

Rekkefølgekrav og gjennomføring, utbyggingsavtaler

Hovedutvalg for Tekniske Tjenester 27.06.2024



Rekkefølgekrav og gjennomføring, utbyggingsavtaler

1. **Rekkefølgekrav og gjennomføring**
2. **Utbyggingsavtaler**
3. **Anleggsbidrag og justeringsavtaler**



1. Rekkefølgekrav og gjennomføring

Lovgrunnlaget: Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10

- Formålet med rekkefølgekrav er at tiltakene i planområdet skal skje koordinert og på en hensiktsmessig måte, samtidig som de skal skje til rett tid.
- Virkningen av en rekkefølgebestemmelse er at søknad om byggetillatelse må avslås til tiltaket er utført, evt. at det gis dispensasjon.

En rekkefølgebestemmelse er imidlertid ikke noe pålegg om å realisere et tiltak som går ut over det som skal til for å komme i gang med utbyggingen etter plan- og bygningsloven § 18-1. Da må det i tilfelle inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.



➤ **for å sikre gjennomførbarhet og forutsigbarhet**

ønsker vi å se plan og avtale i sammenheng &
koordinerer planutvikling (dialog), rekkefølgekrav og avtale tett
tilstreber parallell behandling av plan og avtale



2. Utbyggingsavtaler

- forhandles av avdeling Prosjektutvikling i Virksomhet Utbygging og Infrastruktur

- Frivillig avtale, men i Drammen ønsker vi at alle reguleringsplaner skal ha avtaler
- Utgangspunktet er plan- og bygningslovens §17
- Utbyggingsavtalen sikrer at vi får en tilfredsstillende infrastruktur
- Men gir også utbyggerne større forutsigbarhet i forhold til egne strategier og investeringer
- Tiltakene må være rimelig i forhold til utbyggingens art og omfang, så vi jobber også med å «samle penger» til større prosjekt



2. Utbyggingsavtaler

Hva kan vi lage avtaler om?

Utgangspunktet er plan- og bygningslovens §17. 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>

1. En utbyggingsavtale kan gjelde:
 - Forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte både tiltak innenfor og utenfor planområdets begrensning.
 - Forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak.
 - Etablering av rettigheter for allmennhetenAndre stikkord: teknisk infrastruktur (kapasitet, trafikksikkerhet, tilgjengelighet), arealer til lek, aktivitet og opphold,
2. En utbyggingsavtale kan også regulere:
 - antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig og at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
3. Det kan avtales at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. plan- og bygningsloven §17-3 tredje ledd. Bidrag kan være innbetaling til fond, herunder fond for teknisk infrastruktur, grøntanlegg og/eller trafikksikkerhet.

3. 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





**DRAMMEN
KOMMUNE**
- et godt sted å leve