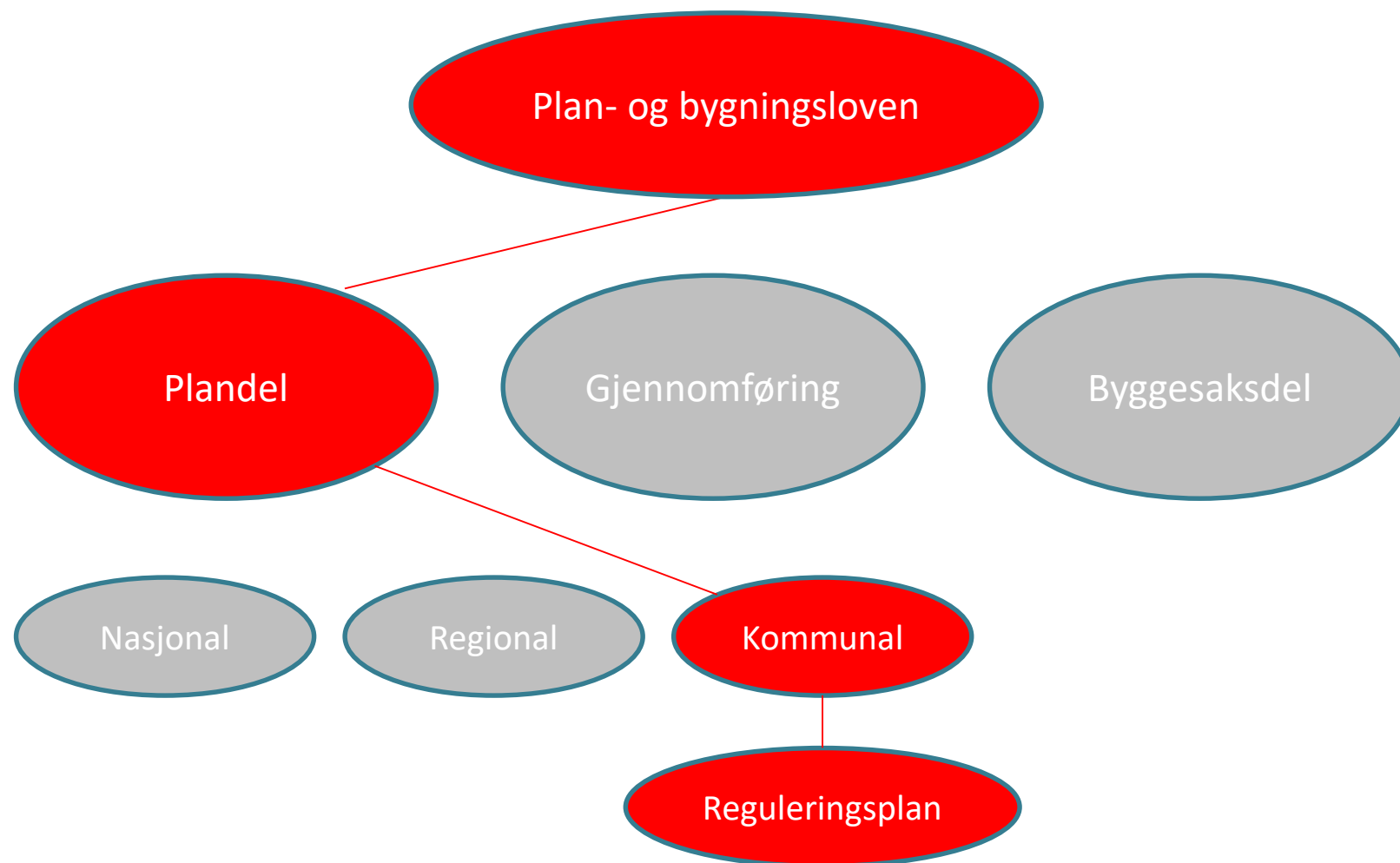


REKKEFØLGEKRAV

Med fokus på en konkret sak

Advokat Hilde Lund

Hva er et rekkefølgekrav?



§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor

§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i **nødvendig utstrekning** gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er **tilstrekkelig etablert**.

tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester,² barnehager,³ friområder, skoler⁴ mv. er tilstrekkelig etablert,

11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til [jordskifteloven](#)⁵ § 3-30,
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

Hva er et rekkefølgekrav?

- Bestemmelsen angir at rekkefølgekrav kan stilles i to overordnede grupper:
 - For gjennomføring av tiltak etter planen.
 - Innenfor planområdet.
 - Som vilkår for utbygging. ← Min sak.
 - Innenfor eller utenfor planområdet.

Hva er et rekkefølgekrav?

