbetaling justeres beløpene til selvkost. AsplanViak påpeker at tiltaket med skikulvert er viktig jfr. kommunedelplan for stier- og løyper, og at denne sammen med planlagt parkeringsplass er viktig for allmennheten. Kommunen oppfordres derfor til å ta en aktiv rolle så lenge systemet bygger på at alle kostnader dekkes av utbyggerne. Det vil bli oppfattet som særdeles positivt dersom kommunen tar grep og løser opp den fastlåste situasjonen. Det påpekes at den økonomiske risikoen for kommunens vedkommende anses som liten, fordi det gjennom avtaler sikres at ingen utbygging vil skje før bidragene til felles infrastruktur er betalt. Kostnader til bygging av skikulvert er estimert til ca. kr. 2. 7 mill. ( oppjustert til 2008 nivå med evt. tillegg).



Som det fremgår er det for å sikre en fleksibel gjennomføring av prosjektene etter mønster fra Geilo sentrum. Dette for å hindre at prosjekter stanses og at situasjonen blir fastlåst. For øvrig vises til nærmere omtale av sak. 24/08 nedenfor og under saksfremstilling ovenfor:

«I en slik avtale må det på forhånd gjøres en **forholdsmessig beregning av det enkelte tiltak sitt økonomiske bidrag til finansiering av kulvert**, som foreslått. Når man har sikret finansieringen og gjennomføringen kan det åpnes for dispensasjoner slik at de første tiltakene kan komme i gang. Hol kommune har vedtatt en modell for fellesfinansiering av infrastruktur i Geilo sentrum, som høster stor oppmerksomhet som løsningsorientert og fremtidsrettet. Denne saken har adskillig mindre dimensjoner, men **prinsippene fra Geilo sentrum kan med fordel benyttes i alle utviklingsområder i kommunen. Det vil sikre en utvikling i tråd med overordnede arealplaner og samtidig sikre en rettferdig, forholdsmessig kostnadsfordeling.**

Administrasjonen legger til grunn at man både i kommunedelplanen for Geilo og kommunedelplan for stier- og løyper, har lagt inn forutsetninger om en utvikling i området og at man videre har definert et behov for bl.a. skibro, parkeringsplasser, kulvert m.m. som må kunne sies å være av samfunnsnyttig/viktig karakter. Administrasjonen har i denne saken vurdert at det er i kommunens interesse at utviklingen, med etablering av viktig infrastruktur, blir gjennomført. **Administrasjonen mener videre at de prinsippene som kommunestyret har forankret i Geilomodellen med fordel bør brukes aktivt i øvrige utbyggingsområder.»**

Det fremgår av forslag til reguleringsplanen (2013) til områdene F2 (g/b.n. 64/12) og F3 (g/b.nr. 66/6) følgende (DS. s. 666):

«I følge planbestemmelsene til kommunedelplanen skal eksisterende kryss ved Fv.40 utbedres. Dette er i følge grunneierne allerede utført.

Videre framgår det i bestemmelsene at det ikke kan fradeles tomter eller bygges ny fritidsbebyggelse før det er etablert og/eller sikra etablert planskilt kryssing på alle punkt langs Fv.40 der skiløype krysser Fv.40. Planfremmer viser til at *det allerede er to planskilte kryssinger av Fv.40 for skiløype øst for planområdet*, og at det pågår en kommunal prosess vedr. løsning for kryssingspunktet ved Kikut Fjellstue.»

Dette er utslag av den praksis som fremgår av KDP 2010 om at det skal sikres planskilt overgang og at dersom det er etablert og tilfredsstillende ivaretatt fra før så stilles ikke rekkefølgekrav.

I 2006 ble det skrevet en intensjonsavtale (DS s. 171) mellom de private aktørene hvor det er vist til *tre reguleringsplaner*:

«Denne intensjonsavtalen trekker opp rammer for å sikre gjennomføring av ny skikulvert under riksveg 40 ved Kikut Fjellstue iht kommunedelplan for sti- og løyper, kommunedelplan for Geilo, "Reguleringsplan for Kikut Fjellstuer", "Reguleringsplan Rundetjødn" og "Reguleringsplan for p-plass og fritidsbebyggelse øst for rv. 40 ved Kikut Fjellsstue.

(...)

Byggekostnadene skal fordeles %-vis mellom deltagerne etter antall nye godkjente boenheter. En hyttetomt regnes som to boenheter. Kostnadene skal fordeles innenfor , følgende reguleringsplaner:

o Reguleringsplan for Kikut Fjellstuer

o Reguleringsplan Rundetjødn

o Reguleringsplan for p-plass og fritidsbebyggelse øst for rv. 40 ved Kikut Fjellstue



Intensjonsavtalen omfatter følgende parter:  
Gnr64 Bnr 8 Holkommune Asbjørn Berg  
Gnr68 Bnr 5 Holkommune Stein Georg Verpe  
Gnr69 Bnr 14 Hol kommune Einar Fossgård repr..v/Solfrid Fosslly  
Gnr66 Bnr 338 Holkommune Kikut Utvikling AS (org.nr. 976 308 824)

Det er stilt rekkefølgekrav i reguleringsplanene. I reguleringsplan for Kikut Fjellstuer endring fra 2006 (DS. s. 176) fremgår følgende:

«2.2 *Rekkefølgekrav*

Planskilt kryssing under riksvegen skal være *etablert* i området ved Kikut Fjellstuer samt gjennomføring av ny avkjørsel med busslomme, rabatter mm i samsvar med planen før videre utbygging kan igangsettes.»

Reguleringsplan for Rundetjødne 2007 (DS. s. 182) fremgår følgende:

«§3.3.3 Planskilt kryssing

Planskilt kryssing under riksvegen skal være *etablert* som vist i planen ved Kikut fjellstuer før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

Planskilt kryssing av skiløype skal etableres når bygging av ny kulvert under riksveg 40 gjennomføres.»

I Reguleringsplan for p-plass og fritidsbebyggelse øst for rv. 40 ved Kikut Fjellstue (2009) fremgår følgende:

«§ 3.2.4 Planskilt kryssing

Før det kan gis igangsettingstillatelse for T1 skal det være *etablert* planskilt kryssing mellom riksveg 40 og skiløype i området ved Kikut Fjellstue.»

I tillegg har Lars Rønsgård i sin reguleringsplan ikke fått rekkefølgekrav, jf. sak 21/01346-2 Planfri kryssing Kikut fjellstue – Politisk avklaring side 2 nederst (DS s. 1053 og 1062).

Retten er ikke kjent med hvorfor Rønsgård g/b.nr 65/1 – 3 hytter i reguleringsplanen ikke har fått rekkefølgekrav. Rønsgård er imidlertid tatt inn finansieringsgrunnlaget for planfri overgang (kulvert eller skibro) Fv. 40 (DS. 192) med forholdsmessig andel ut fra 3 hytter med kr. 178.544. Rønsgård har ikke innbetalt dette som sikkerhet for den planfrie overgangen i motsetning til de andre som har betalt inn for å få dispensasjon fra rekkefølgekravet slik at utbygging kan iverksettes før den planfrie overgangen faktisk bygges. Det var tilstrekkelig at den planfrie overgangen var *sikret* – jf. den omtalte Geilomodellen med dispensasjon etter innbetaling på sperret konto.

Øvrige grunneiere har innbetalt sin andel av finansieringsgrunnlaget, se blant annet avtale av april 2008 mellom Hol kommune ved ordføreren og grunneiere Verpe og Fossgård (DS. s. 191). Dette gir grunnlag for at finansiering anses *sikret* iht. KDP Geilo og reguleringsplanene som nevnt ovenfor, slik at rekkefølgebestemmelsene er sikret og **det gis dispensasjon og IG** (igangsettingstillatelse) med den følge at det igangsettes bygging av fritidsboligene uten at den planfrie overgangen faktisk er påbegynt/iverksatt eller bygget.



I overordnet planverk fremgår følgende:

KDP vedtatt juni 2010: (DS. s. 320 og 359)

«I dei framtidige reiselivsområda merka med R på plankartet og områda for fritidsbebyggelse merka F1, F2, F3 og F4 på plankartet skal det ikkje frådelast tomt eller førast opp bygg før det er etablert og/eller sikra etablert planfri kryssing på alle punkt langs Fv 40 der skiløype kryssar Fv 40.»

Retten bemerker at F1 omfatter Aasremmenden mot Solhøvda Sør.

Rekkefølgekravet følger således av KDP 2010 og er praktisert ut fra det som må legges til grunn å være behovet og målsetningene slik de fremkommer i KDP 2010 om sikker trafikkavvikling og kryssing av Fv. 40 ved økt bebyggelse (DS. s. 321 flg. )

I kommunens vurdering til p-plassene øst for Fv. 40, jf. Kommuneplanens arealdel 2014-2025, fremgår følgende: (DS. s. 552 flg. (577))

«Det en må vurdere er hvor det er mulighet for å anlegge et vesentlig antall p-plasser og hvor løype/kryssinger av Fv 40 vil gi best løsning. Det er også viktig å ha med seg at kravet om planfri kryssing er satt som rekkefølgekrav for å oppnå en god og sikker trafikal løsning. Kommunen har videre inngått avtaler med grunneiere angående etablering av kulverten ved Kikut fjellstuer. Med bakgrunn i avtalen og påfølgende innbetalinger med økonomiske bidrag, ble det er innvilget dispensasjoner fra rekkefølgekravet om kulverten og igangsatt utbygging av flere hyttefelt.

(...) I forhold til løypesituasjonen og kryssinger av Fv40 så er det planlagt en helhetlig løsning for dette. Det er etablert en planfri kryssing av Fv40 med skibru nord for Kikut, og det er regulert inn en fremtidig kulvert ved Kikut fjellstuer. Videre er det i kommunedelplan Geilo og sti og løypeplanen, lagt inn løype som er tenkt skal krysse Fv40 rett syd for reguleringsområdet Aasremmenden. Dette er de kryssningene som har vært vurdert i sammenheng med utvikling på Kikut. *Ved en realisering av disse tre kryssningspunktene vil en ha en helhetlig løype og kryssningsløsning på Kikutområdet.* (Rettens kursivering).

(...) Skal det vurderes oppstart av reguleringsarbeid for ny skibru og utvidelse av parkering ved innkjøring til Hakkesett, må dette medføre at en ikke vil bygge kulvert ved Kikut fjellstuer. Det vurderes til å være særdeles uøkonomisk og unødvendig å etablere begge løsningene så tett på hverandre. Dette innebærer at en da må flytte rekkefølgekrav om planfri kryssing.»

(...) Økonomiske forhold/finansiering:

I denne saken foreligger det vedtak og økonomiske forhold angående kulvert. Dette kan også påvirke saken om p-plasser.

Da kulvert ved Kikut fjellstuer ble regulert ble det vedtatt en finansieringsmodell for gjennomføring av bygging av kulverten, Kommunestyret 28.02.2008, vedtak 24/08:

«Hol kommunestyre er positive til å bidra til en etablering av skikulvert på Kikut under følgende forutsetninger:

1. Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivaretatt
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering av tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet
3. Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggere
4. Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (sperret) konto før



igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt

5. Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet

6. Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne

7. Hol kommunestyre mener at bygging av skikulvert ved Kikut er av viktig off. interesse. Det er med bakgrunn i dette at kommunestyre velger å bidra til etablering av skikulverten.»

I denne saken ble det vedtatt modell for finansiering og gjennomføring av skikulvert ved Kikut Fjellstue. **Bakgrunnen for vedtaket var at fire reguleringsplaner på Kikut hadde samme rekkefølgebestemmelse om at skikulverten skulle være bygd før tiltak kunne settes i gang. Med bakgrunn i vedtaket ble det inngått avtaler med flere av grunneierne som samtidig med innbetaling av bidraget til bygging av kulverten, kunne søke om dispensasjon fra rekkefølge - bestemmelsen. Kommunestyrets vedtak skulle sikre at utbyggingen på Skurdalsåsen ikke blir stoppet fordi enkelte utbyggere ikke innbetalte bidraget.**

Dispensasjonene fra rekkefølgebestemmelsene var avhengig av at grunneierne bidro med sin andel til utbygging.

Kommunen underskrevet i 2008 avtale med 3 av 5 aktuelle grunneiere. Disse 3 har innbetalt midler til kulverten. Grunneierne har forpliktet seg til å ta det praktiske ansvaret for gjennomføring. Kommunen bestemmer tidspunkt for gjennomføring og har påtatt seg ansvar for eventuelle merkostnader og eventuell forskuttering.

Nå i 2014 er det tre av fem utbyggere som har innbetalt sitt bidrag Kr 859 095,-. De som ikke har innbetalt er Kikut utvikling og Rønsgård. Kulverten er heller ikke bygd.

De to som det ikke foreligger innbetaling fra, foreligger det heller ikke privatrettslig avtale om innbetaling. Disse er tatt med i finansieringsmodellen for kulverten.

Dette gjelder Kikut Utvikling med eier Reidar Ingebretsen kr 1606897,- og Rønsgård Kr 178 544,-. For reguleringsplanen til Rønsgård ble det ikke tatt inn rekkefølgekrav angående kulverten. Således foreligger det ingen krav som binder han opp mot innbetaling.

Utrekning av bidragene er satt etter antall boenheter og hva byggekostnadene var i 2008.

Bidragene må indeksreguleres på lik måte som byggekostnaden vil bli indeksregulert. Bidragene med en indeksregulering på 5% ligger i 2014 på, Kikut utvikling kr 2 153 355, Rønsgård kr 239 266,-

Kulverten var stipulert med en byggekostnad i 2008 til ca 2,8 MK eks moms. Legger en på en indeksregulering på 5% pr år, beløper kostnadene seg i dag til ca kr3 748 500,-. Det opplyses at ved en indeksregulering på 5%, ligger en med all sannsynlighet noe over den faktiske kostnaden.

Med innbetalte midler på kr 859 095,- fra grunneierne, vil kommunalt bidrag ved en gjennomføring i 2014, bli ca kr 2 889 405,- eks moms, for å få fullfinansiert kulverten. Får en inn de siste bidragene fra grunneier, totalt ca kr 2 392 000,- vil det kommunale bidraget bli ca kr 500 000,-

Beslutter kommunen nå kulverten bygd, innfrir en rekkefølgekravet. En kan da miste mulighet til å kreve innbetaling fra de som til nå ikke har innbetalt bidrag. Løsning kan være at det inngås en privatrettslig avtale med de som ikke har betalt, slik de andre grunneierne tidligere har gjort. Det opplyses at det ikke er noen garantier for at grunneierne vil skrive



under en slik privatrettslig avtale. Det sikreste argumentet for innbetaling, er rekkefølgekrav satt i reguleringsplan.

Angående p-plassene ved Kikut fjellstuer, så hadde administrasjonen i punkt 27 i handlingsprogram 2014-2017 bevilgning på kr. 2.880.000,-. Dette med avgiftsbelastning av parkeringsplassen. Dette alternativet kan reduseres og gjøres enklere.

Hvis kommunen nå vurderer at utvidelse av p-plass ved innkjøring til Hakesett er det beste alternativet, må kommunen ikke selv investere midler for utvidelse av sin p-plass. Det kan da være rimelig at disse midlene blir bevilget til etablering av ny skibru.

Får en videre flyttet rekkefølgekravet angående kulvert ved fjellstua til skibru ved innkjøringen til gamle Hakesett, må en vurdere å behandle flytting av innbetalte midler til kulvert, over til ny skibru.

I forhold til kostnader ved alternativet skibru så legger administrasjonen til grunn prosjekteringsgrunnlaget som ble benyttet ved bygging av eksisterende skibru nord på Kikut.

Dette beløp seg til i 2008 på kr 5 360 321 eks moms. Med en indeksregulering på 5% pr år vil en slik skibru i 2014 koste ca kr 7 183 342,- eks moms

Med bakgrunn i fremlagt opplysninger vil administrasjonen legge frem forslag til to hovedinnstillinger, samt et tilleggsforslag.

