



Arkivsak- 24/04050-4
dok.

Saksbehandle Mette Spangberg
r

Saksansvarli Lene Basma
g

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	13.03.2024	26/24

Saksframlegg

Utbyggingsavtale for Travbanen Berskaug

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til utbyggingsavtale mellom Åssiden Sentrum AS og Drammen kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 17 med 30 dagers frist for merknader.

Trude Andresen
Kommunedirektør

Bertil Horvli
Direktør for Samfunn

Hensikt med saken

Denne saken gjelder godkjenning av at forslag til utbyggingsavtale for området «Travbanen – Berskaug» mellom Åssiden Sentrum AS og Drammen kommune, legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven kap. 17. Utbyggingsavtalen baserer seg på «Områderegulering for Travbanen – Berskaug» vedtatt i Kommunestyret 14.06.2023. Området omfatter hele eller deler av eiendommene gnr. 117 bnr. 402, 438, 538 og 306 i Drammen.

Sammendrag

Åssiden Sentrum AS (heretter kalt Utbygger) ønsker å bygge ut sine eiendommer i bydel Travbanen – Berskaug i Drammen, i henhold til vedtatt områdereguleringsplan og senere detaljreguleringsplaner. Utbygger er eier og hjemmelshaver til eiendommene med gnr. 117 bnr. 402 og 438, mens Kommunen er eier og hjemmelshaver til eiendommene med gnr. 117 bnr. 538 og 306. Alle eiendommene inngår i vedtatt «Områderegulering for Travbanen – Berskaug» Plan ID 338.

Det er sammen med oppstart av områdereguleringsplanarbeidet kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Utbygger og Drammen kommune. Denne saken gjelder godkjenning av at forslaget til utbyggingsavtale mellom Utbygger og Drammen kommune legges ut på offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven.

Bakgrunn

Utbyggingsområdet gjelder bydel Travbanen – Berskaug på Åssiden i Drammen.

Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for en langsiktig bymessig og helhetlig utvikling av bydelen Travbanen – Berskaug. Områdereguleringsplanen legger vekt på etablering av et variert boligtilbud, en stor sentralpark, mangfoldig idrettstilbud, tjenesteyting, tjenestetilbud, kulturfunksjoner og bydelssenter med handels- og servicetilbud. Det skal etableres ett nettverk av nye gang- og sykkelforbindelser, turstier og gode koblinger til elva og omgivelsene rundt samt tilhørende teknisk infrastruktur. Det er krav til detaljregulering av alle felt med unntak av idrett- og nærmiljøanlegg.

Den vedtatte Områdereguleringsplanen følger ikke dagens eiendomsgrenser og eierforhold. Områdereguleringsplanen forutsetter endring i eiendomsgrensene og makeskifte av arealer mellom partene før videre utvikling av eiendommene. Utbygger og Kommunen skal derfor inngå en avtale om makeskifte av arealer, hvor del av gnr. 117 bnr. 538 og bnr. 306 skal overdras fra Kommunen til Utbygger og del av gnr. 117 bnr. 402 skal overdras fra Utbygger til Kommunen. En forutsetning for inngåelse av denne utbyggingsavtale er følgelig at partene gjennomfører makeskiftet.

I områdereguleringsplanen er det stilt krav om infrastrukturtiltak som må være etablert før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak

innenfor planområdet, herunder område-stabiliseringstiltak og omlegging av kulvert under Rosenkrantzgata. Denne utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle eller avklare infrastrukturtiltakene som må være etablert før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor planområde.

Alle felt i områdereguleringsplanen, med unntak av idrett- og nærmiljøanlegg, må senere detaljreguleres. Begge parter har i områdereguleringsplanen rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur før bebyggelse kan tas i bruk i de ulike regulerte feltene. På detaljreguleringsplan-nivå skal det stilles rekkefølgekrav i tråd områdereguleringsplanen. I forbindelse med fremtidige detaljreguleringsplanene kan det inngås utbyggingsavtaler for å oppfylle eller avklare rekkefølgekravene i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.). Denne utbyggingsavtalen omfatter derfor ikke rekkefølgekrav for felt som skal detaljreguleres.

Fakta

Utbyggingsavtaler inngås i henhold til pb. kapittel 17, kommunestyrets forutsetningsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 18.02.20 i sak 10/20 og kommunestyrets prinsippsak om inngåelse av merverdiavgifts-avtaler, vedtatt 26.10.20 i sak 159/20.

I forutsetningsvedtaket har kommunestyret lagt føringer for hva som kan avtales i utbyggingsavtaler, herunder hva som skal kreves bekostet av Utbygger. 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.

I Kommunestyrets prinsippsak om inngåelse merverdiavgifts-avtaler er det vedtatt at kommunen skal benytte ordninger som reduserer private Utbyggers merverdiavgifts-kostnad i forbindelse med opparbeidelse av kommunal infrastruktur.