- Rekkefølgekrav som utgjør vilkår for utbygging utformes i hovedsak på to ulike måter:
 - Knyttet til igangsettelsen (byggesperre).
 - Knyttet til brukstillatelsen (brukssperre). ← Min sak.

Hva er et rekkefølgekrav?

- Rekkefølgekrav som utgjør vilkår for utbygging formuleres i hovedsak på to ulike måter i Oslo kommune:
 - Et gitt tiltak må «opparbeides». ← Min sak.
 - Realytelse.
 - Et gitt tiltak må «sikres opparbeidet».
 - Finansiell sikring/ytelse, ofte utbyggingsavtale.

Hva er et rekkefølgekrav?

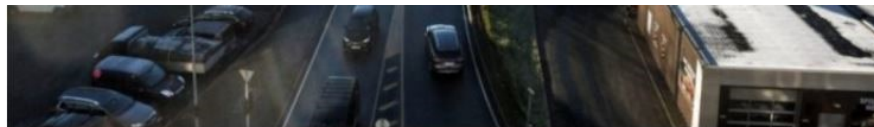
- Et rekkefølgekrav er rettslig sett:
 - Ikke et pålegg til utbygger om å innfri (besørge/bekoste) det aktuelle tiltaket.
 - Ikke et løfte fra kommunen om å innfri (besørge/bekoste) det aktuelle tiltaket.
- I praksis er det ofte utbygger som besørger/bekoster tiltaket.
 - Mer eller mindre frivillig... ← Min sak.

Rekkevidden av kommunens adgang til

- Sentralt sett for regulering
 - Beroende av som og «t»
 - En
 - State rekke mynd
 - For
- ettlig
- rlig hva
rekning»
- enset av
- ehandling.



Rekkefølgekrav under angrep



TYNGENDE KRAV: I noen tilfeller oppleves rekkefølgekrav som uforholdsmessig tyngende, av og til er kravene så omfattende at de er til hinder for videre utvikling. (Ill. foto)

Om rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav - en utbyggingsskatt?

/ 9. mai 2018 / av Kristian Korsrud og Anders Evjenth

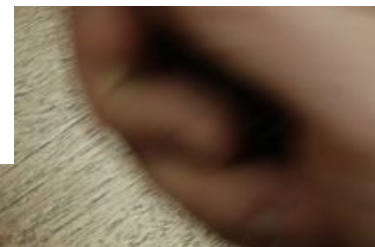
Det er ingen tvil om at adgangen til å fastsette rekkefølgekrav er både fornuftig og nødvendig. Det er likevel forhold som taler for at praksisen i mange kommuner går ut over de rettslige rammene for ordningen. Fokus for enkelte kommuner ser ut til å ha endret seg fra å vurdere hvilke rekkefølgekrav som er nødvendig - til hvilke tiltak det er mulig for kommunen å få finansiert som følge av utbyggingen.



følgekrav som pålegger
ære gode, men ofte strekker

(datert 13. mai 2019 9:09)

r vanlig. Kommunene kan via slike krav i
ig utvikling av et prosjekt eller et område.
ig tyngende. Og av og til er kravene så
lling Petersen Johansen, senioradvokat



To saker i Oslo tingrett våren 2019

- Universitetsgaten 7 AS/Tullinkvartalet AS vs. Oslo kommune.
 - Gyldigheten av rekkefølgekrav om sykkeltilrettelegging og trikketiltak.
- Selvaag Bolig Bispelua AS vs. staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet. ← Min sak.
 - Gyldigheten av rekkefølgekrav om opparbeiding/oppgradering av turvei.
- Felles for begge saker: Tiltakene er utenfor planområdet (noen hundre meter).

This is an aerial map of the Mortensrud area in Oslo, Norway. A large, irregularly shaped lake is highlighted in green in the center-left of the image. To the west of the lake, there are residential buildings and a road labeled 'Veier 4216'. To the east, there are more residential areas and a road labeled 'Mortensrudveien'. A red pin is located on the eastern shore of the lake. Various landmarks are labeled, including 'Kantarellen barnehage', 'Mortensrud skole', and 'Bjørnerud rehabiliteringssenter'. The map also shows surrounding roads like 'Ljåbruvæien' and 'Veier 20337'.