Tilleggsinnstillingen er med bakgrunn i at utbyggere ikke har innbetalt bidragsmidler for kulvert ved Kikut fjellstuer.

Alternativene:

1. Gjennomføring av allerede regulerte og prosjekterte tiltak, kommunal p-plass, kulvert ved Kikut fjellstuer og omlegging av løype ved Rundtjødn.
2. Åpne for oppstart av privat reguleringsarbeid for utvidelse av p-plass ved innkjøring Hakesett, skibru v/gamle innkjøring Hakesett og omlegging av løype.

Tilleggsinnstilling:

Avvente utbygging av kulvert/skibru til igangsetting av utbygging Kikut fjellstuer eller underskrevet privatrettslig avtale, slik at grunneiere i vedtatt betalingsmodell har betalt og da «innfridd» sin del av rekkefølgekrav angående kulverten.

**Økonomiske konsekvenser av innstillingene:**

Alt 1. Bygging av parkeringsplass øst for Kikut fjellstuer, kulvert, og omlegging av løype.

P-plass kr. 2.88 MKR eksklusive moms.

Kulvert ca kr3 748 500,-.

Innbetalte midler, Kr 859095,-.

Omlegging av løype vil være omtrent lik for alternativene 1 og 2.

Kommunalt bidrag.

Parkering **2.88 MKR.**

Kulvert **2 889 405,-**

alternativt **ca kr 500 000,-** ved å avvente utbygging av grunneiere/utbyggere.

Alt 2. Åpne for igangsetting av privat regulering og bygging av skibru ved innkjøring gamle

Hakesett, omlegging av løype:

Reguleringsarbeid, må være privat.

Ski bru, ca kr 7 183 342,-



P-plass, Geilo holding står for utvidelse.  
Omlagging av løype lik for alt 1 og 2.  
Kommunalt bidrag må her saksbehandles.

**Tilleggs vedtak:**

Avvente etablering av kulvert ved Kikut fjellstuer, eventuelt bygging av skibru ved gamle innkjøring til Hakkesett, til videre utbygging av Kikut fjellstuer blir aktuelt eller at det foreligger privatrettslig underskrevet avtale. Da må utbygger betale for å innfri rekkefølgekravet slik de andre grunneierne har gjort.  
Får da innbetalt ca kr 2 153 355,-  
Denne «avventingen» vil være aktuelt uavhengig om en vedtar alternativ 1 eller 2.

**Forslag til vedtak:**

**Alt 1.** Allerede regulert parkeringsareal ved Kikut fjellstuer sammen med regulerte planfri krysning og opparbeidelse av adkomstløype ved Rundetjødn, opprettholdes som videre fremdrift for optimalisering av infrastrukturen for Kikutområdet.

**Alt 2.** Opparbeidelse av p-plass ved innkjøring til Hakkesett med ny skibru ved gamle innkjøring og omlagging av løype i forhold til dette, anses som en mer optimal løsning en allerede regulerte løsninger for p- areal og planfri krysning.  
Det anbefales at det igangsettes reguleringsarbeid for dette alternativet.  
Forutsetningen for oppstart og videre fremdrift av reguleringsarbeid:  
Reguleringsforslaget skal fremmes som et privat planforslag.  
Før et planforslag kan fremmes politisk, skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlagging, etablering og bruk av løypenettet.  
Det skal fremlegges økonomisk garanti for finansiering av skibru før saken fremmes politisk.  
Kommunen skal fremme sak der det behandles kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru.  
Innbetalte midler for etablering av kulvert ved Kikut fjellstuer, skal saksbehandles med intensjon om å kunne benyttes ved etablering ny skibru. Dette med forutsetning om at aktuelle rekkefølgekravet blir flytte til etablering av planskilt kryssing med skibru.

**Tilleggs vedtak:**

Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal avventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell.

**Rådmannens innstilling:**

Hol kommunen vedtar at opparbeidelse av p-plass ved innkjøring til Hakkesett med ny skibru ved gamle innkjøring og omlagging av løype i forhold til dette, anses som en mer optimal løsning en allerede regulerte løsninger for p- areal og planfri krysning.  
Det anbefales at det igangsettes reguleringsarbeid for dette alternativet.  
Forutsetningen for oppstart og videre fremdrift av reguleringsarbeid:  
Reguleringsforslaget skal fremmes som et privat planforslag.  
Før et planforslag kan fremmes politisk, skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlagging, etablering og bruk av løypenettet.

Det skal fremlegges økonomisk garanti for finansiering av skibru før saken fremmes politisk.

Kommunen skal fremme sak der det behandles kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru.  
Innbetalte midler for etablering av kulvert ved Kikut fjellstuer, skal saksbehandles



med intensjon om å kunne benyttes ved etablering ny skibru. Dette med forutsetning om at aktuelle rekkefølgekravet blir flytte til etablering av planskilt kryssing med skibru.

Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal avventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell.»

Kommunen følger her mønster etter den nevnte «Geilo-modellen», og det synliggjør hvilke vurderinger kommunene bygger på, herunder at en eventuell forskuttering kan medføre en økonomisk risiko for kommunen.

I reguleringsbestemmelsene til Solhovda Sør (DS. s. 777) fremgår følgende:  
«4.1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye fritidsboliger skal det være sikret etablering av planfri kryssing av fv40, ved Kikut Fjellstue eller annen godkjent offentlig plassering».

I udatert brev fra Kikut Eiendom AS og Aasremmen AS ved Pålgårdhaugen til Hol kommune ved rådmann Stavn og leder av plan- og utvikling i kommunen Augunet fremgår følgende:

«Solhovda Sør ligger under kommuneplanens arealdel. Som eneste plan under denne, har det blitt pålagt rekkefølgekrav om rundkjøring på Geilo og planfri kryssing på Kikut. Dette fremstår som urimelig og er en annen behandling enn andre parallelle planer. Når det gjelder spesifikt planfri kryssing på Kikut er den allerede sikret gjennomført ref. kommunestyresak 24/08.»

Kommuneadministrasjonen fremmet sak for politisk avklaring i mai 2021 jf. DS. s. 1052: «Kikutområdet er utbygd med et vesentlig antall boenheter og er blant annet et viktig utfartsområde for dagsturer på ski. Planskilt kryssing av fylkesveg og riksveg er innarbeidet som rekkefølgekrav i kommunedelplan for Geilo for de områdene som i planen ble avsatt til reiseliv, alpin og fritidsbebyggelse, og planskilt kryssing ved Kikut fjellstue eller annen offentlig godkjent plassering er innarbeidet i flere reguleringsplaner i området. Det er i dag etablert skibru på nordsiden av Kikut, men kryssing sentralt på Kikut er ikke etablert. Opprinnelig var denne kryssingen tenkt som en kulvert ved Kikut fjellstue. Kommunen har her inngått avtaler med grunneiere angående etablering av denne kulverten. Med bakgrunn i avtalene som ble gjort og påfølgende innbetalinger med økonomiske bidrag, ble det innvilget dispensasjon fra rekkefølgekravet og igangsatt utbygging av flere hyttefelt. Gjennom ulike politiske vedtak er nå plasseringen av kryssingen flyttet fra Kikut fjellstue til området ved Kikut-utfarten.

Administrasjonen har behov for å fremme saken til politisk behandling, da det er utfordrende å tolke både tidligere og nyere vedtak med tanke på hva det er ønskelig at skal være kommunens rolle i denne saken, og hvordan det er tenkt at kulverten skal gjennomføres og finansieres. Saken om kulverten pågått over lang tid og det er gjort mange ulike vedtak både i forbindelse med finansiering, lokalisering og enkelte utbyggere har også tidligere i prosessen fått dispensasjon fra rekkefølgekravet ved innbetaling av midler, selv om ordlyden i bestemmelsen forutsetter at planskilt kryssing skal være etablert, og ikke bare sikret etablert. Administrasjonen ser at de ulike vedtakene i denne saken opp gjennom årene har ført til en praksis hvor utbyggere er usikre på hvordan rekkefølgekravet om planskilt kryssing på Kikut skal tolkes og gjennomføres, og fremmer derfor en sak til politisk avklaring for å klargjøre kommunens vurdering av planskilt kryssing på Kikut.

*KS-sak 24/08, Bygging av skikulvert ved Kikut fjellstue*

Hol kommune vedtok i KS-sak 24/08, 28.02.2008, en modell for finansiering og gjennomføring av



skikulvert ved Kikut fjellstue. Bakgrunnen for vedtaket var at fire reguleringsplaner på Kikut hadde samme rekkefølgebestemmelse om at skikulverten skulle være bygd før tiltak kunne settes i gang. Med bakgrunn i vedtaket ble det inngått avtaler med flere av grunneierne, som samtidig som innbetaling av bidraget til bygging av kulverten kunne søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Kommunestyrets vedtak skulle sikre at utbyggingen på Skurdalsåsen ikke ble stoppet fordi enkelte utbyggere ikke innbetalte bidraget. Dispensasjonene fra rekkefølgebestemmelsene var avhengig av at grunneierne bidro med sin andel til utbygging.

Følgende ble vedtatt:

«Hol kommunestyre er positive til å bidra til en etablering av skikulvert på Kikut under følgende forutsetninger:

1. Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivaretatt.
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering av tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet.
3. Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggerne.
4. Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (sperret) kontor før igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt.
5. Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet.
6. Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne.
7. Hol kommunestyre mener at bygging av skikulvert ved Kikut er av viktig offentlig interesse. Det er med bakgrunn i dette at kommunestyre velger å bidra til etablering av skikulverten.»

(...)

KS-sak 19/12 Prinsippavklaring av rekkefølgebestemmelse vedrørende planskilt kryssing, Aasremmenden og UPU-sak 32/12, 47/12 og 42/13 - Vurdering av kryssing i plan, Kikut fjellstue

I 2012 hadde kommune en prinsipp sak, KS-sak 19/12, angående tolkning av rekkefølgebestemmelsen vedrørende planfri kryssing av fv. 40 ved Kikut fjellstue i reguleringsplanen for Aasremmenden, som ligger i samme område. I reguleringsplan for Aasremmenden satte tidligere reguleringsbestemmelse § 2.1 krav om at «Det skal ikke fradeles tomt eller føres opp bygg før det er sikret etablering av planfri kryssing av fv40, ved Kikut fjellstue». Administrasjonen viser til at rekkefølgekravet i denne saken var knyttet til en sikring av tiltaket. Prinsipp saken søkte en avklaring hvorvidt finansieringen av planfri kryssing var ivaretatt gjennom vedtak i sak 24/08, hvor kommunen åpnet for muligheten for å forskuttere for tiltaket, selv om planfremmer på Aasremmenden ikke hadde innbetalt midler øremerket til kulverten. Følgende vedtak ble fattet i sak 19/12:

«Kommunestyret anser rekkefølgebestemmelsen om sikring av etablering av planfri kryssing av fv. 40 ved Kikut Fjellstue som oppfylt for detaljregulering for Aasremmenden. Kommunestyret ber om at spørsmål om planfri kryssing ved Kikut fjellstue vurderes på nytt med tanke på følgende: Hensiktsmessighet for bruk av kulvert for fotgjengere, skigående og tråkkemaskin, og total arealbruk og lengde på en kulvert versus annen form for planfrikryssing i Kikut-området.» Med bakgrunn i vedtaket i sak 19/12 over ble rekkefølgebestemmelsen fjernet da reguleringsplanen for Aasremmenden ble revidert i 2019, KS-sak 16/19».

(...) (DS. s. 1057-1058)

Det forutsettes i tidligere vedtak i saken at innfrielse av rekkefølgekravet angående kulvert, eventuelt skibru, skal forventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. 4 av 5 grunneiere har her betalt, og kommunen har ikke anledning til å kreve midler fra grunneieren som ikke har betalt inn. Administrasjonen ser dermed ikke hensikten med at dette skal følge saken videre, da dette vil trolig føre til at innfrielsen slik sett aldri kan skje og mener at innbetalte midler må kunne utbetales dersom noen ønsker å bygge kryssing nå, selv om denne delen av vedtaket ikke er oppfylt. Videre vises det til i sak 24/08 og avtalene som ble inngått som følge av dette at kommunen bestemmer tidspunktet for gjennomføringen. Det kan virke som om



utbyggerne har tolket dette som at det er kommunen som skal gjennomføre tiltaket, da innbetalte midler har stått på konto og det er gitt dispensasjoner fra rekkefølgekravet for de som har innbetalt midler iht. finansieringsmodellen, men gjennomføringen har uteblitt. **Det har imidlertid aldri vært forutsatt at det er kommunen som skal gjennomføre tiltaket, hverken ved Kikut fjellstue eller ved Kikut-utfarten. Dette går også klart frem av vedtak i sak 24/08.**

Vurdering:

Administrasjonen legger til grunn at man i både eldre reguleringsplaner, kommunedelplan for Geilo og senere reguleringsplaner har lagt inn forutsetninger om utvikling i området på Kikut, og at videre har definert et behov for planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut. Planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut er viktig for å sikre sammenheng i løypesystemet, samt å knytte store utbyggingsområder sammen med tur- og rekreasjonsområder på andre siden av fylkesvegen. Spørsmålet det må tas stilling til er hvilken rolle kommunen skal ha når det gjelder etableringen av denne planskulte kryssingen. I 2008 var kommunestyret positive til å bidra til en etablering av skikulvert og mente også at byggingen av skikulvert var av viktig offentlig interesse, og det var på bakgrunn av dette at kommunestyret i avtalen med utbyggerne påtok seg ansvaret for en eventuell forskuttering og/eller merkostnad. **Administrasjonen bemerker at kommunen i vedtaket i sak 24/08 bare eventuelt skulle forskuttere tiltaket. Det fremgår også tydelig av vedtaket at de faktiske kostnader skal bæres av utbyggerne, og at den praktiske gjennomføringen også legges til utbygger.**

Videre vil administrasjonen også bemerke at det forelå et konkret kostnadsoverslag for bygging av kulvert ved Kikut fjellstue i 2008, som i større grad tydeliggjorde hvilke eventuelle økonomiske forpliktelser kommunen måtte inngå dersom forskuttering eller merkostnader ble aktuelt, enn hva som er tilfellet i dag. I sak 24/08 var kostnader til bygging av skikulvert estimert til ca. 2,7 millioner kr (oppjustert til 2008 nivå med evt. tillegg). I 2010 var total beregnet budsjettpris for skikulvert tenkt ved Kikut fjellstue 2 911 622 kr. Ved sluttbehandling av Kikut-utfarten (mai 2020) var dette estimert til nærmere 4 000 000 kr med utgangspunkt i byggekostindeksen. Utover dette har ikke administrasjonen noe nærmere kostnadsoverslag over hva det vil koste å bygge en kulvert ved regulert plassering ved Kikut-utfarten i dag.

Gjennom vedtatt finansieringsmodell er det innhentet midler fra 4 av 5 grunneiere til bygging av kulvert på Kikut.

Pr. 8.4.2021 står det 2 822 660,- i et bundet investeringsfond for bygging av kulverten.

Disse midlene skal etter vedtak i KS-sak 63/14 saksbehandles med intensjon om å kunne benyttes ved etablering av ny skibru (nå kulvert) ved den gamle innkjøringen til Hakkesett (Kikut-utfarten). I henhold til vedtaket gjort i KS-sak 63/14 skulle kommunen fremme en sak der kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru ble behandlet. Dersom det vurderes at kommunen skal bidra med et tilskudd til kulvert, eventuelt skibru, må det fremmes en sak om det bør avsettes midler fra disposisjonsfondet som tilskudd til planskilt kryssing ved Kikut. Det bør imidlertid presiseres at ansvaret for gjennomføringen av tiltaket skal legges til utbyggerne, da dette har vært forutsatt i tidligere saksgang og administrasjonen ikke ser noen tungtveiende argumenter for hvorfor kommunen nå skal påta seg gjennomføringsansvaret. Den økonomiske risikoen for kommunens vedkommende vil i et slikt tilfelle være stor, da det ikke foreligger et konkret kostnadsoverslag kommunen kan ta stilling til når det gjelder kulvertens nåværende plassering ved Kikut-utfarten, samt at finansieringen utover midlene fra finansieringsmodellen heller ikke er sikret.