Sakens forhold til FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene omtales ikke i saken.

Kommunedirektørens vurderinger

En utbyggingsavtale er en avtale mellom Utbygger og kommunen om hvem som har ansvaret for og bekoster gjennomføringen av rekkefølgebestemmelser. Rekkefølgebestemmelser er bestemmelser fastsatt i områdereguleringsplanen om tiltak som må være på plass på et gitt tidspunkt i utbyggingen av området, f.eks. før det gis tillatelse til å bygge ut, tillatelse til å ta i bruk bebyggelse o.l. Formålet med rekkefølgekrav er å sørge for at nødvendig offentlig infrastruktur og samfunnstjenester er sikret i forbindelse med den aktuelle utbyggingen. En rekkefølgebestemmelse sier ikke noe om hvem som skal bekoste eller gjennomføre tiltaket. Dette avtales i

utbyggingsavtalen. Det er frivillig å inngå utbyggingsavtale, både for kommunen og for Utbygger.

Partene har fremforhandlet vedlagte forslag til utbyggingsavtale som tar sikte på å oppfylle rekkefølgekravene om infrastrukturtiltak som må være etablert før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor planområdet. I forslag til utbyggingsavtale har kommunen åpnet for å være byggherre for omlegging av eksisterende kulvert under Rosenkrantzgata, opparbeidelse av nytt nærmiljøanlegg og etablering av stabiliseringstiltak for området. Ved at kommunen er byggherre blir kostnadene for tiltakene blir da fratrasket merverdiavgift som kommunen kan kreve kompensasjon eller fradrag for. De nærmere rammene for tiltakene og betaling av Utbyggers anleggsbidrag skal avtales i senere anleggsbidragsavtaler.

For etablering av Nærmiljøanlegget skal Utbygger betale anleggsbidrag for hele tiltaket, fratrasket merverdiavgift, som kommunen kan kreve kompensasjon for, og eventuelle innvilgede spillemidler.

Kostnadene for prosjektering og opparbeidelse av stabiliseringstiltak for området skal fordeles mellom fremtidige utbyggere. Kostnadene til etablering av områdestabiliseringstiltakene fordeles mellom kommunen som grunneier og Utbygger i henhold til deres respektive eiendommer sitt regulerte utbyggingspotensial m2 BRA. Dette tilsvarer i størrelsesorden 88.6 % på Utbygger og 11,4 %.

I forbindelse med omlegging av kulvert under Rosenkrantzgata skal kommunen som infrastruktureier dekke kr. 7.5 millioner eks. mva. av kostnadene. Resterende kostnader eks. mva. skal dekkes forholdsmessig mellom fremtidige utbyggere. Kostnadene til omlegging av kulverten som påløper eks. mva. utover nevnte kr. 7.5 millioner fordeles mellom kommunen som grunneier og Utbygger i henhold til deres respektive eiendommer sitt regulerte utbyggingspotensial i m2 BRA. Dette tilsvarer i størrelsesorden 88.6 % på Utbygger og 11,4 % på kommunen.

Dersom Utbygger er byggherre og gjennomfører tiltakene åpnes det for inngåelse av avtaler om overføring av justeringsrett for anleggene, basert på justeringsmodellen. Dette vil medføre at Utbyggers mva.-kostnader i forbindelse med opparbeidelse av kommunal infrastruktur ikke vil utgjøre en endelig kostnad for prosjektet. Dette gjør at opparbeidelse av tiltakene vil bli rimeligere for Utbygger.

Økonomiske konsekvenser

Nærmiljøanlegget skal bekostet i sin helhet av Utbygger.

Kostnadene for prosjektering og opparbeidelse av stabiliseringstiltak for området skal fordeles mellom Kommunen som grunneier og Utbygger i henhold til deres respektive eiendommer sitt regulerte utbyggingspotensial m2 BRA. Dette tilsvarer i størrelsesorden 88.6 % på Utbygger og 11,4 % på Kommunen.

I forbindelse med omlegging av kulvert under Rosenkrantzgata skal Kommunen som infrastruktureier dekke kr. 7.5 millioner eks. mva. av kostnadene. Resterende kostnader eks. mva. som påløper utover nevnte kr. 7.5 millioner skal fordeles mellom Kommunen som grunneier og Utbygger i henhold til deres respektive eiendommer sitt regulerte utbyggingspotensial i m2 BRA. Dette tilsvarer i størrelsesorden 88.6 % på Utbygger og 11,4 % på Kommunen.

Kommunedirektørens anbefaling

Forslag til utbyggingsavtale mellom Åssiden Sentrum AS og Drammen kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 17 med 30 dagers frist for merknader.

Vedlegg

Utkast til utbyggingsavtale
Planbestemmelser vedtatt 14. juni 2023
Plankart vedtatt 14. juni 2023