Saksgangen i Oslo kommune

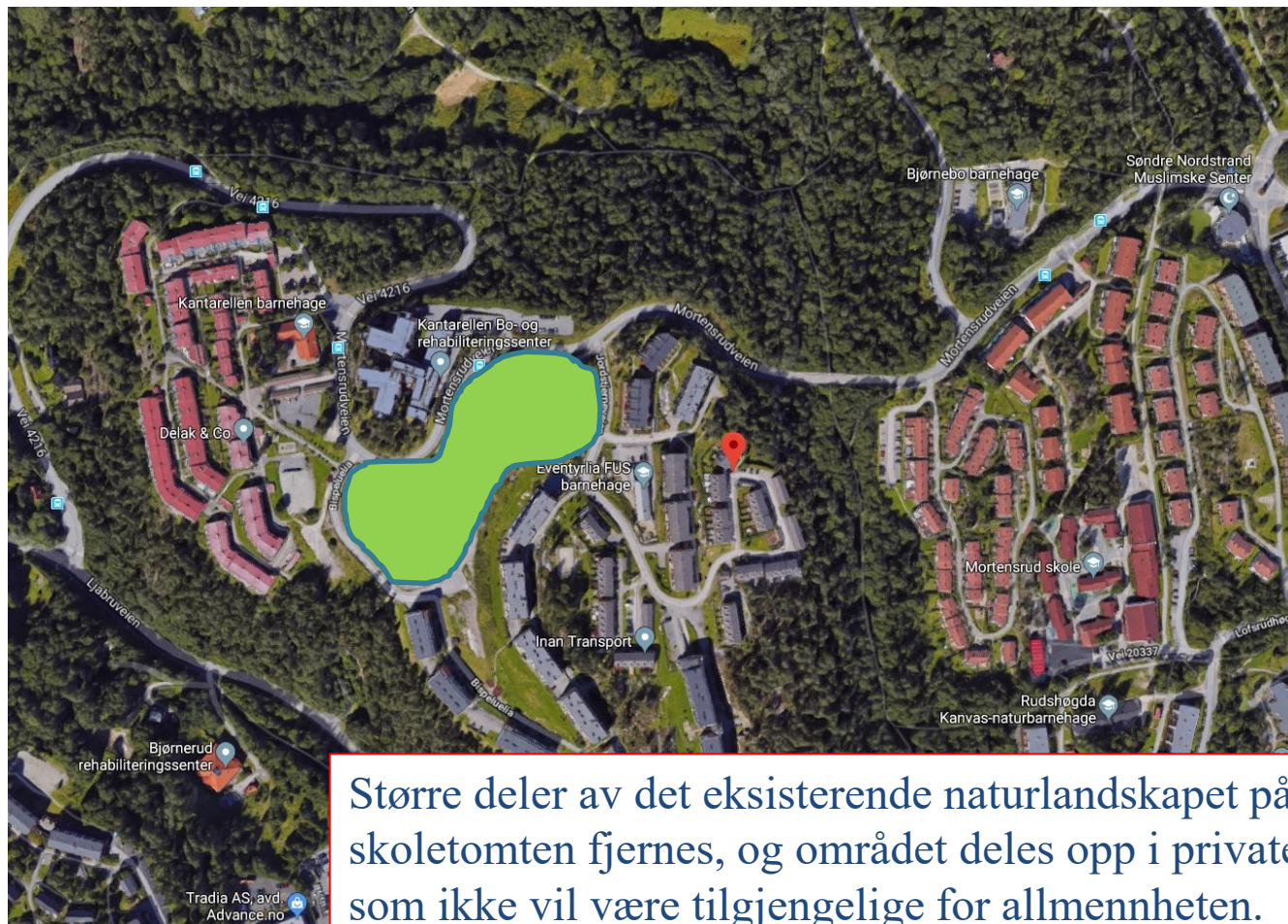
- Privat reguleringsforslag fra Selvaag Bolig ASA
 - Ubebygd tomt (skog): Fra skoleformål til boligformål.
- Offentlig ettersyn.
 - Uten rekkefølgekrav fra plan- og bygningsetaten (PBE).
- Etter høringsfristen: Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) tok kontakt med bymiljøetaten (BYM):
 - Er det behov for ytterligere fellestiltak i området?
- BYM sa først nei, men noe senere:
 - Det er ønskelig med en opparbeidelse av turvei E11.

Saksgangen i Oslo kommune

- Alternative planforslag fremmet for byrådet:
 - Planforslag uten rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei E11.
 - Planforslag med rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei E11.
- Byrådet vedtok planforslag med følgende rekkefølgekrav:
 - «Før midlertidig brukstillatelse gis, skal hovedturvei E11 være oppgradert og opparbeidet langs strekningen som er vist med blått....»

Utbyggingen vil redusere muligheten for friluftsliv (ferdsel, opphold og lek i naturen) for beboerne i nærområdet.