(...)

I henvendelse fra Geilo Holding datert 06.04.2021 (vedlagt), fremgår det at Geilo Holding har sett seg nødt til å til å tolke manglende tilbakemelding fra kommunen som at de må sørge for gjennomføringen av kulverten. Det vises til at det allerede er igangsatt arbeider med dette, og det



bes om at kommunen legger frem oversikt over betalte utbyggermidler, bevilgninger iht. kommunale vedtak og eventuelt ubetalte utbyggermidler, og at disse gjøres tilgjengelig for gjennomføringen av det aktuelle tiltaket. Dersom det ikke fremkommer noen svar i denne saken, viser planfremmer til at de da ser seg nødt til å bygge kulvert ved Kikut fjellstue. I notat mottatt 28.04.2021 fremgår det imidlertid at etablering av regulert undergang ved Kikut fjellstue er krevende med tanke på topografi og arealbehov. Etablering av regulert undergang ved gamle Hakkesettvegen (Kikut-utfarten) er krevende på grunn av høy grunnvannstand, og det foreslås derfor ny plassering lenger sør ved Solhovda sør. At planfremmer har regulert en løsning ved Kikut-utfarten som planfremmer nå hevder ikke er gjennomførbar, og som var store deler av premisset for hele planarbeidet hvor planfremmer fikk gjennom 5 nye hyttetomter utover det som var avsatt som utbyggingsformål i kommunedelplanen og reguleringsplanen, er uheldig, da administrasjonen har brukt ressurser på å utarbeide intensjonsavtaler med berørte grunneiere for å sikre løypenettet som følge denne kryssingen. Det vises også til at administrasjonen i planprosessen og ved sluttbehandling av Kikututfarten stilte spørsmål hvorvidt kulvert her er gjennomførbart, blant annet på grunn av manglende dokumentasjon på overvannshåndtering. I sak 63/14 var det forutsatt skibru som planskilt kryssing over fv. 40, men dette ble endret til kulvert gjennom planprosessen. Hvorvidt planskilt kryssing løses med bru eller kulvert må ses i sammenheng med gjennomførbarheten, og uavhengig av løsning må det viktigste være at det faktisk etableres en planskilt kryssing av fv. 40 som binder sammen utbyggings- og tur- og rekreasjonsområder på Kikut, dersom det fremdeles vurderes at en planskilt kryssing av fylkesvegen på sentrale Kikut er viktig. Som det er redegjort for tidligere i denne saken, mener administrasjonen at en endret plassering må vedtas i utvalget, da regulert planskilt kryssing nå ligger ved Kikut-utfarten. Dersom utbyggere som har dette rekkefølgekravet ønsker å flytte plasseringen av kryssingen, må det utarbeides en reguleringsplan for denne kryssingen, med dimensjonering for den aktuelle bruken, teknisk prosjektering, full finansiering og avtaler med berørte grunneiere for fremføring av løypetrase inn på dagens løypenett. Det forutsettes at det er utbyggerne som står for dette. Administrasjonen bemerker også at det er under ett år siden planen for Kikut-utfarten ble vedtatt, og at en ny eventuell reguleringsprosess vil være tidkrevende.

Et annet alternativ er at kommunen setter strek for rekkefølgekravet. En rekkefølgebestemmelse kan endres på samme måte som den vedtas, jf. § 12-14. Det er videre mulig å dispensere fra rekkefølgebestemmelser, men dersom dette skjer i flere tilfeller bør det sørges for at planen eller planene endres slik at den kan realiseres uten systematisk dispensasjoner. Konsekvensen av dette vil være at man ikke får en helhet i løypenettet øst og vest for fylkesvegen på Kikut, som vil ha betydelige konsekvenser for brukerne av området og for allmennhetens friluftslivsutøvelse på Kikut.

Det vil også bryte med forutsetningene for utbygging i området, der det ble lagt til grunn at denne infrastrukturen skulle på plass når planene ble vedtatt. Videre vil det ha stor presedensvirkning for andre rekkefølgekrav i kommunen, og kan føre til en praksis hvor man må ta omkamper om rekkefølgekrav mange år etter at planen er vedtatt.

Slik administrasjonen vurderer det fremgår det av de tidligere vedtakene i saken at ansvaret for finansieringen, gjennomføringen og etableringen av planskilt kryssing av fv. 40 ved Kikut-området ligger til utbyggerne, slik det er forutsatt i sak 24/08, og at kommunens rolle består av å utbetale midlene innbetalt gjennom vedtatt finansieringsmodell (pr. 8.4.2021 kr. 2 822 660,-) til den/de som etablerer tiltaket, slik det videre er forutsatt i vedtaket. Det anses ikke som hensiktsmessig å avvente innfrielsen av rekkefølgekravet til alle har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell, da kommunen ikke har anledning til å kreve midler fra den siste grunneieren. Utbyggerne på Solhovda sør og Kikut-utfarten må da finansiere tiltaket utover midlene avsatt gjennom finansieringsmodellen, og sørge for gjennomføringen av kulverten for å innfri rekkefølgekravet.



Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling mener planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut skal være etablert, dvs fysisk bygd, som vedtatt i KS-sak 32/20, Detaljregulering for Kikut-utfarten. Rekkefølgekravet påhviler de enkelte reguleringsplaner, og skal finansieres av utbyggerne i disse reguleringsplanene.

Innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 kan utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv. 40.

RETT UTSKRIFT

DATO 18.mai.2021

Kommunen fatter deretter vedtak 09.06.2021 (Utvalg for plan og utvikling har behandlet sak 37 /2021 i møte den 09.06.2021) som er omtalt og gjengitt nedenfor.

#### 4.2.2 Oppsummering av praksis

Som det fremgår ovenfor er praksis slik at der det er etablert planfri overgang på tidligere tidspunkt, så vil hensynet til trafiksikkerhet m.v. være ivaretatt og rekkefølgekrav er ikke aktuelt.

Videre fremgår at «Geilo-modellen» er lagt til grunn, blant annet for å ikke hindre utbygging av noen felt i påvente av at andre utbyggere ikke deltar ved rekkefølgekravets oppfyllelse. Det er derfor etablert en praksis der det gis dispensasjon for rekkefølgekravet der det innbetales en midler for en forholdsmessig andel til finansiering av rekkefølgekravet (planfri krysning av Rv40). Det er tilstrekkelig at finansieringen er på plass og at rekkefølgekravet er sikret.

For Kikut Fjellstue(r) vises til det ovennevnte hvor det er inngått avtale med utgangspunkt i tre reguleringsplaner (Kikut Fjellstue, Rundetjødne og p-plass øst for Fv. 40).

Dette innebærer at kravet om at det skal være etablert en planfri krysning skyves frem i tid. Videre fremgår det at kommunen eventuelt kan forskuttere (over disposisjonsfondet) dersom kommunen bestemmer tidspunkt for faktisk etablering (bygging). I henhold til kommunenes egne vilkår i avtalene så skal utbyggere besørge faktisk utbygging, mens kommunen ev. forskutterer manglende bidrag fra utbyggere.

Slik avtalen er formulert er det en praksis for utbygging (IG-tillatelse) før etablering av innholdet i rekkefølgekravet (planfri overgang), så lenge andel av finansiering i henhold til avtalen er innbetalt og dispensasjon derfor er gitt.

Ved å ikke gi dispensasjon iht etablert praksis setter kommunen utbygger i utfordrende situasjon i de tilfeller det er nødvendig å bygge ut for å få inntekter til blant annet pådratte utgifter til regulering, infrastruktur og ferdigstillelse av fritidsboligene. Det fremgår av brev/e-post fra saksøker til kommunen at det var «næringskritisk» å starte utbygging og at de derfor følte seg tvunget til å etablere rekkefølgekravet.



For Skurdalsstølene er det riktig som anført av kommunen at feltet ligger noe lenger unna Fv. 40, og at naturlig rekreasjonsområde er motsatt vei, øst for feltet. Likevel er det klart nok at det er samme løypenettet feltet er knyttet til, og det vil derfor være naturlig at også eiere av fritidsboliger her benytter krysningpunktene ved Fv. 40. Det er således naturlig ut fra beliggenheten at også Skurdalsstølene bærer en viss andel av krysningpunkt da dette ikke er etablert. For ordens skyld gjentas at også Skurdalsstølene ligger utenfor KDP 2010.

Ut fra dette er det brudd med praksis å pålegge en enkelt utbygger å stå for *full* finansiering av en planfri krysning, særlig med tanke på at det ikke bidras med noe finansiering og at totalfinansiering skal påligge en enkelt utbygger og ingen av de andre utbyggere i området. Riktignok fremgår det av 09.06.2021 og innstillingen der at midlene som er innbetalt kan benyttes, antakelig utfra at det er en flytting av krysningpunkt som er omtalt.

Retten kommer nærmere tilbake til de allerede innbetalte midlene, men viser allerede her til at krysningpunktet ved Solhovda sør *erstatte* planovergangene lenger nord og at dersom det ikke blir overgang ved Solhovda Sør skal de etableres ved Kikututfarten ev Kikut fjellstue. Dette fremgår av flere dokumenter, herunder vedtaket av 09.06.2021.

Når det gjelder synspunktet og anførselen om at det er utbygger selv om har valgt å påta seg utbygging vel vitende om usikkerhet til finansiering, vises til at utbygger/saksøker nok kunne ventet ytterligere, men det er usikkert om det da ville skje noe i uoverskuelig fremtid da saken om krysningpunkt har pågått i svært mange år (siden 2008) og det ikke lenger gis dispensasjon. Det setter utbygger som nevnt ovenfor i en mer presset situasjon. Videre har det slik retten har oppfattet det vært et samarbeid mellom kommunen og utbyggerselskaper hvor Pålgaardhaugen er involvert, som går tilbake i tid med bidrag til felles løsninger.

Pålgaardhaugen forklarte at han og selskaper han er involvert i over tid har deltatt i utbygging av skidestinasjonen Geilo ved utbygging av fritidsbebyggelse herunder hytter, fritidsleiligheter, infrastruktur som p-plasser, skibro, tilpasning av atkomst til Fv. 40 m.v.

#### 4.2.3 Nærmere om forskjellsbehandling og saklig grunn

Spørsmålet for retten blir om behandlingen av Solhovda Sør (og Midthovda 6) er saklig begrunnet sammenlignet med øvrige reguleringsplaner, herunder om det medfører en omlegging av tidligere praksis.

Det har vært flere «prinsippavgjørelser» fra kommunens side, med saksgang slik at administrasjonen fremmet rådmannens innstilling til politisk vedtaksorgan. I kommunenes vedtak 9 juni 2021 (DS. s. 1072 og 1061) fremgår følgende:

##### **«Vedtak**

Omforent prinsippvedtak

- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør og Geilo sti- og løypelag mener den beste samfunnsløsningen vil være å bygge kulvert nord for parkeringsplass i Solhovda Sør. Utvalg for plan og utvikling støtter denne vurderingen.
- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal sørge for prosjektering og gjennomføring av



planskilt kryssing på Kikut. Det skal sikres tilkobling til eksisterende løypenett i området.

- Planskilt kryssing med tilhørende løypenett skal gjennomføres i tett samarbeid med Geilo sti- og løypelag. Løsningen skal dimensjoneres for stor løypemaskin med minimum lysåpning  $b \times h = 6 \times 4$  meter.

- Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal stå som en garantist for gjennomføring av tiltaket. En skal arbeide for at innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv.40. Det bes om at administrasjonen setter i gang undersøkelser for å få dette til.

- Etablering av planskilt kryssing nord for parkeringsplass i Solhovda Sør fremmes som byggesak med dispensasjon fra plankrav. Det forutsettes at privatrettslige avtaler med berørte grunneiere for tiltaket foreligger før byggesaksbehandlingen. Dersom tiltaket nord for parkeringsplass Solhovda Sør ikke oppnår offentlig godkjenning for gjennomføring skal regulert kulvert ved Kikututfarten etableres. De samme prinsippene skal da gjelde.

- Planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022.

- Dette prinsippvedtaket skal være førende for behandling av byggesaker med krav om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om planskilt kryssing av Fv40 på Kikut for Detaljreguleringsplan for Solhovda Sør.»

Slik retten oppfatter dette er det begrenset til reguleringsplanen Solhovda Sør, jf. siste kulepunkt.

Retten legger til grunn at kommunen etter mange år ønsket å få en faktisk etablering av krysningen og at det var etter forslag fra saksøker at denne ble flyttet ned mot Solhovda Sør, hvilket nok var positivt for dette planfeltet. Retten registrerer også at kostanden på rundt 10 mill. synes å overstige det som tidligere er kostnadsberegnet for en skibro og tidligere estimater for kulvert.

Retten legger likevel til grunn at selv om det var et ønske fra kommunenes side om å få etablert krysningen, så er det like fullt et markert avvik fra behandlingen av andre utbyggingsfelt/reguleringsplaner både ut fra at det har vært etablert krysninger, og at der det ikke er eksisterende krysning stilles rekkefølgekrav som det dispenseres fra ved innbetaling av andeler til sikring av rekkefølgekravets oppfyllelse:

Felt F2 og F3,  
Aasremmenden,  
MidtHovda,  
Skurdalsstølane,  
Kikut Fjellstue,  
Kikut Fjellgrend,  
(Kikut-Utfarten),  
Fritidsbebyggelse og p-plasser øst for Rv40,  
Rundetjødne.

Ulik behandling av Midthovda 4 og 6 medfører også en endring fra kommunens side, men den er knyttet til stedet for den planfrie krysningen. Det vises til DS. s. 1214 hvor det fremgår at det skal være gitt beskjed fra kommunen om at kulverten (ved Solhovda Sør) er bygget *på feil sted* og at det derfor ikke gis dispensasjon fra rekkefølgekravet. Retten viser



til det som fremgår om flytting og erstatning av krysningspunktet med videre henvisning til dokumentasjonen og rettens omtale av dette. Retten viser videre til at et ønske fra kommunen om tre krysningspunkter kan begrunne en ulik behandling.

Det fremgår av sak 24/08 og inngåtte avtaler at dersom kommunen ønsket bygging av krysningspunktet, lå det innenfor den praksis kommunen selv har vedtatt og etablert etter Geilo-modellen, med den forskutteringsmuligheten som følger av 24/08 og avtalepraksis.

Men det ligger en viss økonomisk belastning og risiko for kommunen ved å velge denne løsningen, både forskuttering over disposisjonsfondet, manglende innbetaling fra enkelte m.v. Men det var nettopp dette som kommunen tok høyde for i sin praksis og sitt vedtak.

Når kommunen da velger å stille krav ved et vedtak som kun gjelder én reguleringsplan og utbygger, veltes denne økonomiske belastningen og usikkerheten over fra kommunen til utbygger. Retten er i noen grad enig med saksøker at det i en viss utstrekning ser ut til at det ligger økonomiske hensyn bak. Men også ønsket om å få realisert krysningen ligger bak, samt at kostnadene skal bæres av utbyggerne samlet, jf. 24/08 og avtalepraksis.

Også saksøker ønsket å få realisert kulvert, jf. e-post av 30.03.2021 hvor følgende fremgår: «Emne: Planfri krysning Kikut fjellstue (...) Vi ber om kommunens sin medvirkning til at dette tiltaket kan skje så snart og så smidig som mulig slik at vi får dette rekkefølgekravet ut av verden. Som det fremkommer av vedlagte dokumentasjon så har utbyggere betalt inn til dette formålet. I 2012 var det tilgjengelig kr 3.070.000,-. Jeg regner med det er innbetalt ytterligere i forbindelse med omregulering og flere IG i Kikut Fjellstuer. Ber om at kommunen legger frem oversikten over betalte utbyggermidler, bevilgninger iht kommunale vedtak og eventuelt ubetalte utbyggermidler. Ber om at midlene gjøres tilgjengelig for gjennomføringen av dette avtalte tiltaket.

