

Samarbeid mellom utbyggere og Drammen kommune i gjennomføringsfase

Eiendomsdagen 02.11.2023

Avtaletyper Drammen kommune og utbyggere kan inngå i byggeprosjekter



- Utbyggingsavtale
 - Utgangspunktet er plan- og bygningslovens §17.
- «Gjennomføringsavtale»
 - Enklere avtaler der mindre tiltak for offentlig infrastruktur skal etableres i et byggeprosjekt
- Momsavtaler
- Andre typer avtaler
 - For eksempel
 - Kjøp og salg av eiendom
 - Vilkår for igangsetting,
 - Felles prosjektgjennomføring



Utbyggingsavtaler



- Policy for Drammen kommune
- Hva en avtale kan inneholde



Utbyggingsavtaler - policy for Drammen kommune

- Utgangspunktet er plan- og bygningslovens §17.
- Utbyggingsavtalen sikrer at vi får en tilfredsstillende infrastruktur
- Gjennomføringsfokus – alle planer skal i størst mulig grad være gjennomførbare
- Forutsigbarhet:
 - For reguleringsplanlegging og byggefase
 - For utbyggenes strategier og investeringer

Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler



Fra plan- og bygningsloven:

- **§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler**
 - Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Bruken i Drammen (§17-2) er hjemlet i et prinsippvedtak fra kommunestyret fra den 18. februar 2020:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100200413/sak/100200450>



Utbyggingsavtaler - innhold

- Gjennomføring og finansiering av teknisk infrastruktur (vei/vann og avløp, grøntstruktur etc.)
 - Gjennomføringsansvar
 - Kostnadsbidrag
 - MVA
- Eiendomsforhold
 - Makesifte
 - Kjøp/salg
- Krav til teknisk utforming av infrastruktur
- Regulering av boliger
 - Krav til bygningers utforming, største/minste boligstørrelse/antall boliger

Anleggsbidrag og justeringsavtaler

Reguleres av prinsippsak knyttet til bruk av anleggsbidrag og justeringsavtaler vedtatt den 26.10.2020:

- <https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100403632/sak/100201341>

Prinsipper/praksis:

- Gjelder der kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde (overta vederlagsfritt til drift)
- Krever spesifikke avtaler (ofte del av utbyggingsavtale)
- Det vurderes i hvert tilfelle om det er hensiktsmessig for kommunen å påta seg byggeherreansvaret for kommunaltekniske infrastrukturanlegg på vegne av private utbyggere





Anleggsbidragsmodellen

Hovedprinsipper

- Kommunen prosjekterer, bygger og bekoster den offentlige infrastrukturen iht. kommunens normer
- Utbyggingskostnader faktureres fra entreprenør til kommunen
- Kommunen får fradrag/kompensasjon for mva
- Utbygger betaler hele eller deler av utbyggingskostnaden gjennom anleggsbidrag uten mva
- Kommunen overtar infrastrukturen fortløpende og på vanlig måte som for kommunale anlegg



Justeringsmodellen

Hovedprinsipper

- Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster den offentlige infrastrukturen iht. kommunens normer
- Utbygger inngår avtale med kommunen om overføring av justeringsrett
- Anleggene overføres vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold etter ferdigstillelse
- Kommunen krever tilbakeført fra staten mva utbygger har betalt for anleggene (over en periode på 10 år)
- Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger (over en periode på 10 år)

Drammen kommune har flere avtaler om gjennomføring med utgangspunkt i mva-problematikk . Den mest omfangsrike er i forhold til bygging av nytt sykehus på Brakerøya





DRAMMEN
KOMMUNE
- et godt sted å leve