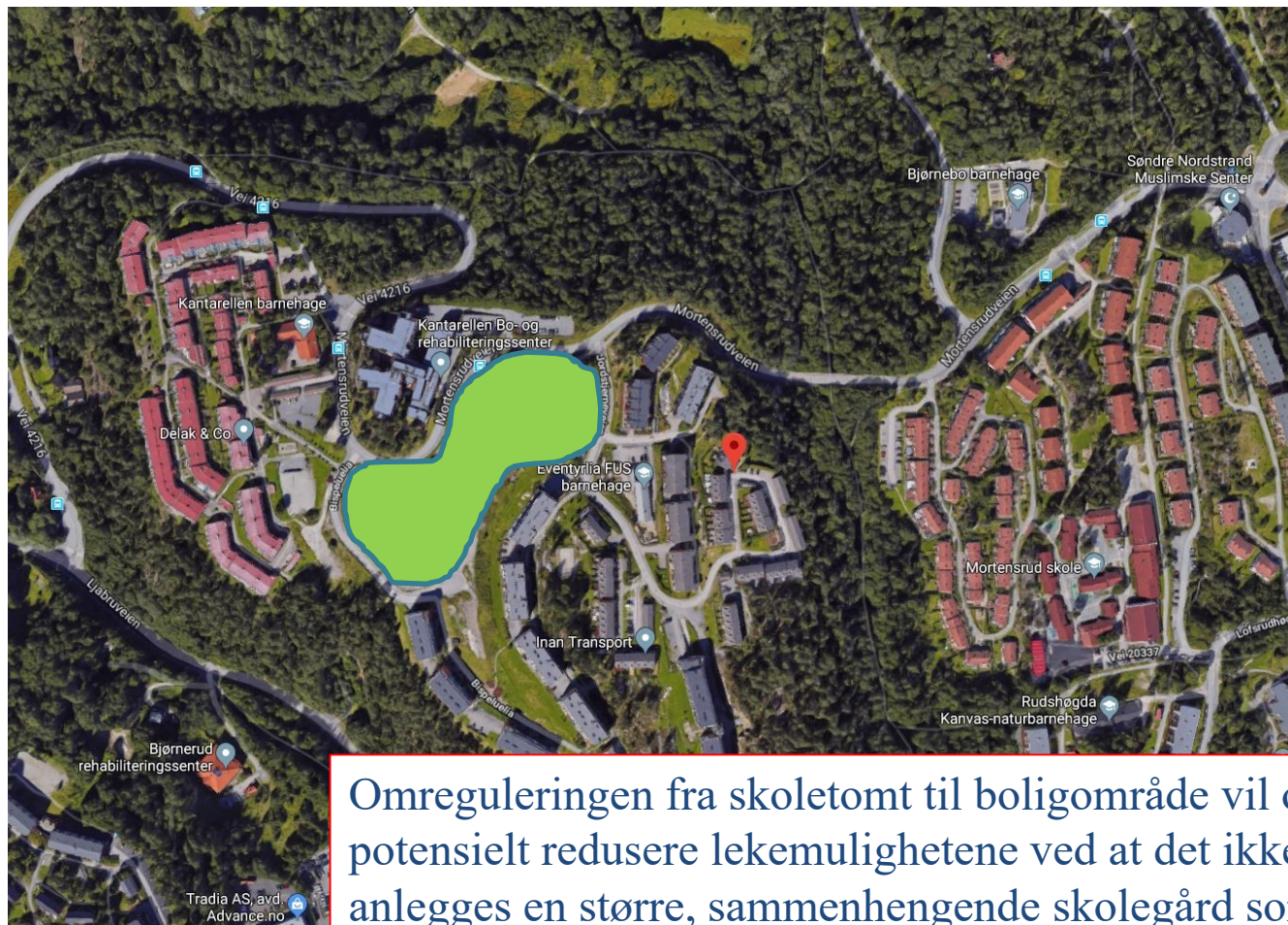
Rekkefølgekravets begrunnelse



Større deler av det eksisterende naturlandskapet på skoletomten fjernes, og området deles opp i private soner som ikke vil være tilgjengelige for allmennheten.