La oss slå kreftene i sammen og få denne saken fra 2008 ut av verden. Ser frem til å høre fra kommunen og jeg håper også på et politisk engasjement for å få denne saken i mål.»

Retten viser også til begrunnelsen knyttet til Midt Hovda 6 om at kulverten er plassert på feil sted. Det fremgår av kommunens egen saksbehandling at denne er i *istedenfor* og til *erstatning* for Kikut-utfarten/Kikut fjellstuer. Det vises til egen omtale av dette. Det synes da som et ønske om at midlene avsatt for krysning ved Kikut-utfarten/Kikut fjellstuer er ønsket til en krysning der i tillegg til Solhovda Sør. Det vises igjen til tidligere omtale ovenfor.

Ser man på kartet og avstanden fra krysningen skibroen ved Kikut Fjellgrend til Solhovda sør, er det godt mulig at kommunen har rett i at det kan være et behov for et krysningspunkt ved Kikut-utfarten – men det er et faktum at kommunen flere ganger har omtalt krysning ved Solhovda Sør som en «flytting» og «erstatning». Kommunen har godkjent *flytting* av krysningen til Solhovda Sør til *erstatning* for krysning ved Kikututfarten/Kikut fjellstuer. Det vises til vedtaket av 09.06.2021:

«Det er politiske vedtatt i flere omganger at planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut skal lokaliseres ved Kikut-utfarten.(...) Alternativ plassering ved Solhovda sør (alternativ 1) foreslått i henvendelse av



19.04.2021 og i notat innsendt 28.04.2021 er ikke dimensjonert, teknisk prosjektert, regulert og det er ikke vist til grunneieravtaler som sikrer tilknytning til løypenettet for dette alternativet. Administrasjonen har ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne vurdere hvorvidt en alternativ plassering er gjennomførbar, og hvorvidt denne kan erstatte kryssingen det er knyttet rekkefølgekrav til. Administrasjonen avviser ikke at det kan være bedre plasseringer for en planskilt kryssing på Kikut enn den som er regulert ved Kikut-utfarten, men forholder seg til i utgangspunktet til tidligere vedtak hva gjelder plassering, finansiering og gjennomføring.

(DS. s. 1072) Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør og Geilo sti- og løypelag mener den beste samfunnsløsningen vil være å bygge kulvert nord for parkeringsplass i Solhovda Sør. *Utvalg for plan og utvikling støtter denne vurderingen.*

*(...) Dersom tiltaket nord for parkeringsplass Solhovda Sør ikke oppnår offentlig godkjenning for gjennomføring skal regulert kulvert ved Kikututfarten etableres. (Retten kursivering).*

Retten ser som allerede nevnt ikke at det er grunnlag for å hevde at kryssningen ligger på feil sted. Det ligger en klar forutsetning her om at kryssningsstedene er alternative.

Det vises også til begrunnelsen som fremgår på side 1017 og 1018 fra utbyggers side.

Det fremgår også av kommunens saksfremstilling til vedtaket av 9. juni 2021 at det har vært til ulempe for administrasjonen at det gjøres et arbeid (herunder grunneieravtaler om løypenett) for deretter at saksøker begrunner flytting med det samme forhold som kommunen påpekte - nemlig overvann. Det ligger en viss kritikk av saksøker i dette.

Det retten tar stilling til er om det foreligger saklig grunn for kommunen til å ikke dispensere fra rekkefølgekravet, slik at Solhovda Sør innbetaler en forholdsmessig andel, på samme måte som for øvrige omkringliggende utbyggere/reguleringsplaner omtalt ovenfor, og videre om kommunen kan fravike egen praksis om realisering av rekkefølgekravet som beskrevet i 24/08 og i inngåtte avtaler:

1. Hol kommune ber berørte utbyggere lage utkast til avtale om finansiering og gjennomføring der de forholdsmessige bidragene er synliggjort og ivaretatt
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle frem avtale om nødvendig forskuttering tiltaket. Eventuell forskuttering fra kommunens side dekkes over disposisjonsfondet
3. Alle faktiske kostnader skal bæres av utbyggere
4. Bidrag fra den enkelte utbygger, skal være innbetalt på egen (spærret) konto før igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak blir gitt
5. Parallelt med innbetaling kan det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet
6. Ansvar for praktisk gjennomføring av skikulvert legges til utbyggerne
7. Hol kommunestyre mener at bygging av skikulvert ved Kikut er av viktig off. interesse. Det er med bakgrunn i dette at kommunestyre velger å bidra til etablering av skikulverten.

(...)

Hol kommune bestemmer tidspunkt for gjennomføring av tiltaket og påtar seg ansvaret for eventuell forskuttering og/eller merkostnad. Før kontrahering med entreprenør skal kommunen godkjenne teknisk løsning og kostnader. Grunneierne forplikter seg sammen med øvrige bidragsytere til kulverten til å ta det praktiske ansvar for gjennomføringen i henhold til kommunestyrevedtak 24/08.»



Det fremgår følgende av rettspraksis:

LB-2023-65360: «Forbudet mot vilkårlige avgjørelser utgjør del av den ulovfestede misbrukslæren, som utgjør en skranke for forvaltningens skjønnsutøvelse. Det er vanlig å anta at en avgjørelse er vilkårlig dersom det ikke er utøvd noe skjønn overhodet, slik at avgjørelsen fremstår som tilfeldig, eller at enkelte momenter er gitt en uforklarlig eller overdreven vekt i en samlet vurdering.

Den ulovfestede «læren om myndighetsmisbruk» fremstilles vanligvis gjennom å liste opp følgende fire kategorier av skjønnsutøvelsessvikt:

1. Uvedkommende hensyn
2. Overdreven stor vekt på et perifert hensyn («vilkårlighet»)
3. Ulovlig forskjellsbehandling
4. Grovt urimelig resultat

Dommen i Rt. 1994 s. 60 (New York) viser at i noen tilfeller kan så lite som to saker være tilstrekkelig som sammenligningsgrunnlag. Diskoteket New York i Stavanger var nektet en prøveperiode som nattklubb med utvidet skjenke- og åpningstid på halvannen time, til forskjell fra Cobra Bar Dance og Taket. Det var i orden at kommunestyret ville begrense antall skjenkebevilgninger, men alle de interesserte måtte få mulighet til å bli vurdert på lik linje. De tre utestedene fremsto som svært like, både i art og beliggenhet, og sakene falt sammen i tid. Like tilfeller ble da behandlet ulikt, og Høyesterett krevde at det skulle foreligge en saklig grunn for dette.

(...)

Selv om et vedtak utgjør et brudd med en fast eller entydig praksis, kan det likevel være tillatt dersom det er ledd i en omlegging av praksis

(...)

Et klart tilfelle av usaklig forskjellsbehandling er der det ikke vises til noen grunn. Den nevnte New York-saken er et eksempel på dette. En enstemmig Høyesterett uttalte at kommunen ikke hadde påberopt noen grunn til å vurdere utestedet New York annerledes enn Cobra Bar Dance og Taket, og kom til at det var foretatt usaklig forskjellsbehandling.»

Retten er etter dette kommet til at vedtaket av 9. juni 2021 medfører forskjellsbehandling. Forskjellsbehandlingen fremstår i noen grad begrunnet i ønsket om å få etablert krysningen og i noen utstrekning i økonomiske hensyn. Retten kan ikke se at dette gir en tilstrekkelig forankring i hensyn som kan begrunne avviket i likebehandling, jf. nærmere nedenfor om dette. Som nevnt er det for Solhovda Sør ikke bare en ulik behandling i forhold til at Aasremmenden ikke fikk rekkefølgekrav i det hele tatt, men også i praktiseringen av dispensasjon knyttet til rekkefølgekravene i henhold til kommunens egen praksis (jf. 24/08 og avtaletekst). Kommunen har ikke direkte pålagt Solhovda Sør å etablere krysningen men det blir resultatet når det ikke gis dispensasjon og det beskriver også kommunen selv, jf. ovenfor, «*at da må Solhovda Sør og Kikututfarten selv bekoste det gjenstående utover det som er innbetalt*». Kommunen er således innforstått med konsekvensen av at det ikke gis dispensasjon. Når det gjelder Kikut-utfarten vises til uklarheten omtalt ovenfor (jf. DS. s. 988 og 989).

I tillegg tilkommer at kommunen ikke lenger finner grunnlag for å utbetale det som er innbetalt til krysningen ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue, ut fra et kontraktsrettslig perspektiv. Retten nøyer seg med å vise til at krysningen er flyttet og til erstatning for de



som der er innbetalt til og at det er flere utbyggere som må forholde seg til at krysningpunktene ikke er rett ved området for reguleringsplanen. Formålet med rekkefølgekravene er å få en helhetlig plan i området for et tilfredsstillende løypenettverk og krysninger, og det fremgår av saksgangen at det er gjort en vurdering av ulike krysningpunkt. Så lenge hensynet bak rekkefølgekravet er oppfylt og det er gitt dispensasjon ut fra en delbetaling (som er langt fra dekkende for andelen av kostnadene pr. i dag) så kan det vanskelig sies at det er et rettskrav med krysning på et bestemt sted. Det vises til omtale av HR-2021-2364-A nedenfor.

I avtalene er det vist til rekkefølgekravet i reguleringsplanen. Det fremgår i senere reguleringsplaner at det kan være på annen plassering:  
«Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye fritidsboliger skal det være sikret etablering av planfri kryssing av fv40, ved Kikut Fjellstue *eller annen godkjent offentlig plassering.*»

For tidligere reguleringsplaner er riktignok valgt et annen ordlyd, uten at det etter rettens vurdering medfører noen endring av formålet med og hensynet bak rekkefølgekravene:  
«Planskilt kryssing under riksvegen skal være etablert som vist i planen ved Kikut fjellstuer før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse.  
Planskilt kryssing av skiløype skal etableres når bygging av ny kulvert under riksveg 40 gjennomføres.»

Kommunen skriver i desember 2022 (DS: s. 1169) at «Utbyggerne kan påberope seg bristende forutsetninger og ugyldighet dersom kontantbidraget brukes til bygging av andre kulverter.»

Det er ikke «andre kulverter», men flytting av omtalte som er tema. Retten viser for øvrig til at dette ikke var tema ved diskusjonen om flytting mellom Kikut Fjellstue og Kikut-utfarten.

Flere andre grunneier og utbyggere har måttet forholde seg til både eksisterende plassering og planlagt plassering. For øvrig vises til at dersom det innbetalte ikke anvendes til det gjennomførte krysningpunktet, vil midlene bli stående på konto uten realisering av en skibro ved Kikut-utfarten eller Kikut Fjellstue, da det mangler betydelig midler og det fremkom under hovedforhandlingen at det vil bli vanskelig å få realisert midlene etter sitt formål. Kommunen har ikke gitt uttrykk for en bevilgning fra disposisjonsfondet på flere millioner for å realiserer et tredje krysningpunkt. Dersom dette er tilfelle, er det mye som taler for at Solhovda Sør ville og måtte få samme fritak for rekkefølgekrav som Aasremmenden fikk, eller alternativt dispensasjon fra rekkefølgekrav knyttet til et innbetaling av en andel til å dekke et krysningpunkt i tillegg til det som da ble realisert på Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue.

For retten fremstår behandlingen av Solhovda Sør som et markert avvik fra praksis og andre sammenlignbare tilfeller.



Det vises til at tidsaspektet i behandlingen av de ovennevnte reguleringsplaner heller ikke kan tilsi en forskjellsbehandling.

Som allerede nevnt er det anført fra saksøker at rekkefølgekravet i sin helhet ikke skulle vært stilt ut fra at det for Aasremmenden ikke ble stilt rekkefølgekrav med den begrunnelse at behovet var ivaretatt ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue:

«Det er i tillegg gjort en endring i bestemmelsene hvor rekkefølgekravet knyttet til etablering av planfri kryssing av fv. 30 ved Kikut Fjellstuer er fjernet. Grunnen til dette er at kravet anses som oppfylt jf. vedtak i Hol kommunestyre den 26.04.2012 i sak nr. 119/12.»

Retten har sett hen til forskjellsbehandling ut fra praktiseringen av rekkefølgekravet og dispensasjonspraksis med innbetaling slik det som fremgår av 24/08 med avtaler under henvisning til Geilo-modellen. Etter denne praksis ville det vært gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet ved finansiell sikring ved innbetaling av forholdsmessig andel, med påfølgende IG.

Det faktum at det heller ikke er stilt rekkefølgekrav til Skurdalsstølane endrer ikke dette. Dette kan indikere at kommunen anså rekkefølgekravet for tilstrekkelig sikret ved de allerede innbetalte midlene sammenholdt med kommunens forskuttering og bidrag. Imidlertid fremkom det under hovedforhandling og forklaringen til Tormodsgard at det var avstanden til Rv40 og naturlig bruk av løypenettet østover (motsatt retning av Fv. 40). Det bemerkes at det likevel er samme løypenett og ta det vil være naturlig for brukere av Skurdalsstølane også å krysse Fv. 40.

For retten er det utfordrende å se tråden i kommunens behandling, når rekkefølgekravet (planfri kryssing) anses sikret for Aasremmenden, er plassert på feil sted for Solhovda 6, ikke er relevant for Skurdalsstølane og så pålegges å etableres for Solhovda Sør i sin helhet uten at innbetalte midler kan brukes – dvs de samme midler som begrunnet Aasremmendens fritak. Det vises her til at kryssingen ved Solhovda ifølge kommunen selv erstatter kryssingen ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue(r) og at dersom det ikke blir kryssing på Solhovda Sør så skal kryssingen etableres på Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue(r).

Retten legger til grunn at dette er en saksbehandling som fremstår som ikke tilstrekkelig godt begrunnet og som medfører forskjellsbehandling som ikke fremstår tilstrekkelig forsvarlig eller saklig begrunnet.

Kommunens vedtak av 09.06.2021 gjelder Solhovda Sør og er i realiteten et brudd med det som fremgår av vedtaket av 24/08, og den praksis som er fulgt over lengre tid. Vedtaket av 09.06.2021 gjelder kun én reguleringsplan og fremstår ikke som en endring av praksis slik den er utformet. Videre står behandlingen av Aasremmenden, som ligger geografisk tilgrensende, i en skarp kontrast med tanke på at det i reguleringsendring i mars 2019 sak 16/19 (FU. S. 925) ble fastslått at det ikke stilles rekkefølgekrav om kulvert overhodet, og at i april 2012 ble rekkefølgekravene ansett sikret/oppfylt (FU. s. 494). I tillegg vises til praksis som nevnt ovenfor vedrørende øvrig utbygging/reguleringsplaner.



For at det skal foreligge en forskjellsbehandling som ikke er saklig begrunnet må det påvises et grunnlag for forskjellsbehandlingen. Retten kan ikke se at det er tilfelle her, og viser til at selv om forskjellsbehandlingen dels er begrunnet i ønske om å få realisert rekkefølgekravet, så er det et avvik fra praksis og retningslinjene kommunen har trukket opp etter 24/08 med finansiell innbetaling på sperret konto for dispensasjon samt en mulig forskuttering over disposisjonsfondet m.v. Kravet til Solhovda Sør fremstår derfor i noen grad økonomisk motivert. Dette forsterkes av at det heller ikke utbetales tidligere innbetalinger og at hele beløpet faller på Solhovda Sør. Samlet er dette et markant brudd med praksis. Retten kan ikke se at formålet er tilstrekkelig saklig begrunnet, og heller ikke at det er nødvendig for å oppnå formålet:

Dersom praksis hadde blitt fulgt overfor Aasremmenden og Solhovda Sør slik at de begge fikk dispensasjon mot en forholdsmessig innbetaling, gir 24/08 med avtale kommunen grunnlag for å få realisert rekkefølgekravet. Dette tillegges vekt.

