

# Utbyggingsavtaler

Erfaringer med dagens regler og tanker rundt nytt system  
Marita Kvaale, avdelingsleder Prosjektutvikling



# Drammen kommune

- Svelvik, Drammen og Nedre Eiker kommuner ble 1. januar 2020 slått sammen til Drammen kommune
- Norges 7. største kommune med over 100.000 innbyggere
- Organisert med to planmiljøer
  - Arealplan
  - Utbygging og infrastruktur
    - Ansvar for koordinering av større prosjekter fra tidligfase til ferdigstillelse
    - Ansvar for utbyggingsavtaler





# Dagens praksis

- Målsetning om samtidig behandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale
- Har normalt utbyggingsavtaler i alle planer som forutsetter tiltak på offentlig infrastruktur
- Utgangspunkt for forhandling:
  - *Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt nødvendig teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Men utbygger må også bære kostnader for anlegg utenfor utbyggingsområdet dersom utbyggingen utløser et behov for infrastrukturtiltak her.*

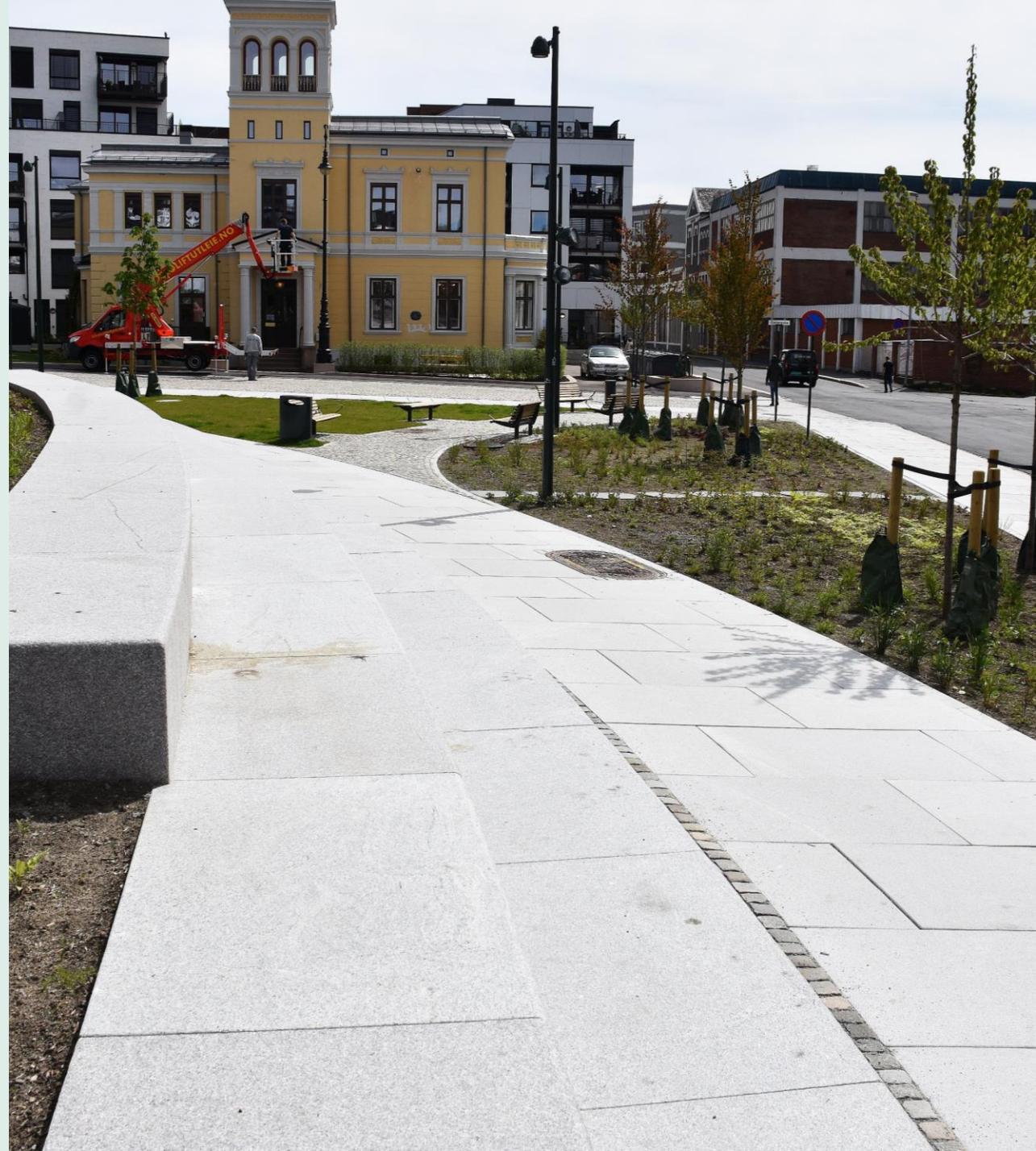
# Omfang

- 24 utbyggingsavtaler vedtatt fra og med 2020 til i dag
  - Hovedsakelig justeringsmodellen
  - Har også anleggsbidragsmodellen i spesielle prosjekt
- Flere store infrastrukturprosjekter
  - InterCity
  - Nytt Sykehus Drammen
- Justeringsavtaler
  - DK tar kun et årlig administrasjonsgebyr



# Høringsuttalelse

- Positiv til områdemodell, men ser utfordringer med den modellen som nå er foreslått
- Negative til de foreslåtte begrensningene i vanlige utbyggingsavtaler
  - Også tiltak som avhjelper ulemper eller tjener utbyggingen indirekte må kunne være omfattet
  - Ofte rekkefølgekrav satt etter krav fra annen offentlig myndighet
- Ønsker mulighet til å forhandle om sosial infrastruktur





# Områdemodellen

- Gir bedre forutsigbarhet for grunneiere, hindre gratispassasjerer og se områder i sammenheng.
- Utfordringer med foreslått modell
  - Uakseptabelt økonomisk risiko for kommunen
    - kostnadsvurderingene
    - tidsbegrensing på 20 år
  - Økt tidsbruk og økte kostander ved utarbeidelsen av planene
  - Uavklart hvordan statlig og fylkeskommunal infrastruktur skal håndteres
  - Nødvendighets- og forholdsmessighetsvurderingen må ta utgangspunkt i den totale utbyggingen i planområdet, ikke for hver grunneiendom