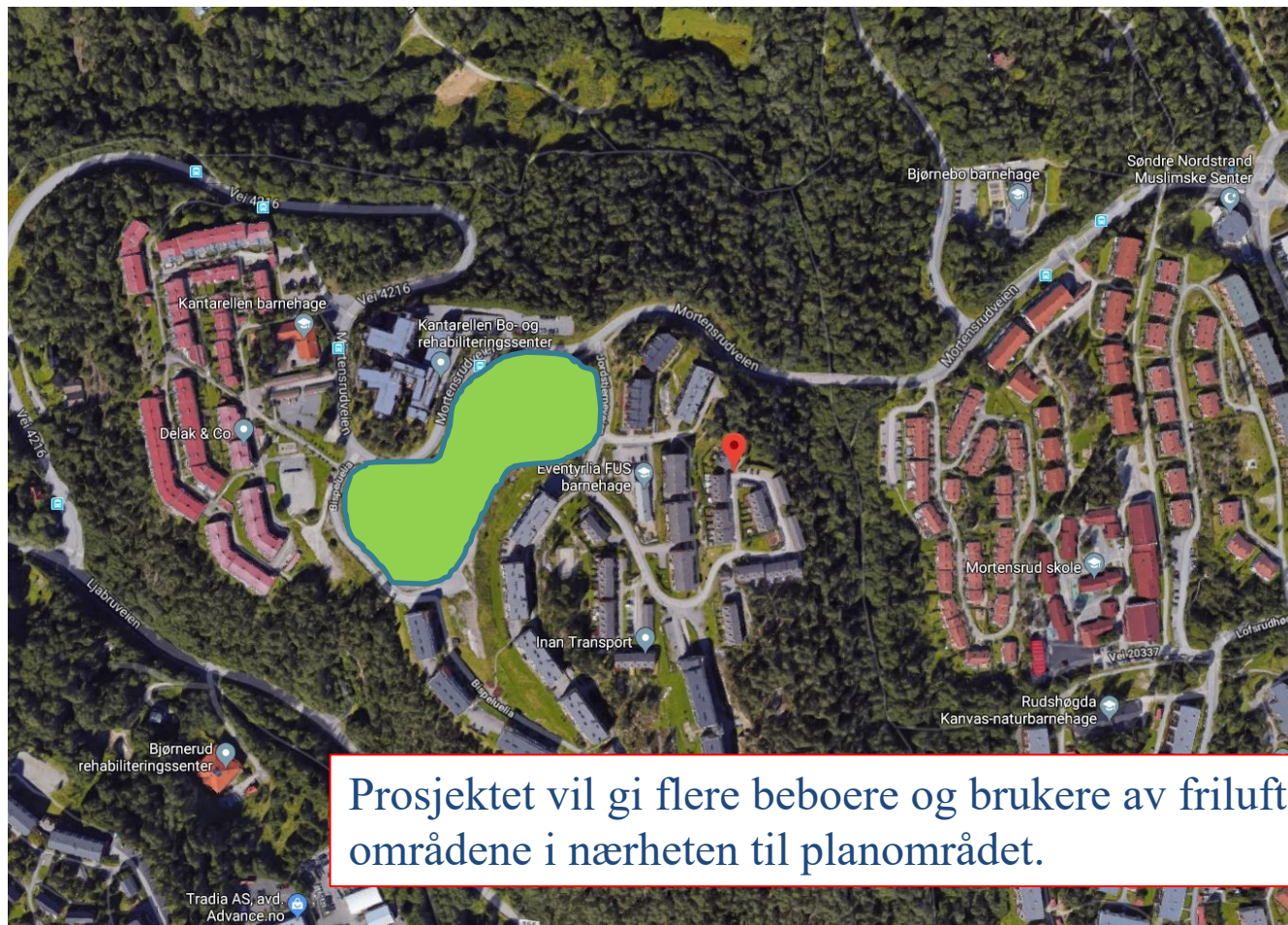


Rekkefølgekravets begrunnelse

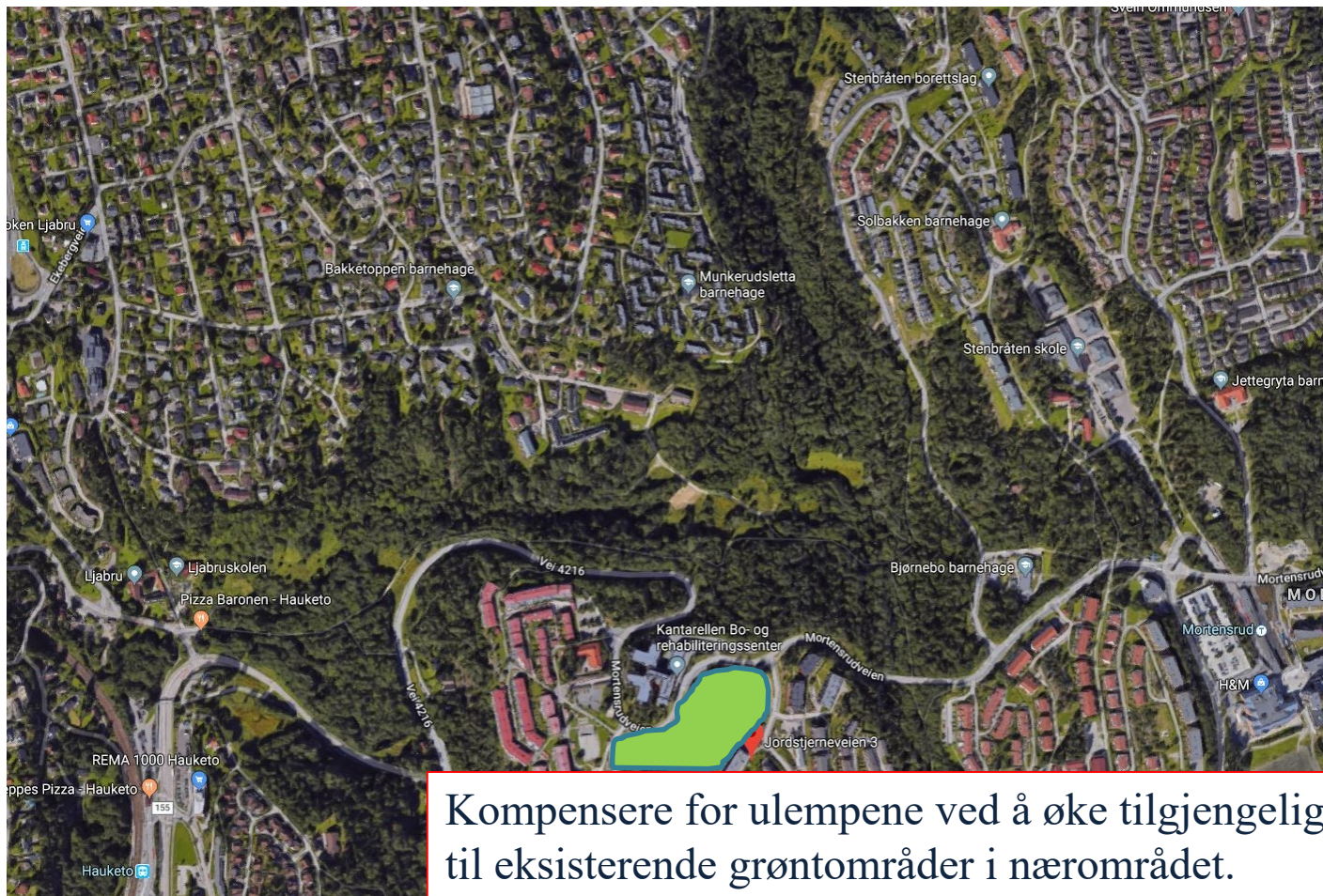


Omreguleringen fra skoletomt til boligområde vil også potensielt redusere lekemulighetene ved at det ikke vil anlegges en større, sammenhengende skolegård som kunne blitt brukt av nærmiljøet uten åpningstiden.