Det vises videre til at kommunen skal bestemme når det skal realiseres og at det er utbyggere som skal stå for gjennomføringen. Slik retten har oppfattet saksøker var de villige til det, men ikke at Solhovda Sør skal bære hele kostnaden. Det er etter rettens vurdering heller ikke rimelig forhold mellom det som ønskes oppnådd (planfrikrysning) og konsekvensene av forskjellsbehandlingen. I realiteten legger kommunen opp til at Geilomodellen forlattes for Solhovda Sør sin del, i motsetning til øvrige utbyggere, med den konsekvens at hele finansieringen på nesten 10 mill. skal belastes Solhovda Sør.

#### 4.2.4 Nærmere om innbetalte midler – saksøkers atter subsidiære påstand

Når det gjelder allerede innbetalte midler (2.8 mill) vises til følgende i DS. s. 577:

«Løype og kryssing av Fv40.

I forhold til løypesituasjonen og kryssinger av Fv40 så er det planlagt en helhetlig løsning for dette. Det er etablert en planfri kryssing av Fv40 med skibru nord for Kikut, og det er regulert inn en fremtidig kulvert ved Kikut fjellstuer. Videre er det i kommunedelplan Geilo og sti og løypeplanen, lagt inn løype som er tenkt skal krysse Fv40 rett syd for reguleringsområdet Aasremmenden. Dette er de krysningene som har vært vurdert i sammenheng med utvikling på Kikut. Ved en *realisering av disse tre krysningene vil en ha en helhetlig løype og krysningssløsning på Kikutområdet.*»

Dette viser at kommunen på et tidspunkt har sett for seg tre krysningepunkter, men dette er senere forlatt når en ser på de vedtak som ble gjort om å «erstatte» krysningen ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstuer med krysning ved Solhovda Sør, jf. ovenfor. Det fremgår også at dersom det ikke blir noe av krysningen ved Solhovda Sør så skal krysning ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstuer etableres, jf. ovenfor. Dette viser at krysningene er alternative, til tross for det som er sitert ovenfor fra side 577. Det vises til omtale ovenfor om både dispensasjonspraksis og følgen av at Solhovda Sør både fikk stilt rekkefølgekrav og ikke fikk dispensasjon med krav om innbetaling men et krav om fysisk etablering av planfri krysning. Følgende fremgår av kommuneadministrasjonens saksfremlegg: (DS. s. 1060 og 1069) Rådmannens innstilling:



«Utvalg for plan og utvikling mener planskilt kryssing av fv. 40 på Kikut skal være etablert, dvs fysisk bygd, som vedtatt i KS-sak 32/20, Detaljregulering for Kikut-utfarten. Rekkefølgekravet påhviler de enkelte reguleringsplaner, og skal finansieres av utbyggerne i disse reguleringsplanene. Innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 kan utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv. 40.  
DATO 18.mai.2021

(DS. s. 1072) Grunneiere og planfremmere i Solhovda Sør skal stå som en garantist for gjennomføring av tiltaket. En skal arbeide for at innbetalte midler iht. finansieringsmodell vedtatt i KS-sak 24/08 utbetales ved etablering av vedtatt planskilt kryssing av fv.40. Det bes om at administrasjonen setter i gang undersøkelser for å få dette til.

Som allerede nevnt ovenfor kan retten heller ikke se at det er grunnlag for å motsette seg at pengene brukes til planfri overgang noe lenger sør, så lenge formålet er å ivareta de samme hensyn – som er å etablere sikker krysning av Fv. 40 i forbindelse med flere enheter - og så lenge midlene brukes i tråd med intensjonen bak rekkefølgekravet. Det fremgår av kommunens behandling av saken at Solhovda Sør er et alternativ som medfører flytting av den planfrie overgangen sørover, med det premis at der som den ikke blir noe av krysning lenger sør ved Solhovda Sør så skal det etableres planfri overgang på Kikututfarten eller ved Kikut Fjellstuer (de ligger med kort avstand fra hverandre). Det nevnes kort at begrunnelsen for å flytte den planfrie overgangen sørover er nettopp at de to andre plasseringene (Kikut Fjellstuer og Kikut-utfarten) har utfordringer med overvann, topografi m.v. og at forholdene ligger bedre til rette for kulvert ved Solhovda Sør.

Det fremgår av HR-2021-2364-A at et beløp på 2.250.000 satt av til konkrete trafikktiltak etter et rekkefølgekrav ikke kan brukes i den generelle «Førde-pakken» som var 20 samferdselstiltak til en kostnad på 1,65 milliarder hvor kommunen bidro med 158 millioner. Det var ingen andre private som skulle yte tilskudd.

Retten bemerker at denne saken ikke er sammenlignbare med saken her, hvor det er snakk om å flytte den samme planfrie krysning sørover, men slik at den betjener samme formål og samme løypenett. Videre er det i saken her, i motsetning til i HR-2021-2364-A, flere andre private utbyggere som deltar, og det er ikke et generelt prosjekt som omhandler andre formål og andre utbyggingsprosjekter slik som er tilfelle i HR-2021-2364-A. Det vises også til at dommen i HR-2021-2364-A er avsagt under dissens, der det i dissensen ble vist til at det ikke kunne påberopes bristende forutsetning da deler av midlene i «Førde-pakken» gikk til å dekke samme tiltak som de 2.250.000 skulle dekke. Etter rettens vurdering støtter dommen i HR-2021-2364-A opp under at det ikke er grunnlag for å påberope bristende forutsetning fra de som allerede har innbetalt bidrag i det øyemed å få dispensasjon, dersom kulverten flyttes sørover.

Retten kan etter dette ikke se at det grunnlag for å hevde det medfører et brudd på en berettiget forventning som vil medføre et kontraktsbrudd overfor utbyggere av planområder som har innbetalt midler til sikring av krysning for å få dispensasjon fra rekkefølgekravet. Grunnlaget for flytting av krysningen er relevante tekniske og geologiske forhold som



overvann og topografi) og det er vurdert at det gir en bedre løsning å endre krysningspunktet. Det vises til omtale ovenfor om bruken av de allerede innbetalte midlene.

#### 4.2.5 Oppsummering – dispensasjon, forskjellsbehandling og saklig begunnelse

Oppsummert viser retten til det som er uttalt ovenfor om at:

«Det er videre noe utfordrende å se tråden i kommunens behandling, når rekkefølgekravet planfri kryssning anses sikret for Aasremmenden, er plassert på feil sted for Solhovda 6, ikke er relevant for Skurdalsstølane og så pålegges å etableres for Solhovda Sør i sin helhet uten at innbetalte midler kan brukes – dvs. de samme midler som begrunnet Aasremmendens fritak. Det vises her til at kryssningen ved Solhovda ifølge kommunen selv erstatter kryssningen ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue(r) og at dersom det ikke blir kryssning på Solhovda Sør så er skal kryssningen etableres på Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue(r).»

Retten legger til grunn at vedtaket av 09.06.2021 medfører en forskjellsbehandling som ikke fremstår tilstrekkelig saklig eller forsvarlig begrunnet. Dette medfører at vedtaket av 09.06.2021 er delvis ugyldig. Vedtakets punkt om at

- Planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022.

sammenholdt med

- Dette prinsippvedtaket skal være førende for behandling av byggesaker med krav om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om planskilt kryssing av Fv40 på Kikut for Detaljreguleringsplan for Solhovda Sør.

uten bestemmelse om at avtale om forholdsmessig innbetaling til kommunen på sperret konto for oppfyllelse av rekkefølgekravet som gir grunnlag for dispensasjon, er ugyldig da det innebærer en forskjellsbehandling som ikke er tilstrekkelig saklig eller forsvarlig begrunnet samt ikke er forholdsmessig ut fra tiltaket og belastningen for utbygger.

Det vises til begrunnelse ovenfor om at dette ikke er i overenstemmelse med kommunens etablerte praksis etter 24/08 og Geilomodellen, men den følge at Solhovda Sør i har dekket kostanden i sin helhet alene i strid med den begrunnelse som fremgår ovenfor om bakgrunnen for Geilomodellen og 24/08 vedtaket, og i strid med at andre utbyggere/reguleringsplaner i området som er pålagt av rekkefølgekrav har fått påfølgende dispensasjonsmulighet ved innbetaling til sperret konto.

Retten har kommet til at vilkår i vedtak av 9. juni 2021 i sak 37/2021 om at planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022, når vilkåret ses i sammenheng med at vedtaket skal være førende for behandling av byggesaker med krav om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om planskilt kryssing av Fv40 på Kikut for Detaljreguleringsplan for Solhovda Sør, er ugyldig uten samtidig bestemmelse om vilkår for avtale om forholdsmessig innbetaling på sperret konto til oppfyllelse av rekkefølgekravet som gir grunnlag for dispensasjon. For øvrig finner retten at vedtaket er gyldig.



#### 4.3 Innvirkning

Retten legger til grunn at forskjellbehandlingen har hatt innvirket på vedtakets innhold om at den planfrie krysningen skal være fysisk etablert før utbygging og IG kan gis.

Det vises til følgende fra Løvlie: (JU 167);

Til forbudet mot usaklig forskjellsbehandling (C): Det er et utslag av den grunnleggende rettsstatlige tanken om at like tilfeller bør behandles likt, og går ut på at forvaltningspraksis knyttet til en bestemt gruppe er bindende for myndighetsutøvelse overfor andre som er i en posisjon som må likestilles med gruppen.

Avgrensingen av gruppen og vernets nærmere innhold må fastsettes i lys av kompetansegrunnlaget. Stub skriver at brudd på forbudet er feil ved forvaltningens skjønnsutøvelse, og videre at feilen er med innvirkningsvurdering, men om at feilen må ha «øvet innflytelse» på vedtakets innhold, skriver han også:

«I saker hvor det foreligger usaklig forskjellsbehandling, vil dette vilkåret normalt være oppfylt. Saken er jo forutsetningsvis avgjort annerledes enn andre tilsvarende saker, uten at det kan gis noen saklig grunn for det. Om feilen tenkes borte, ville utfallet blitt et annet.

Det er beskrivende for saken her, at utfallet ville blitt et annet. Konsekvensen av at rekkefølgekravet ble stilt og at det ikke ble gitt dispensasjon er at Solhovda Sør ble stilt annerledes enn alle de øvrige utbyggere/reguleringsplaner som nevnt innledningsvis. Konsekvensen er at Solhovda Sør for å realisere videre drift og utbygging, måtte etablere den planfrie krysningen som var godkjent stedlig til Solhovda Sør og bære den finansielle kostnaden alene. Tenkes feilen borte ville ikke Solhovda Sør måttet bære hele kostnaden alene.

#### 4.4 Økonomisk tap

Det er anført at tapet utgjør 8.643.875 med tillegg. I hjelpedokument/bilag 1 til prosesskriv av 17.02.2025 fremgår oppstilling med sum 9 607 177,50. I tilleggsutdraget fremlagt til hovedforhandling er det underbilag for dette.

Retten legger til grunn at de faktisk kostandene for bygging er i overenstemmelse med ovennevnte.

Retten legger videre til grunn at dette ikke kan anses som et økonomisk tap i sin helhet.

Retten legger til grunn at det som allerede er innbetalt skulle utbetales slik som angitt påstanden:

kr 1 241 944 til Aasremmen AS og

kr 1 580 656 til K5 Eiendomsutvikling AS.

Dette utgjør ca 2,8 mill (2.822.600).

I tillegg tilkommer at Solhovda Sør også måtte påregne å betale inn et innskudd i henhold til dispensasjonspraksis.



Retten viser til påstandsgrunnlaget til saksøker hvor følgende fremgår:

«Dersom kommunen hadde praktisert rekkefølgekravet på tilsvarende måte overfor saksøkerne som for øvrige utbyggere, ville kommunen (...) i høyden kreve at saksøkerne dekket en forholdsmessig andel av kostnadene for etablering av kulvert.»

Tilsvarende også for reguleringsplanen for Aasremmenden og dispensasjon fra rekkefølgekravet. Retten er som nevnt ikke enig i at rekkefølgekravet ikke skulle stilles fordi det ble ansett i varetatt ved krysningen lenger nord ved Kikut-utfarten/Kikut Fjellstue, blant annet fordi utbyggere skal være med å dele regningen for rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplanene og overgangen var ikke finansiert. Det skulle etter dispensasjonspraksis vært stilt krav for innbetaling til dekning av andel av kostnadene.

Retten har ikke fått fremlagt et konkret beregningsgrunnlag for å gå konkret inn på hvilket bidrag Solhovda Sør måtte påregne og heller ikke Aasremmenden. Tas det utgangspunkt i en oppdatert kostnadsberegning for den planfrie krysningen, samt at det var gått svært lang tid siden det ble stilt krav om en planfri krysning (2008) så var det påregnelig at det måtte ytes et betydelig bidrag for å få dispensasjon. Videre må tas i betraktning at Solhovda Sør er et stort utbyggingsprosjekt med over 200 fritidsboliger slik at det er gode grunner for at et bidrag ville bli ikke ubetydelig. Av de tidligere innbetalte beløpene fremgår følgende: 54 leiligheter – 1.606.897 og 12 leiligheter – 357.088. Dette gir 30.000 pr. enhet  $200 \text{ enheter} \times 30.000 = 6.000.000$  som et beregnet utgangspunkt for bidraget fra Solhovda Sør.

Det må imidlertid tas høyde for at dette er en forholdsmessig fordeling av en totalsum, slik at en kan ikke bare gange opp et antall når dette ikke er hensyntatt i totalen. Uansett er det - etter at det innbetalte på 2,8 mill er trukket fra – 7 mill. i kostnader som er udekket.

Skal dette deles på flere med store utbygginger, vil «enhetsprisen» bli lavere. Aasremmenden er under halvparten antall enheter av Solhovda Sør. Dette tilsier et bidrag i størrelsesorden 4 mill. for Solhovda Sør. Økte kostnader er innberegnet i dette.

Det er da hensyntatt at det også vil være påregnelig at Aasremmenden vil bli pålagt bidrag og det vil utgjøre omtrent halvparten av Solhovda Sør. Tilsvarende en liten andel for Kikut-utfarten.

Retten ser hen til differansen på faktisk kostnad fratrukket allerede innbetalt og beregnet innbetalt finansiell garanti for dispensasjon for Solhovda Sør og Aasremmenden.

Retten har også sett hen til at Skurdalsstølane vil kunne representere et mindre beløp uten å ha tillagt det betydning av vekt.. Retten finner etter dette konservativt å kunne legge til grunn et økonomisk tap som ligger noe over de allerede innbetalt 2,8 mill. Sett hen til usikkerheten knyttet til om det er eller skulle vært innbetalt noe fra Kikut-utfarten, Skurdalsstølane m.v. finner retten å se hen til beregningsmodellen omtalt ovenfor hvor antall



enheter tilsier betydelige beløp. Etter dette settes tapet til samme størrelsesorden som de 2.8 mill. som allerede er innbetalt tillagt et skjønnsmessig beløp på ca kr. 500.000 for hver av saksøkerne.

Som nevnt knytter det seg usikkerhet til gjenværende andel som ikke var finansiert ut fra dispensasjonspraksis. Riktignok er det noen risikovurderinger som kommunen har gjort – men de er knyttet til en eventuell forskuttering. Det at kommunen eventuelt skulle forskuttere manglende innbetaling ved iverksettelse, har sin begrensning i at det står i neste punkt at det er utbygger som skal finansiere krysningen samt at det ligger i ordet og begrepet «forskuttere» at endelig belastning i er ment å skulle falle på utbyggere.

Slik retten oppfatter det er det en forskuttering på vegne av fremtidige utbyggere og utbyggere som ikke har innbetalt sin andel, og ikke en fordeling på de som allerede har innbetalt for å komme raskt i gang med utbygging. Dette ligger i avtalen om at innbetalingen er endelig. Det er således utbyggere som enten ikke har innbetalt eller fremtidige utbyggere som det forskutteres i forhold til.

