



UtviklingsABC – Del 10 – Opparbeidelsesplikt og rekkefølgekrav



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Tone Gjertsen
Partner



Anders Hilt
Senioradvokat

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur, enten hjemlet direkte i plan- og bygningsloven eller som rekkefølgekrav i arealplan.

Ved utvikling av eiendom er det ofte behov for etablering av ny eller utvidelse av eksisterende offentlig infrastruktur som vei, ledningsnett, parker, skoler, barnehager med mer. Krav om opparbeidelse av offentlig vei, vann- og avløpsledninger frem til eiendommen følger direkte av plan- og bygningsloven og omtales som «opparbeidelsesplikten». I tillegg kan etablering av infrastruktur følge av konkrete rekkefølgekrav i kommuneplan eller reguleringsplan. Utvikler må ta høyde for at både krav som følge av opparbeidelsesplikten og rekkefølgekrav kan være kostbare og tidkrevende å gjennomføre.

Nærmere om opparbeidelsesplikten

Opparbeidelsesplikten gjelder i utgangspunktet alle regulerte eiendommer og innebærer at utvikler/utbygger må etablere eller utvide vei, vann- og avløpsledninger frem til og langs egen eiendom. Når anlegget er ferdigstilt og godkjent, overtar kommunen det vederlagsfritt mot fremtidig drift og vedlikehold.

Hovedhensynet bak opparbeidelsesplikten er at offentlig vei og ledningsnett etableres i takt med utbyggingen og at kostnadene til dette dekkes av den som utløser behovet. Opparbeidelsesplikten omfatter også utvidelser

av etablert infrastruktur dersom prosjektet utløser økt kapasitetsbehov.

Opparbeidelsesplikten inntreffer ved fradeling, oppføring av nybygg, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av bruk. I utgangspunktet gjelder plikten opparbeidelse slik det er vist i arealplan, men loven inneholder breddebegrensninger for vei og dimensjonsbegrensninger for vann- og avløpsrør. Ledningsnettets vises sjelden i arealplan, men opparbeidelsesplikten gjelder likevel fullt ut også for disse. Krav om opparbeidelse ut over det som følger direkte av opparbeidelsesplikten må hjemles i rekkefølgebestemmelser.

Kommunen kan stille krav til løsninger og produktvalg så fremt det er nødvendig for rasjonell drift og vedlikehold av anlegget. Dersom tekniske krav ikke er angitt i arealplan, legges typisk kravene i vei- og VA-normaler til grunn.

Opparbeidelsesplikten kan ikke fravikes i arealplan, men det er mulig og forholdsvis vanlig å få utsatt plikten gjennom midlertidig dispensasjon.

Utviklere må være oppmerksomme på opparbeidelsesplikten og at den kan innebære store kostnader avhengig av regulerte veibredder, avstand til eksisterende opparbeidet infrastruktur, kvalitetskrav, løsninger og produktvalg. I tillegg kommer ofte kostnader og tidsbruk til grunnerverv eller sikring av rettigheter utenfor utviklerens egen eiendom. DLA Piper erfarer at utviklere og kommuner ofte ikke er tilstrekkelig bevisste opparbeidelsesplikten i utviklingsfasen, og at plikten kommer som en overraskelse i forbindelse med rammesøknaden eller enda senere i prosjektet.

I tillegg til opparbeidelsesplikten for offentlig infrastruktur kan kommunen stille krav om at felles atkomst, fellesarealer og parkbelter i industriområder erverves, sikres og opparbeides.

Hva som omfattes av opparbeidelsesplikten har betydning for bruken av enkelte ekspropriasjonshjemler og for mulighet for tvungen kostnadsdeling, såkalt refusjon etter plan- og bygningsloven. Refusjon vil bli behandlet i en senere artikkel om kostnadsdeling.

Nærmere om rekkefølgekrav

Utvikling av et område fordrer gjerne offentlig infrastruktur ut over det som uansett følger av opparbeidelsesplikten. Kommunen kan i arealplan, typisk i reguleringsplan, vedta rekkefølgebestemmelser om at konkrete tekniske anlegg eller samfunnstjenester må være etablert før andre byggearbeider igangsettes. Dette kalles vanligvis «rekkefølgekrav».