Rekkefølgekravets begrunnelse

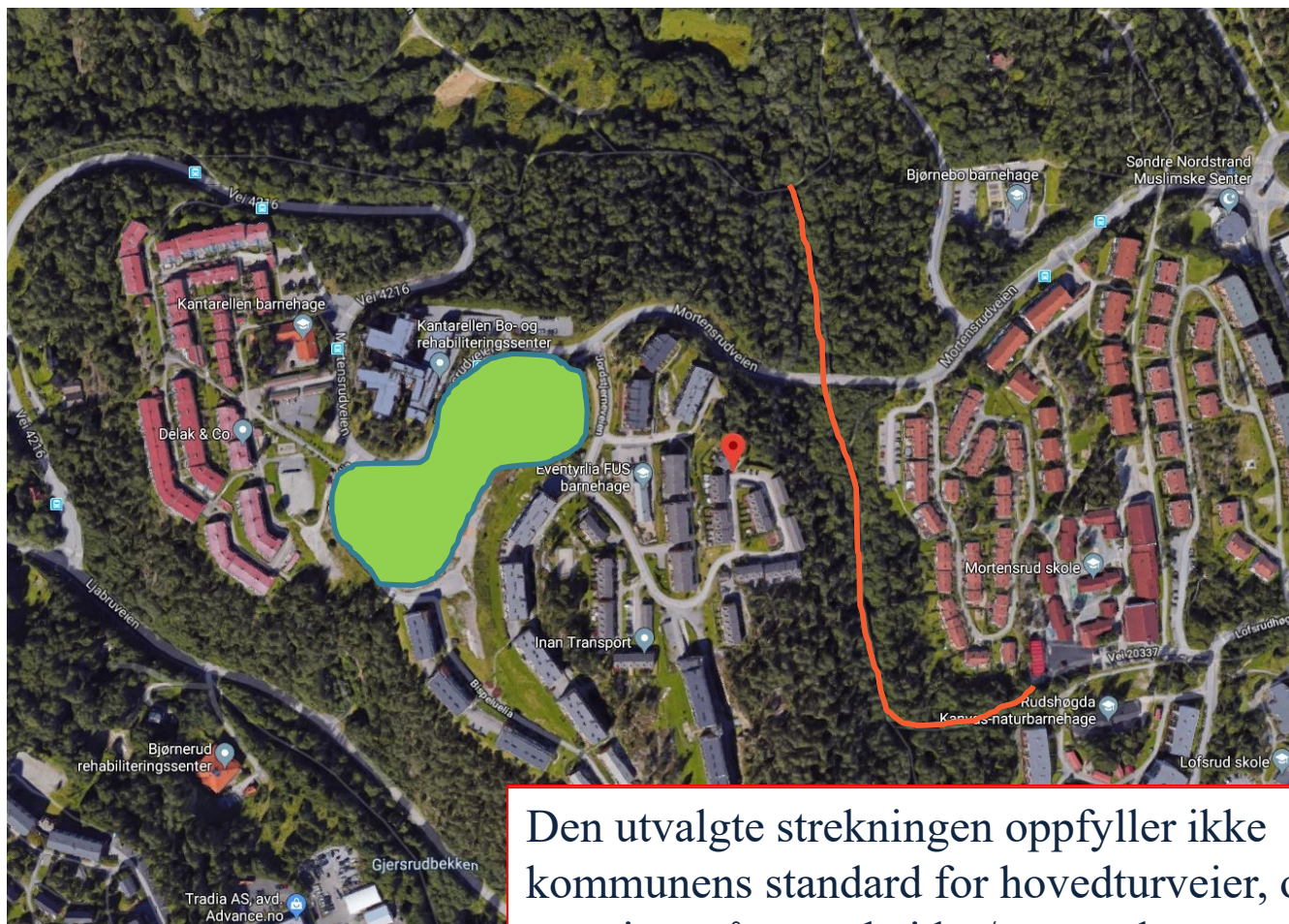


Rekkefølgekravets formål



Kompensere for ulempene ved å øke tilgjengeligheten til eksisterende grøntområder i nærområdet.

Hvordan da?



Den utvalgte strekningen oppfyller ikke kommunens standard for hovedturveier, og turveien må opparbeides/oppgraderes.

Klage til Fylkesmannen

- Omhandlet kun selve rekkefølgekravet:
 - Ikke tilstrekkelig hjemmel i § 12-7 nr. 10
 - Mangler tilknytning til planområdet.
 - Ikke saklig grunnet behov til å stanse utbyggingen i påvente av opparbeiding av turveien.
- Fylkesmannen kom til at rekkefølgekravet var gyldig:
 - Tilstrekkelig hjemlet i § 12-7 nr. 10
 - Tilstrekkelig sammenheng mellom behovet utløst av utbyggingen og rekkefølgekravet.
 - Rekkefølgekravet er begrunnet i saklige hensyn.

Stevning til Oslo tingrett

- Gyldighet og erstatning.
- Tvistetema var særlig:
 - Rekkevidden av kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav.
 - Begrepene «i nødvendig utstrekning» og «tilstrekkelig etablert: Fritt skjønn eller rettsanvendelsesskjønn?

Oslo tingretts dom

DOMSSLUTNING

1. Vedtak av 22. april 2017 i sak 2017/11604 for Fylkesmannen i Oslo og Akershus kjennes ugyldig.
2. Selvaag Bolig Bispelua AS tilkjennes erstatning fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 1 606 875.
3. Selvaag Bolig Bispelua AS tilkjennes sakskostnader med 500 000 kroner innen 14 dager fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Åsne Julsrud

Oslo tingretts begrunnelse

- Tingretten er enig med staten i at hjemmelen til å stille rekkefølgekrav er meget vid.
- Tingretten er enig med staten i at begrepene «i nødvendig utstrekning» og «tilstrekkelig etablert» er underlagt fritt skjønn.
 - «Det er et kommunalt demokratisk anliggende hvordan en kommune skal utvikles».
- Men: Tingretten feiler ved kontrollen av skjønnnet.
 - Det mener i alle fall staten.

Oslo tingretts begrunnelse

«Likevel er det noen skranker. Bakgrunnen for at det kan settes rekkefølgekrav, at man ikke skal begynne å bygge tomter som ikke er klare for utvikling, tilsier at man ikke kan stille krav som ikke har en saklig tilknytning til denne konkrete reguleringen. Spørsmålet om hva som er saklig, mener retten blir en vurdering etter reglene om myndighetsmisbrukslæren. Er det ikke saklig begrunnet, vil medføre at det er tatt utenforliggende hensyn. Når retten mener at vurderingene etter § 12-7 er innenfor kommunens frie skjønn, så innebærer det derfor ikke det at vurderingstemaet nødvendigvis vil være veldig annerledes enn om det hadde vært et rettsanvendelsesskjønn.»

Oslo tingretts begrunnelse

- «På befaring var det imidlertid tydelig at ingen av beboerne på Bispelua vil bruke turveien E11».