Dersom det ikke forskutteres eller gis dispensasjon er det i realiteten utbygger som vil måtte påregne et betydelig kostnad samt faktisk utførelse, og det ligger ikke innenfor den praksis som er trukket opp i 24/08 og de inngåtte avtaler.

Praksis etter 24/08 og avtalene etter Geilomodellen legger opp til at kommunen både tar et ansvar og en eventuell risiko ved forskuttering. Det synes eliminert med vedtaket av 09.06.2021. Retten legger til grunn at dette er årsaken til anførselene om at det er tatt fiskale hensyn i vedtaket av 09.06.2021 og at det ikke bare er ønsket om at overgangen skal etableres fysisk. En fysisk etablering kunne vært gjennomført uten at hele kostnaden ble veltet over på Solhovda Sør.

Som nevnt er det videre naturlig ut fra at det er utbygging som foranledninger det økte behovet for krysning, at utbygger må bære en betydelig del hvor det er hensyntatt graden av utbygging for Solhovda Sør.

Retten legger videre til grunn at det er sannsynlig at kommunen ikke ville forskuttere så store beløp og at ved en omforent løsning vil det påregnes et økt bidrag fra Solhovda Sør.

Som nevnt er det utfordrende å beregne hva som hadde blitt stilt som krav til bidrag, og i hvilken grad en slik innbetaling ville være basert på omfanget utbygging.

Retten har videre begrenset informasjon knyttet til verdien for Solhovda Sør ved at krysningpunktet faktisk er etablert der det er, og ikke lenger nord.



Når kommunen ikke foretar en eventuell forskuttering fordi det ikke er midler over disposisjonsfondet e.l. blir situasjonen lite holdbar fordi hensynene bak rekkefølgekravet rent faktisk ikke blir ivaretatt på tidspunkt for ferdigstillelse hvor det faktiske behovet for den planfrie overgangen gjør seg gjeldende.

Til det kan innvendes at kommunen har tatt en økonomisk risiko, jf. ovenfor og faktisk etablert en praksis. Men det er også slik at kommunen ut fra økte beregning av kostnadene kunne stilt høyere krav til bidrag/innbetaling for dispensasjon.

Oppsummert legger retten til grunn at de påviselige økonomiske tapene må begrenses til de allerede innbetalte midlene og differansen mellom det som ville bli stilt som krav til innbetaling ved dispensasjon. Det blir en skjønsmessig vurdering hvor retten er konservativ.

Samlet finner retten at det økonomiske tapet konservativt settes som beskrevet ovenfor.

Det bemerkes videre at en dialog med utbygger om finansiell garanti, og faktisk igangsettelse av bygging, ville vært et alternativ. Slik retten oppfatter det var det dialog mellom saksøkerne og kommunen for finne en løsning, uten at dette førte helt frem. Retten er ikke kjent med hvorfor dette ikke ble gjenopptatt.

#### 4.5 Oppsummering erstatningskrav

Det foreligger ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og det er årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet. Som nevnt ovenfor ville tapet ikke oppstått dersom det var gitt dispensasjon i samsvar med etablert praksis etter 24/08 og avtalepraksis.

#### 4.6 Foreldelse

Det er anført at kravet er foreldet, og vist til fe. § 9 nr. 3 jf. nr. 1 som lyder slik:

«Krav på skadeserstatning eller oppreisning foreldes 3 år etter den dag da skadelidte fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige»

Det er videre vist til at det er nok at skadelidte har tilstrekkelige opplysninger til å avgjøre at det er inntrådt en skade og det er rimelig grunn til å holde en eller flere bestemte personer ansvarlige for den, selv om han ikke ennå har tilstrekkelig materiale til å reise sak.

I forlengelsen er det vist til HR-2023-585-A avsnitt (34) flg:

I HR-2021-530-A avsnitt 28 og 29 oppsummerer Høyesterett kunnskapskravet i § 9 nr. 1 slik:  
«Kunnskapskravet er omtalt på noe forskjellig måte i ulike sammenhenger. I Rt-2011-1029, som jeg straks kommer tilbake til, heter det i avsnitt 36 at 'skadelidte må ha fått slik kjennskap til de økonomiske skadevirkninger han er påført eller antas å bli påført, at han objektivt sett har grunnlag for og en oppfordring til å gå til søksmål' mot den ansvarlige. Denne formuleringen er langt på vei fulgt opp i Rt-2012-543 avsnitt 57, der det med henvisning til Rt-2001-1702 også presiseres at 'det faktiske resultatet av den skadevoldende



handling' må ha inntrådt før foreldelsesfristen begynner å løpe. I HR-2019-2034-A avsnitt 53 er dette formulert slik at 'virkningen' av det ansvarsbetingende forholdet først foreligger når 'det objektivt sett har oppstått et tap eller er på det rene at tap vil oppstå'.

Jeg kan ikke se at disse nyanseforskjellene har betydning for foreldelsesfristens utgangspunkt i vår sak. Fellesnevneren er at foreldelsesfristen løper fra det tidspunkt skadelidte fikk eller burde skaffet seg kunnskap om de konkrete økonomiske skadevirkningene han er – eller vil bli – påført som følge av den ansvarsbetingende handlingen. Skadelidtes kunnskap må for øvrig omfatte alle vilkårene for erstatningsansvar, men skadens omfang behøver ikke være klarlagt i detalj, se Hagstrøm og Stenvik, Erstatningsrett, 2. utgave, 2019 side 603-604

I Rt-2007-1665 avsnitt 54 er det videre forutsatt at de opplysningene som fordringshaver kjente eller burde ha kjent, må være så vidt sikre at de gir grunn til å reise erstatningssøksmål med utsikt til positivt resultat. I dette ligger at skadelidte – tross uvitenhet om utfallet – må ha rimelig grunn til å få ansvarsspørsmålet prøvet for domstolene, jf. Rt-2001-1702 på side 1712

Det er vist til at rekkefølgekravet fremgår av reguleringsplan for Solhovda Sør vedtatt 28.06.2017.

Utgangspunktet er et det var påregnelig med kostnader knyttet til rekkefølgekravet. I oktober 2022 ble det pådratt kostnader til *prosjektering* av kulvert (DS. s. 1150), uten at det etter rettens vurdering sier noe særlig om hvem som skal bære de endelige kostnadene, og i hvilket omfang, ut fra 24/08, avtaler og dispensasjonspraksis.

Følgende fremgår av note (34):

Treårsfristen løper fra skadelidte «fikk eller burde skaffet seg» nødvendig kunnskap om skaden (se note 35) og den ansvarlige (se note 36). I lys av at skadelidte må gå til sak for å få et erstatningskrav fastslått (med mindre skadevolderen betaler frivillig eller erkjenner sitt ansvar), er det antatt at skadelidte må ha såpass kunnskap om skaden at han har oppfordring til å gå til søksmål, jf. Rt. 1972 s. 965, Rt. 1975 s. 82, Rt. 1982 s. 588, Rt. 2001 s. 1702, Røed s. 404, Kjønsstad/Tjomsland s. 81, Måtningdal 1980 s. 48, Nygaard s. 428, Hagstrøm 1997 s. 386 og Skag s. 428. I Rt. 1994 s. 190 uttales det at det avgjørende er om skadelidte har «rimelig foranledning» til å gå til søksmål, og i Rt. 1996 s. 1134 og Rt. 1997 s. 1070 om skadelidte «hadde oppfordring til å gå til saksanlegg med utsikt til et positivt resultat». Etter en gjennomgang av rettspraksis og juridisk litteratur er det i Rt. 2007 s. 1479 avsnitt 39 uttalt at utgangspunktet for vurderingen av når foreldelse begynte å løpe bør være «om bevisituasjonen var slik at det objektivt sett kunne konstateres grunnlag for å reise sak, det vil si at det var eller kunne være skaffet til veie bevis som gjorde det forsvarlig å anlegge sak». I den vurderingen måtte det tas hensyn til rettskraftvirkningene av en dom. I HR-2016-293-A avsnitt 38 er det sitert fra denne dommen og så i avsnitt 39 uttalt at «Vurderingen av om bevisituasjonen på et gitt tidspunkt 'gjorde det forsvarlig å anlegge sak', vil bero på et skjønn over det totale bevisbildet den gang».

Retten legger til grunn at fristen er avbrutt 28.10.2024 (stevning) og viser til at vedtaket av 09.06.2021 medførte at planfri krysning skulle etableres innen 01.11.2022 på Solhovda Sør. Vedtaket viste til at det (ved administrasjonen) skal arbeides for at *innbetalte midler* kan disponeres (dvs. de 2.8 mill), og at dersom planovergangen ikke blir ved Solhovda Sør skal den gjennomføres ved Kikututfarten. Vedtaket berører ikke den nærmere finansiering knyttet til verken forskuttering eller endelig fordeling av kostnader. Imidlertid ville det



medføre kostnader for saksøkerne og Solhovda Sør. Det fremstår sannsynlig og legges til grunn for den delen som ville vært stilt som krav til innbetaling for å få dispensasjon. Øvrig beløp fremstår derimot ikke på dette tidspunktet slik at det var forsvarlig å gå til sak. Det vises til korrespondanse, herunder e-post av 30.03.2021 (DS. s. 1020) til kommunen hvor det tas til orde for et samarbeid og felles innsats, samtidig som det etterspørres dokumentasjon for finansiering fra kommunens side. Også 19.04.2021 er det vist til at det begynner å bli næringskritisk og vist til ytterligere dialog med kommunen.

I e-post av 28.11.2022 fra kommunen fremgår følgende fra kommunen:  
«Vi har registrert 12 ferdigattester/midlertidige brukstillatelser innenfor planområdet. Det betyr at det ikke kan gis flere midl. brukstillatelser eller ferdigattester før planfri kryssing av fv40 er etablert ihht. rekkefølgekrav punkt 4.1.3.»

Det ble således avslått dispensasjon fra rekkefølgekravet pkt. 4.1.3. I desember 2022 tilkjennegir kommunen at midlene som er innbetalt ikke kan brukes ved Solhovda Sør fordi dette er en annen plassering enn Kikututfarten (DS. s. 1169). På dette tidspunktet er det opplysninger som tyder på at et tap kan oppstå.

I april 2023 ble det sendt en e-post med følgende innhold:  
«Vi oppfatter vedtaket i UPU 37/21 slik at administrasjonen skal gjøre en aktiv innsats for å prøve å løse en sak som har pågått siden 2008. Å vise til at innbetalte midler juridisk ikke kan flyttes er ingen aktiv innsats.

Brev ang skikulvert Kulvert som ligger ved er ikke sendt inn – da temaet heller ble tatt opp i et møte mellom Geilo sti og løypelag (GSL) og Hol kommune v/rådmann, ordfører, Ola Hassel og Torkil Dokk den 11.04.2023. Det er også i GSL sin interesse at innbetalte midler til kulverten ved Kikut fjellstue flyttes til Solhovda sør. Dette da det ellers blir lite utbyggingsmidler igjen til annen løypeetablering. Hol kommune signaliserte i møtet at det er Utbyggerne i Solhovda sør som må snakke med utbyggerne rundt Kikut fjellstue for å flytte midlene.

Vi mener det er forskjellsbehandling at alle andre utbyggere i området Kikut slipper unna både deltagelse i utbygging av planfri kryssing og byggestopp i sine planområder. Solhovda sør har nå byggestopp (etter 15 hytter) og vil til høsten bygge kulvert ved Solhovda sør.

Dette er en sak som har pågått siden 2008 og som Hol kommune med litt innsats kan være med å løse. Intensjonen med det politiske vedtaket 37/91 var at alle utbyggere skal være med å delta i kostanden med oppfylling av rekkefølgekravet kulvert under Fv40-  
Vi ber om at Høyre hjelper til for å få en løsning på denne saken.

På dette tidspunktet har det etter rettens vurdering kommet så langt at saksøkerne innser muligheten for at kommunen ikke vil imøtekomme en felles finansiering. Utbygger arbeider tydeligvis mot politisk nivå for å få til en finansiering, men de er usikkert om det vil føre frem.

Retten legger til grunn at høsten 2022 var situasjonen slik at det var grunnlag for å hevde at foreldelsesfristen begynner å løpe. Dette ut fra bevisbildet og de tilbakemeldinger som var



gitt og manglende dispensasjoner og vilje til å overføre innbetalte midler. Kulverten ble påbegynt i april 2023.

Kommunens krav om etablering av planovergangen og manglende dispensasjon medførte en endring fra tidligere praksis og det er på et tidspunkt i denne prosessen mellom kommunen og utbygger at saksøker hadde tilstrekkelig grunnlag til at det ville være forsvarlig å avbryte en foreldelsesfrist ved rettslige skritt. Som nevnt er det høsten 2022 slik at bevisituasjonen var slik at det objektivt sett kunne konstateres grunnlag for å reise sak, det vil si at det var eller kunne være skaffet til veie bevis som gjorde det forsvarlig å anlegge sak». Retten finner etter dette at kravet ikke er foreldet.

#### 4.7 Avtale om frivillige bidrag – fellesgodefinansiering

Saksøker anfører at fellesgodefinansieringen er en utbyggingsavtale som omfattes av pbl. kap. 17 og at avtalen ikke oppfyller de prosessuelle og materielle krav etter lovens kap. 17.

Det vises til at «Det rettslige utgangspunktet for all forvaltningsvirksomhet er at ingen borger kan pålegges å yte noe til fellesskapet uten at dette er hjemlet i lov, jf legalitets- prinsippet.»

Det fremgår videre av forarbeidene (Ot.prp. nr. 22 (2004-2005)) at «Utbyggingsavtaler bygger i stor grad på kommunens mulighet til å inngå avtaler gjennom å tilby ytelser som avtaleparten kan være interessert i, basert på kommunal autonomi.

(...)

En del forutsetninger må oppfylles for at utbyggingsavtaler skal være akseptable. Det gjelder først og fremst at det må være sammenheng mellom utbyggingen og utbyggers/grunneiers forpliktelser og en rimelig balanse i avtalene. Det må foreligge full frivillighet, med reell valgmulighet og et forhandlingsgrunnlag. Det må unngås at det utøves uakseptabelt press.»

Retten skal ta stilling til om avtalen om fellesgodefinansiering er en avtale som har sitt grunnlag i kommunens plankompetanse og gjelder som vilkår for gjennomføring av en areal- eller reguleringsplan, jf. § 17-1, eventuelt om det er en frivillig avtale basert på autonomi og på en felles interesse og uten direkte knytning til vedtakelse og gjennomføring av grunneiers utbygging.

Det legges til grunn at det her er reguleringsplanen som er relevant og som kommunen har knyttet avtalene opp mot. Arealplanen er overordnet og vil indirekte berøre de enkelte reguleringsplanene innenfor arealplanens virkeområde. Det vises til at Solhovda Sør er på grensen og dels utenfor Kommunedelplan for Geilo av 2010, mens Aasremmenden er innenfor.

Avtalen om fellesgodefinansiering med Aasremmenden er fra 2014. Reguleringsplanene er fra 2011 og reguleringsendringen er fra 2019.