Rekkefølgekrav kan omfatte det samme som opparbeidelsesplikten, men vil typisk gjelde annen teknisk/grønn infrastruktur som etablering av gang- og sykkelveier, rundkjøringer, parker, plasser eller sosial infrastruktur som skoler eller barnehager med mer. Rekkefølgekrav kan gjelde tiltak innenfor planområdet, men også tiltak utenfor planområdet, typisk et veianlegg i tilgrensende plan.

Rekkefølgekrav kan kun fastsettes i «nødvendig utstrekning» og skal fremme formålet med den aktuelle reguleringen. Videre må kravet være utløst av planens innhold, dekke et behov oppstått av planen eller avhjelpe en ulempe som planen påfører omgivelsene. Det må også være en relevant og nær sammenheng mellom kravet og planens innhold.

Rekkefølgekrav kan ikke angi hvem som er ansvarlig for å oppfylle dem. Manglende gjennomføring av kravene er imidlertid avslagsgrunn, slik at utvikler i praksis blir ansvarlig for oppfyllelse for å komme i gang med eget prosjekt. Utbygger må ta høyde for at etablering av infrastruktur kan forutsette grunnerverv eller etablering av rettigheter på annen manns eiendom.

Oppfyllelse av rekkefølgekrav knyttes til tidspunkt i byggesaken som rammetillatelse, igangsettings tillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Tidspunkt for oppfyllelse har betydning for den praktiske og økonomiske gjennomføringen. For utvikler er det normalt en fordel dersom kravet ikke må oppfylles før rammetillatelsen, men kan oppfylles parallelt med resten av utbyggingen.

På samme måte som opparbeidelsesplikten kan kommunen stille kvalitetskrav til infrastrukturen for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget. Konkrete kvalitetskrav bør angis direkte i planbestemmelsen dersom de ikke følger av vei- og VA-normaler. Det er viktig å merke seg at det er kommunen som er ansvarlig for utforming av rekkefølgekravbestemmelsene og derfor den som i utgangspunktet må ta ansvar for eventuell tolknings tvil.

DLA Piper erfarer at behovet for infrastruktur og kostnader knyttet til slik etablering ofte tas opp for sent i planprosessen. Rekkefølgekrav kan ha stor betydning for realismen og gjennomførbarheten av en plan og er derfor et viktig plantema som utvikler bør få oversikt over så tidlig som mulig i planprosessen.

Den praktiske gjennomføringen og finansieringen av rekkefølgekravene kan avtales nærmere i utbyggingsavtaler mellom kommunen og utvikler. Utbyggingsavtaler vil behandles i en senere artikkel.

Omfanget av rekkefølgekrav er under press

Grunnet svak kommuneøkonomi og stort utbyggingspress øker omfanget og bruken av rekkefølgekrav. Selv om kommunene har forholdsvis vide muligheter for å stille krav er det begrensninger for kommunens skjønnsutøvelse. De nærmere grensene har vært behandlet i to nylige tingrettssaker.

Den ene dommen gjaldt et rekkefølgekrav om etablering av turvei. Turveien ligger ikke direkte inntil boligprosjektet som planen gjaldt, og tingretten kom til at turveien ikke hadde tilstrekkelig tilknytning til boligprosjektet. Den andre dommen gjaldt krav knyttet til oppgradering av trikkeinfrastruktur og etablering av gang/sykkelvei som ikke tangerte planområdet. Tingretten kom også her til at den saklige sammenhengen med byggetiltaket manglet og at kravet kun var motivert av fiskale hensyn. I begge sakene kom tingretten til at rekkefølgekravene var ulovlige grunnet utenforliggende hensyn og manglende saklig sammenheng med den konkrete utbyggingen. Begge dommene er anket og dermed ikke rettskraftige.

Se også: Samleside for "UtviklingsABC"



Fagområder Planning, Zoning and Building, Fast eiendom

Bransjer Real Estate