Oslo tingretts begrunnelse

- «Ingen av beboerne som naturlig brukte tomta som leke- eller friluftsområde, vil få en bedre tilgang til friluftsområder gjennom utbedringen av turveien E11».



Oslo tingretts begrunnelse

- «Det er ikke de tilstøtende naboområdene til Bispelua som vil bruke turveien, men personer fra området rundt Mortensrud skole».



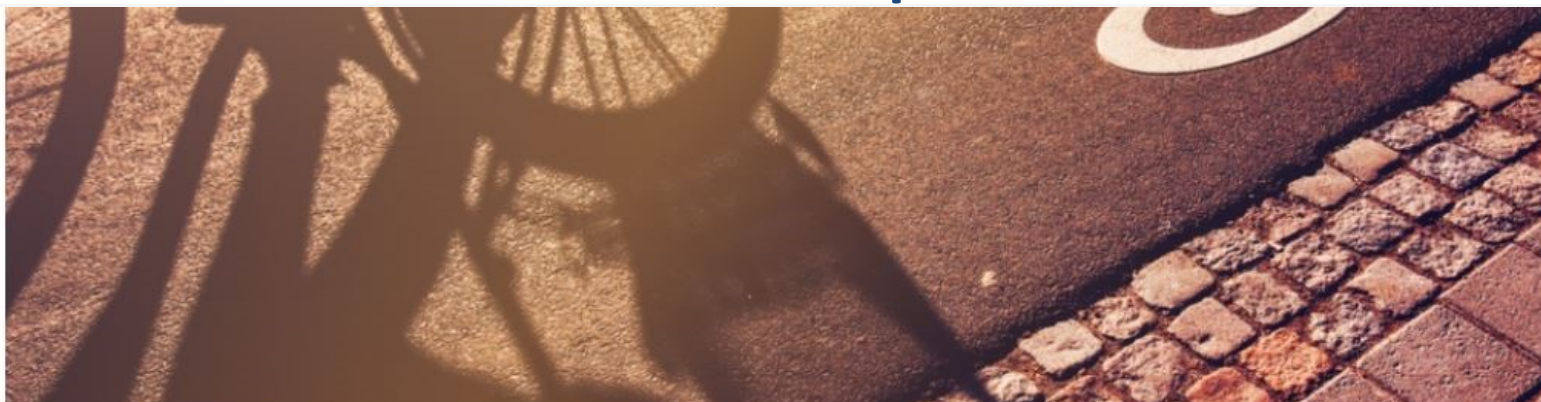
Hvorfor er dommene problematiske?

- Tingretten griper for sterkt inn i det som er et kommunalt demokratisk anliggende.
 - Feil anvendelse av myndighetsmisbrukslæren.
- Tingretten ser ikke «det store bildet».
 - For snever innfallsvinkel: Stiller strengt krav om årsakssammenheng mellom den konkrete utbyggingen og det aktuelle tiltaket.

Det store bildet



Hvorfor er dommene problematiske?



UTBYGGINGSAVTALER - **NYE DOMMER VIL FÅ STOR BETYDNING**

Utbyggingsavtaler, rekkefølgekrav og grunneierbidrag diskuteres heftig mellom kommuner og utbyggere i forbindelse med utviklingsprosjekter. Nå trekker to ferske dommer fra Oslo tingrett opp noen grenser og gir viktige avklaringer.

Fagartikkel

Når et utviklingsprosjekt gjør det nødvendig å bygge vei eller annen teknisk infrastruktur, er det lovlig, og i mange tilfeller praktisk, at utbygger kan opparbeide infrastrukturtiltakene eller bidra til at kommunen kan gjøre det, fremfor å måtte vente til at tiltakene blir opparbeidet. Skal man utvikle et boligprosjekt på en tomt som ikke har veiforbindelse, er det temmelig opplagt at

Kommunene ble dømt

Spørsmålet for retten i begge sakene var i hvilken utstrekning kommunen kunne kreve at utbyggerne finansierte infrastrukturtiltaket (turstien/trikkesporet/sykelstien) ved å stille rekkefølgekrav, og basert på disse

Hva nå?

- Begge dommene er anket til lagmannsretten.
 - Omkamp på rekkevidden av kommunenes adgang til å stille rekkefølgekrav.
 - Omkamp på spørsmål om rettsanvendelsesskjønn eller fritt skjønn.
- Endelig avgjørelse kan neppe ventes før høsten 2020 / våren 2021.
 - Vil kunne påvirke kommunenes handlingsrom.
 - Vil kunne påvirke klagebehandlingen hos Fylkesmannen.

Har du behandlet en klage på et rekkefølgekrav?

Del gjerne vedtaket med meg:

hlu@radv.no