Det er lagt frem uttalelser fra departementet. Følgende fremgår av TUDEP-2022-4009-4:



«Bestemmelsen presiseres imidlertid nærmere i merknadene i Ot.prp.nr.22 (2004–2005) (merknadene til dagjeldende § 64, videreført i någjeldende § 17-1):

*«Definisjonen gjelder avtaler om utbygging av et område. Det siktes med dette til **at avtalen gjelder grunneierens eller utbyggerens konkrete planer om utbygging, og avgrenses mot tilfellene der kommunen foretar andre disposisjoner (avtaler) for oppfølging av plan.***

***Reglene omfatter kun avtaler som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven. Uttrykket innebærer at avtalene skal være knyttet til gjennomføring av arealplan (dvs. arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan), enten ved at avtalen inngås i sammenheng med kommunens behandling av et planforslag, ofte fremmet av private etter plan- og bygningsloven § 30, eller at avtalen er knyttet til en byggesak. Sistnevnte er særlig aktuelt der avtalen gjelder oppfyllelsen av rekkefølgekrav i regulerings- eller bebyggelsesplan. Avgrensingen innebærer at reglene om utbyggingsavtaler retter seg mot avtaler der en fordel grunneier eller utbygger oppnår er knyttet til et ønsket vedtak i plan- eller byggesak. Andre avtaler, der kommunen for eksempel bare inngår avtalen i kraft av å være grunneier eller oppdragsgiver, omfattes således ikke. Både Planlovutvalgets forslag til § 18-2 og Bygningslovutvalgets forslag til § x-1 inneholder en tilsvarende begrensning. Lovforslaget innebærer ikke at enhver avtale som inneholder et element av for eksempel eiendomsoverdragelse i sin helhet unntas fra virkeområdet til reglene i kapittel XI-A. Det vises til forslaget til § 64 b tredje ledd andre punktum. **At avtalen skal gjelde gjennomføring av kommunal arealplan, er en presisering av at de utbyggingsavtalene som omfattes, er de som er knyttet til utbygging etter en konkret bindende plan. Avtalen vil for utbygger være en nærmere presisering av hvilke krav som følger av planen. For kommunen blir avtalen et verktøy for å oppnå planens formål.*****»

Slik departementet ser det, er forarbeidene klare på at **utbyggingsavtaler som omfattes** av reglene i kapittel 17 **er knyttet til gjennomføringen** av den konkrete arealplanen utbygger skal bygge ut sin eiendom etter.

Retten bemerker allerede her at avtalen er knyttet opp til Kommunedelplanen av 2010.

Departementet inntok samme standpunkt i sak TUDEP-2006-2213, som gjaldt utbygging av vindkraft (Havsulavtalene). I uttalen pekte departementet på at *«(d)efinisjonen er utformet med det formål å regulere avtaler der utbyggeres interesse i å inngå en avtale er knyttet til et bestemt positivt planvedtak eller gjennomføring av allerede vedtatt plan»*. I Havsulsaken ga departementet også uttrykk for at det er et moment i vurderingen av om reglene om utbyggingsavtaler gjelder for en avtale, om kommunens myndighet i henhold til plan- og bygningsloven begrenses av avtalen. I Havsulsaken ble det eksplisitt uttrykt at **kommunens myndighet i henhold til plan- og bygningsloven ikke ble begrenset av avtalen**. Departementet la til grunn at reglene om utbyggingsavtaler ikke gjaldt for denne avtalen. I avtalen som er skissert i søknaden for Vækerø stasjon, avhenger bidragene fra grunneierne av den merutnyttelsen kommunen fastsetter i senere regulering av eiendommene. Avtalen vil ikke være bindende for kommunens senere regulering eller for senere kostnadsfordeling mellom kommunen og de aktuelle grunneierne. Dette taler etter departementets syn også for at reglene om utbyggingsavtaler ikke gjelder. Vi viser for øvrig til punkt 4 nedenfor om adgangen til å inngå avtaler som binder opp kommunens fremtidige regulering av området. Departementet legger ut fra ovennevnte til grunn at avtalene som beskrevet i søknaden ikke omfattes av definisjonen på utbyggingsavtaler i pbl. § 17-1. Det er derfor heller ikke behov for fritak etter § 17-7.



Det vises til det som fremgår nedenfor om at avtalene i utgangspunktet gjelder løypenettet og en felles interesse mellom utbygger og kommunen i å få utviklet området som en attraktiv destinasjon for både reiseliv- og fritidsbebyggelse.

Retten viser også til at kommunens planmyndighet ikke blir bundet opp av avtalen. Imidlertid er tema her om kommunen bruker plankompetansen til å fremforhandle avtaler som ikke er frivillige, i den forstand at det vil få betydning for kommunens bruk av plankompetansen dersom avtale ikke inngås. Dvs at kommunen setter som forutsetning for vedtakelse av reguleringsplanen at avtale inngås.

Saksøker anfører at det ikke foreligger frivillighet og at avtalen ikke er innenfor det som kan avtales etter lovens kap. 17 fordi det er en forutsetning for positiv regulerings(plan)vedtak at avtale er inngått.

I inngåtte avtaler (DS. s. 538) fremgår følgende:

«Anlegg, drift og vedlikehold av stier og løyper er viktig for befolkningen i Hol kommune – for fastboende, for hyttefolk, turismen, næringslivet og for kommunen. Kommunen er delt inn i løypeområder hvor valgte løypenemnder har fått tildelt ansvar drift og vedlikehold.

Formålet med denne avtalen er å bidra til finansiering av de ovenfor nevnte fellesgoder ved utbygging og salg av nye hytter, tomter og leiligheter. Avtalen skal sikre at alle som i fremtiden vil ha nytte av fellesgoder også skal bidra til finansieringen av disse. Det er en målsetning for partene i denne avtalen at Hol kommune, det lokale næringslivet og andre eiere av boliger og fritidsboliger også bidrar til finansieringen av de fellesgoder de selv nyter godt av, selv om de ikke er parter i denne avtalen.

Ved framtidig salg av tomter, hytter og leiligheter i fra undertegnede grunneiers/rettshavers eiendom gnr . b.66. bnr 114 , på områder som er godkjent på kommuneplanen for Hol, plikter grunneier/rettshaver å innbetale 1 % av oppnådd salgssum til anlegg, drift og vedlikehold av stier og løyper i sitt løypeområde , samt å tinglyse heftelse på eiendommen som fører til at ny eier plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold/drift av løypenettet. Beløpet skal betales til Hol kommunes bankkontonr. 2333.07.01145. Beløpet forfaller til betaling senest 1 mnd etter at tomt/boenhet er overskjøta til kjøper. Grunneier/utbygger/rettshaver skal umiddelbart etter salg av tomt/boenhet oversende kopi av kjøpekontrakt til Hol kommune.

Hol kommune plikter å anvende midlene for å oppfylle formålet om fellesfinansiering slik det er definert i vedtatte retningslinjer for løypenemndene. Kommunen har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale til et annet rettssubjekt. Grunneier/utbygger i denne avtale kan overføre sine rettigheter og forpliktelser til et annet rettssubjekt. Avtalen opphører hvis området ikke godkjennes i kommuneplanen.»

Den siste setningen er viser i og for seg at avtalen er knyttet tett opp til kommunens plankompetanse. Retten legger imidlertid til grunn at det er kun en overordnet forutsetning for å sikre at innbetalte midler faktisk kan gå til formålet i avtalen. Passusen medfører ikke en forutsetning om å benytte plankompetansen ift. den konkrete utbyggers reguleringsplan.

Retten kan ut fra dette ikke legge til grunn at kommunen har brukt sin planmyndighet på en slik måte at det har vært en forutsetning for å få godkjent reguleringsplanen at det inngås avtale om fellesgodefinansiering.

I sluttbehandling av Kommuncplanens arealdel 2014 – 2025 fremgår følgende DS. s. 570:



«Avtaler om fellesgodefinansiering av stier og løyper.

Kommuneplanutvalget har hatt ønske om å legge til rette for god infrastruktur i tilknytning til planlagte hyttefelt. Infrastruktur omfatter også tilrettelegging av attraktive stier og løyper. Administrasjonen har for å følge opp dette sendt ut «Avtaler om fellesgodefinansiering av stier og løyper» til de grunneiere som etter gjennomført KU kan få godkjent utbygging av fritidsbebyggelse i arealdelen 2014-25. Ca 50 underskrevne avtaler er returnert til Hol kommune. Det er likevel mange grunneiere, med utbyggingsareal i foreliggende planforslag, som ikke ville skrive under på forpliktende avtaledokumentet, som altså ikke vil binde seg opp til å bidra til felles finansiering av stier og løyper. Kommuneplanutvalget har ved 2. gangs behandling av planforslaget godkjent områder for fritidsbebyggelse også hos de grunneiere som ikke vil forplikte seg til fellesgodefinansiering.»

Også dette indikerer at kommunen har vært seg bevisst bruken av frivillige avtaler opp mot plankompetansen og kommunens utøvelse av denne.

I overordnet planverk fremgår videre følgende:

Kommunedelplan (DS s. 320 flg. S 351) om partnerskap:

«Utbyggingspolitikken og partnerskapet består av følgende element:

1. Utbyggingsavtaler
2. Avtalebaserte ordningar
3. Frivillige ordningar

Bruk av utbyggingsavtale for gjennomføring av formelle arealplanar er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og partnerskapet, medan dei avtalebaserte ordningane (utbyggeravtaler) og frivillige ordningane er ein del av partnerskapsmodellen for Geilo 2020. **Dei avtalebaserte ordningane og frivillige ordningane er ikkje ein del av utbyggingspolitikken til kommunen sjølv om dei kan vere med å løyse ein del utfordringar som kunne vore løyst gjennom utbyggingsavtale.** Slik sett er samspelet mellom dei ulike ordningane viktige for å sikre ei ynskt utvikling av både lokalsamfunnet og reisemålet – Geilo.

Samspelet mellom partnerskapet og utbyggingspolitikken:

- Utbyggingspolitikken er summen av dei virkemidla kommunen nyttar for å få gjennomført utbygging, og omfattar bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassingar til slike anlegg
- Partnerskapet omfattar avtalebaserte ordningar og frivillige ordningar som skal sikre opparbeiding og drift av felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av prioriterte stiar og løyper utanfor utbyggingsområde.»

**Dei avtalebaserte og frivillige ordningane må klart skiljast frå virkemidla som er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen. Den frivillige ordninga er primært retta mot eigarar av fritidseiningar og innbyggjarane og er basert på frivillige bidrag. Dei frivillige bidraga skal saman med bidrag frå både det offentlege og private aktørar vere med å finansiere drifta av sti- og løypesystemet. Ordninga blir forvalta av Geilo Løyper AS.**

Dei avtalebaserte ordningane er privatrettslege avtaler mellom verksemder, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reisemålet – Geilo. Grunnlaget er partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnerar. I utbyggings-samanheng skal dei avtalebaserte ordningane omfatte private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av stiar, løyper og utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som ikkje er ein del av dei planfastsette tiltaka i reguleringsplan.



Det ligg føre følgende formaliserte avtaleområde:

- Grunneigaravtale mellom kommunen og grunneigar som sikrar grunneigar kompensasjon for bruk av motorkøyretøy til etablering og løypepreparering
- Driftsavtale mellom kommunen og Geilo Løyper AS som skal stå for drift og vedlikehalde av løypenettet
- Utbyggjaravtale mellom utbyggjar/grunneigar og Geilo Løyper AS som sikra eingangsbidrag ved sal av fritidseining/tomt og faste årlege bidrag frå kjøpar

Utvikling, drift og vedlikehald av sti- og løypenettet i kommunen er så viktig for lokalsamfunnet at kommunen har tatt på seg rolla som "garantist" mot gratispassasjerar for å sikre at nye utbyggingsområde sluttar seg til ordninga.

Denne rolla skal ivarekast gjennom strategiar for omdisponering av areal som er ein absolutt føresetnad ved revisjon av kommunedelplana for Geilo. Desse avtalebaserte og frivillige ordningane inngår ikkje som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen, men det er uklare grenser mellom dei, noko ein har søkt å rydde opp i gjennom tabell 8.2.

Finansieringsordning		Fellesgode		Stiar og Løyper	
		Investering	Drift	Investering	Drift
Utbbyggingsskjemata	<p>Utbbyggingavtale</p> <p><i>Bidragssitar: Utbyggjar, grunneigar og kommunen</i></p> <p>Omfattar gjennomføring av plan som foreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veg, gangveg, parkering, vann og avløp, fri offentleg anlegg fram til og gjennom planområdet</li> <li>Kvalitetskrav til utforming, belysning og skilting for å sikre ein felles profil</li> <li>Miljø og kulturtilisk som i J. omfattar offentlege plassar og torp</li> <li>Budsjettstule tilisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisatoriske tilisk for drift og vedlikehald av publikumsretta areal i privat eige som er tilgjengelig for allmenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gangveg, turveg, skid, periskibeuar og grunneigarde gjennom planområdet, samt naudsyn og forholdsmessige del av eksisterende punktilberingsstilisk på gangveg/turveg, stiar og løyper</li> <li>Uffartsparkering auanfor reguleringsområdet</li> </ul>	
	<p>Avtalebaserte ordninga</p> <p><i>Bidragssitar: Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og driftseigar</i></p> <p>Omfattar private felles tiltak anlegg som er offentleg tilgjengelege, samt opparbeiding av stiar og løyper utanfor utbyggingsområde og som ikkje er ein del av dei planfaste tiliska i reguleringsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinasjonstilisk som er prioritert i utviklingsplanar, reguleringsplanar og handlingsprogram</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisatoriske tilisk for drift og vedlikehald av destinasjonstilisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opparbeiding av stiar og løyper utanfor reguleringsområde som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper</li> <li>Uffartsparkering utanfor utbyggingsområde som sikrar tilgang til dei prioriterte stiar og løypenettet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrasjon og dagleg tilrettelegging av dei prioriterte stiar og løypenettet</li> <li>Vedlikehald og skilting av dei prioriterte stiar og løypenettet</li> <li>Finansisk kompensasjon for løype av grunn til stiar og løyper som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper</li> <li>Administrasjon og dagleg tilrettelegging av dei prioriterte stiar og løypenettet</li> </ul>
Partnerskapsmodellen for Geilo 2020	<p>Frivillige ordning</p> <p><i>Bidragssitar: Hystreigar og innbyggjar</i></p> <p>Reine frivillige bidrag til sti- og løypenettet</p>				

Tabell 8.2: Skilje mellom finansieringsordninga som skal sikre gjennomføring av utbyggingspolitikken til kommunen og fellesgode som skal ivarekast gjennom partnerskapsmodellen for Geilo 2020.

Videre fremgår følgende på side 1057 flg. i DS.:

«Administrasjonen vil understreke at fellesgodefinansieringen, her ment som midler fra avtaler inngått mellom kommunen og utbyggere av enheter med fritidsformål, er midler som kommunen innhenter gjennom privatrettslige avtaler, men som kommunen ikke disponerer eller har vedtaksmyndighet over. Dette er midler som forvaltes av Geilo sti- og løypelag i henhold til inngåtte avtaler. Slik administrasjonen vurderer det kan ikke politikerne i Hol kommune binde opp disse midlene som disponeres av sti- og løypelaget. Det er også svært viktig at en i behandlingen av enkelte reguleringsplaner ikke blander inn midler som skal gå til et helt løypeområde i innfrielsen av rekkefølgekrav satt etter plan- og bygningsloven til fordel for én utbygger eller et spesifikt utbyggingsområde. Å avsette midler kommunen ikke har råderett over til spesifikke tiltak



som er konkrete krav til infrastruktur som følge av den utbyggingen som det er gitt klarsignal til er uheldig, og svekker legitimiteten til rekkefølgekrav satt etter plan- og bygningsloven. Videre er fellesgodefinansieringen ment å dekke kostnader til fysisk tilrettelegging i hele sti- og løypeområdets sti- og løypenett. Dersom det pålegges at midler fra enkelte slike avtaler skal dekke noen få store infrastrukturtiltak vil det gå utover viktige prosjekter i hele løypeområdet, som ikke er knyttet til enkeltutbygginger.

Slik administrasjonen vurderer det, kan derfor ikke siste vedtak som omhandler finansiering av planskilt kryssing på Kikut, KS-sak 32/20 Kikut-utfarten, hvor det ble vedtatt at fellesgode - finansieringen fra avtaler mellom de to aktuelle utbyggerne innenfor planen og kommunen skal brukes som økonomisk bidrag til kulvert/skibru, gjøres gjeldende for samtlige andre planer som har dette rekkefølgekravet. Dette er midler som skal gå til ulike prosjekter rundt om i kommunens sti- og løypeområder (i dette tilfellet Geilo sti- og løypeområde) og ikke benyttes for å finansiere infrastruktur som er forutsatt opparbeidet av de aktuelle utbyggerne i området, og sikret igjennom rekkefølgebestemmelser. Dette er midler kommunen ikke disponerer, men som er ment for prosjekter i regi av lokale sti- og løypelag.»

Retten bemerker at midlene disponeres av et eget løypelag. Dette er også tatt inn i avtaler om fellesgodefinansiering, som i avtalen av 21.05.2008 (DS. s. 418). Videre skal ikke midlene anvendes til fordel for én utbygger eller et spesifikt utbyggingsområde.

Det kan reises spørsmål om kommunens praktisering av det som er anført å være frivillige avtaler med tanke på hvordan det oppfattes av utbyggere. Det er ikke formelt koplet opp mot verken reguleringsplaner eller byggetillatelse, men kan likevel oppfattes som noe som må være oppfylt. Før uenigheten i denne saken som nå står for retten, er det ikke opplyst om noen tilfeller der det *ikke* er inngått slik frivillig avtale i forbindelse med reguleringsplan/IG. Kommunen har vist til at det foreligger slike tilfeller, men retten oppfatter det slik at dette er tilfeller etter at uenighet i denne saken oppstod. Uansett legger retten til grunn at det ikke er tilstrekkelig godtgjort at dette kreves av kommunen, selv om det er anført at fremdriften kan variere fra kommunens side. Under forklaringen til Pålgardhaugen var det tydelig at utbygger oppfattet dette som en forutsetning for positivt vedtak i kommunen for utbygging av de hyttefeltene som danner grunnlaget for 1 % innbetalingen.

Retten oppfatter det slik at rekkefølgekravene er direkte knyttet til reguleringsplanen, mens dette ikke er tilfelle for avtalen om fellesgodefinansiering.

Hvorvidt det i realiteten likevel har vært opplevd som et vilkår, har retten ikke tilstrekkelig grunnlag for å legge til grunn. En indikasjon er som det er stilt krav til at avtalen skal signeres *før* vedtak i kommunen knyttet til overordnet plan for utbygging på Geilo. Dersom det de facto er slik at samtlige avtaler om fellesgodefinansiering er inngått i forkant, kan det gi en indikasjon. Dersom det i tillegg er uten unntak at det er inngått slike avtaler, kan det også etter omstendighetene gi en indikasjon. Slik bevisbildet er for retten er det neppe tilstrekkelig bevismessig grunnlag for å legge til grunn at kommunene har utøvd press på grunneiere/utbyggere slik at dette i realiteten har vært et vilkår for kommunale reguleringsvedtak.



Det er riktignok vist til at det er meget få tilfeller av vedtatte reguleringsplaner uten fellesgodefinansiering fra tidsperioden før søksmål ble anlagt. Kommunen på sin side viser til at dette ikke er tilfelle under henvisning til noen enkelttilfeller.

Retten legger til grunn at det ikke kan slutes at avtalen ikke er frivilling selv om den er inngått før vedtak om reguleringsplan. Videre vises til det som fremgår ovenfor om at det var grunneiere som ikke ville delta i fellesgodefinansieringen og at arealplanen likevel ble vedtatt. Det vil være lit realitet i dette, dersom det stilles samme vilkår for reguleringsplaner.

Saksøker viser imidlertid videre til at følgende fremgår av «Fremstilling av arealplaner i Hol kommune 06.05.22» :

Sjekkpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
• Avtale med kommunen om fellesfinansiering av Stier og løyper dersom fritidsbebyggelse.	Planbeskrivelsen i Kommunedelplan for Geilo og sak 13/02979 om fellesgodefinansiering.	Krav ved utbygging av hytter og fritidsleiligheter.

Det faktum at dette er formulert som et *krav* ved utbygging av hytter og fritidsleiligheter er egnet til å lede tanken i retning av at det er et vilkår for å få godkjent reguleringsplan for utbygging.

Saksøker gjør også gjeldende at det fremgår følgende av Saksprotokoll Detaljregulering for Kikut-utfarten (2020) Rådmannens innstilling: (DS. s. 988)

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Kikut-utfarten. En *forutsetning for vedtaket er at begge planfremmerne underskriver utbyggeravtaler for fellesgodefinansiering, og at disse midlene blir brukt til økonomiske bidrag til kulvert/ skibru*. Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal avvendes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. Beløpene innbetales på sperret konto. Før kommunestyrets behandling skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlegging og bruk av løypenetet.»

Retten bemerker at dette ikke synes å være i overensstemmelse med det som fremgår ovenfor fra kommuneadministrasjonen om anvendelse av fellesgodemidlene. Kulvert er knyttet til et rekkefølgekrav, mens fellesgodefinansieringen er ikke knyttet opp til en konkret reguleringsplan. Midlene hører derfor ikke naturlig til verken rekkefølgekrav eller reguleringsplan.

Videre vises det til referat fra oppstartsmøte (14.09.2023) (DS. s. 1184/1189)

Detaljregulering for Kikut sentralområde, felt 1 & 3 Geilo fjellandsby

Utbyggeravtale:

«Avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas. Skal oversendes når et komplett planforslag er mottatt.»



Videre til referat fra oppstartsmøte (DS. s. 1195/1198) Detaljregulering for felt 14 - Geilo fjellandsby Utbyggeravtale:

«Avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas. Skal oversendes når et komplett planforslag er mottatt.»

Videre til referat fra møte i utvalg for plan og utvikling 12.09.2024 (DS. s. 1204 /1206)

Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14

«Planforslaget er ikke vurdert å ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen, men avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) må være signert før planen kan vedtas.»

Videre til referat fra møte i utvalg for plan og utvikling Slaatta Alpin (DS. s. 1212)

Detaljregulering Slaatta Alpin, gnbr 64/699 - 1.gangs behandling

«Avtale om fellesgodefinansiering (Geilo sti- og løypelag) er oversendt planfremmer, dette må være signert før planen kan vedtas.»

For retten blir det synliggjort at avtalen, selv om den er fornuftig og har gode intensjoner som fremmer både utbyggers og kommunens felles interesser, ved praktiseringen ikke fremstår som en helt løsrevet og frivillig disposisjon. Det står videre i kontrast til behandlingen i forbindelse med kommunedelplanen beskrevet ovenfor, hvor planen ble vedtatt uavhengig av at ikke alle deltok med en fellesgodefinansieringsavtale.

Oppsummert fremgår det klart av *overordnede* målsctninger fra kommunen at avtalene om fellesgodefinansiering ikke er et ledd i bruk av planmyndighet og at avtalene derfor faller utenfor kap. 17. Et godt utviklet løypenett er til felles nytte og glede for både kommunen som reiselivsdestinasjon og utbygger som fritids- og hytteområde. Det er opplagt lettere å selge hytter i attraktive områder med et velutviklet løypenett. Dette er også bakgrunnen for at det har vært et utstrakt samarbeid mellom Pålghardhaugen, Ski Geilo m.fl på den ene siden og Hol kommune på den andre siden. Under befaring viste Pålghardhaugen til at det har vært et betydelig bidrag til samarbeid fra private selskaper, utbygger og grunneieres side mot kommunen, ut fra en felles interesse og et felles ansvar for utviklingen av området på Geilo som fritids- og reiselivsdestinasjon, samt et ønske om å bidra til utviklingen ved å gi noe tilbake til lokalsamfunnet.

Dette viser at det har vært en betydelig grad av felles interesse og at avtalen om fellesgodefinansiering har vært oppfattet som noe annet enn rekkefølgekrav eller utbyggingsavtale knyttet direkte opp mot vedtak om reguleringsplan og kommunens plankompetanse.



Det at forholdet mellom kommunen og utbygge nå har surnet, medfører imidlertid at dette kommer opp som tema i ettertid.

Retten bemerker at til tross for alle overordnede målsetninger og beskrivelser av samarbeid med grunneiere fra kommunens side, så fremstår *deler av praktiseringen* i de ovennevnte tilfellene ikke helt i samsvar med den overordnede målsetning. Det siktes da til uttalelser gjengitt ovenfor om at avtalen må være underskrevet *før* reguleringsvedtak fra kommunens side. Dette setter frivilligheten i en slik avtale i et noe anstrengt lys, og vil også kunne medføre at kap 17. kommer til anvendelse.

Det er også her noe utfordrende å se tråden i kommunens saksbehandling, da det fremstår som praktiseringen ikke er i tråd med kommunens egne overordnede føringer.

Det skal også bemerkes at det er lang tidsmessig avstand mellom kommunedelplanen av 2010, avtalen mellom Aasrenmen AS og Hol Kommune av 10.03.2014, reguleringsendring i 2019 og at dette nå kommer på spissen i 2024/2025.

Retten vurderer at det er anledning i en slik «Partnerskapsmodell» som beskrevet av kommunen å inngå frivillige avtaler om fellesgode finansiering. Men da må de være frivillige og de må heller ikke være knyttet opp til plankompetansen fordi da vil fort reglene i pbl. kap 17 kunne komme til anvendelse.

Det som gjør at retten er i tvil, er at det flere steder fremgår at praktiseringen ikke er i overenstemmelse med kommunens egne overordnede beskrivelser og retningslinjer (DS. s. 2 flg, særlig side 10/11 m.v.).

Det fremkommer flere ganger fra ulike saker at en frivillig avtale må signeres før kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven. Koplingen til plankompetansen fremstår mindre forenlig med de overordnede føringene om frivillig fellesgodefinansiering, og er således problematisk.

Derimot anses det ikke problematisk på samme måte at avtalen faller bort dersom området ikke godkjennes i arealplanen. Slik retten leser dette er det ikke en kopling hvor kommunen bruker planmyndigheten som et forhandlingskort, men at en eventuell endring og bristende forutsetning for denneavtalen medfører bortfall. Dette er knyttet til løyper og arealplanen, ikke reguleringsplanen og fritidsboligbygging.

For øvrig vises til følgende fra kommunens beskrivelse av de ulike former for finansiering: (DS. s. 10/11)

**Frivillige og avtalebaserte bidrag**

De frivillige og avtalebaserte bidragene forvaltes av sti- og løypenemndene. Ordningen videreføres for å støtte opp om nemndenes arbeid og skape interesse for å bidra til sti- og løypenettet lokalt. Bidrag fra både lokalt næringsliv og private er en forutsetning for å



oppretholde nivået på sti- og løypenettet i kommunen. Næringslivet kan bidra til sitt lokale sti- og løypenett igjennom frivillige og avtalefestede bidrag. For å legge til rette for at dagsbesøkende og turister på en enkel måte kan bidra til driften av løypesystemet bør sti- og løypeområdene vurdere å sette opp enkle betalingsløsninger for mobil. En fellesnevner for områder som lykkes med å få inn frivillige bidrag er at de samles inn igjennom lokale hyttevelforeninger. Sti- og løypenemndene bør arbeide sammen med lokale hyttevelforeninger for å få til et slikt samarbeid.

#### **Utbyggeravtaler**

Grunnlaget for utbyggeravtaler er partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Utbyggeravtaler er en *frivillig avtalebasert ordning der utbygger går med på å bidra med en prosentsats (p.t. 1 %) av oppnådd pris ved salg av boenhet (tomt, hytte, leilighet og lignende). Bruken av utbyggeravtaler er en strategi i kommuneplan for Hol og fastsatt i kommunedelplanen for Geilo. Omfanget av utbyggeravtalene vil gi variable engangsbidrag. Disse bidragene skal nyttes til opprusting, vedlikehold, anleggelse av stier og løyper og utfartsparkeringer, som er prioritert i sti- og løypeplanen. Midlene disponeres av sti- og løypenemnd i området hvor avtalen inngås og benyttes derfor i utbyggernes lokale område. Avtalene inngås mellom utbygger og kommune. Både kommunen og løypenemndene kan ta initiativ til utbyggeravtaler. Gjennom utbyggeravtalene tinglyses heftelse og kjøper av boenhet forplikter seg til å betale årlige bidrag til driften av det lokale sti- og løypeområdet. Avtalen skal sikre at de som i fremtiden vil ha nytte av fellesgoder bidrar til finansieringen av disse, også utenfor de planfaste tiltakene i den aktuelle reguleringsplanen.*

#### **Utbyggingsavtaler**

Gjennom reguleringsplanarbeidet kan det inngås utbyggingsavtale om finansiering av nødvendig infrastruktur i utbyggingsområdet som er en *direkte følge av utbyggingen*. Avtalene er hjemlet i plan- og bygningsloven kap. 17, og fastsatt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2014-2020 for Hol kommune. En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelse om i arealdelen i kommuneplanen eller i reguleringsplaner. Utbyggingsavtaler er aktuelt der det stilles krav til gjennomføring av tiltak som direkte- eller indirekte utløses av den enkelte utbygging. Grad av økonomisk ytelse avtales gjennom dette. I områder der utbygginger utløser et behov for endring i infrastrukturen for stier og løyper bør dette finansieres igjennom utbyggingsavtaler.

Selv om det er noen omstendigheter som kan tyde på at slike fellesgodeavtaler ikke har vært frivilling, er det flere momenter på tidspunkt for avtaleinngåelse (2014) som taler i retning av at det var et godt samarbeid, enighet og frivillighet om fellesgodefinansieringsavtalen fordi det gavner også den enkelte utbygger at det er et godt utviklet og attraktivt løypenett i umiddelbar nærhet.

Etter en konkret vurdering, sett ut fra det samarbeidet som den gang (2014) var mellom kommunen og utbygger, anses ikke denne konkrete fellesgodefinansieringsavtalen som ugyldig.

#### 4.8 Rundkjøring

Når det gjelder rundkjøringen er partene enige om at dette ikke er gyldig rekkefølgekrav og det er erstatningsbeløpet som i noen utstrekning er tema. Saksøkte har vist til at kravet ble



erkjent av kommunen i svarbrev til prosessvarsel av 03.10.2024. Tapet er angitt til å være 65.075 for Aasremmen AS og 79.767 for K5 Eiendom AS. Retten legger dette til grunn.

#### 4.9 Sakskostnader

Ingen av partene har vunnet saken fullt ut og det har vært tvil om resultatet for både rekkefølgekravet og fellesgodefinansieringen, jf. tvl. § 20-2 (1) jf. (2). Sakskostnader tilkjennes etter dette ikke.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er en ekstraordinær arbeidsbelastning over tid. Det vises til redegjørelser sendt prosessfullmektigene flere ganger etter sommeren.

### DOMSSLUTNING

1. Vilkår i vedtak av 9. juni 2021 i sak 37/2021 om at planskilt kryssing skal være etablert og klar til bruk innen 01.11.2022 er ugyldig uten samtidig bestemmelse som angir vilkår for dispensasjon. For øvrig er vedtaket gyldig.

Hol kommune dømmes til å betale erstatning kr 450.000 – firehundreogfemtitten – til Aasremmen AS, innen 14 dager fra forkynnelse av dom.

Hol kommune dømmes til å betale erstatning kr. 550.000 – femhundreogfemtitten - til K5 Eiendomsutvikling AS innen 14 dager fra forkynnelse av dom.

2. Hol kommune dømmes til å betale kr 1.241.944 – enmilliontohundreogførtientusen hundreogførtifire – til Aasremmen AS, innen 14 dager fra forkynnelse av dom.

Hol kommune dømmes til å betale kr. 1.580.656 – enmillionfemhundreogåttitusen seks-hundreogfemtiseks - til K5 Eiendomsutvikling AS innen 14 dager fra forkynnelse av dom.

3. Avtale om fellesgodefinansiering av 10. mars 2014, inngått mellom Hol kommune og Aasremmen AS, er ikke ugyldig.



4. Aasremmen AS dømmes til å betale kr 468.185 – firehundreogsekstiåttetusen - etthundreogåttifem - til Hol kommune, innen 14 dager fra forkynnelse av dom.
5. Hol Kommune betaler kr. 65.075 – sekstifemtusenogsyttifem - til Aasremmen AS og kr. 79.767– syttinitusensyvhundreogsekstisyv - til K5 Eiendomsutvikling AS innen 14 dager fra forkynnelse av dom.
6. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Retten hevet

Knut Christian Braae-Johannessen

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

