



Prinsipper for bistand for boligeiere i transformasjonsområder

Orientering til formannskapet 8. november 2016

Bestilling fra 1. tertial 2016

Vedtak

- 14. Drammen Eiendom KF gis fullmakt til kjøp av eiendom som berøres av planlagt utbygging av offentlig infrastruktur som vei og jernbane med videre.*

- 15. Rådmannen bes utarbeide forslag til tiltak for å bistå privatpersoner som midlertidig må fraflytte egen bolig ved utbygging av offentlig infrastruktur.*



Bestilling fra 1. tertial 2016

Stat og kommune planlegger store investeringer i Drammen de kommende årene; ny Drammen stasjon, ny Vestfoldbane, nytt sykehus og Buskerudbypakke 2. Planene viser at privatpersoner vil bli berørt. For mange skaper det usikkerhet at boligen kan bli innløst som følge av utbyggingsprosjektene. For andre vil egen bolig måtte fraflyttes midlertidig i en anleggsperiode, og det vil være behov for erstatningsbolig.



Bestilling fra 1. tertial 2016

Ansvar for innløsning ligger til utbygger. Drammen kommune har imidlertid erfaring fra å bidra til økt trygghet for berørte familier og smidig utbygging ved å kjøpe opp boliger fra private som ønsker å selge, for deretter å bli innløst av utbygger. Kommunen har i mellomperioden kunnet leie ut boligen som del av det boligsosiale tilbudet. Kommunens kostnader til anskaffelse dekkes ved innløsning. Utgifter til løpende drift og vedlikehold dekkes gjennom husleie. Rådmannen foreslår at ordningen utvides slik at Drammen Eiendom KF har fullmakt til oppkjøp av eiendom som berøres av offentlige utbyggingsprosjekter som blant annet vei og jernbane. Det forutsettes at Drammen Eiendom KF i samarbeid med rådmannen sørger for god informasjon tidlig til beboere i aktuelle områder. Investeringene dekkes innenfor vedtatte rammer. Ved behov for endring i investeringsrammen til Drammen Eiendom KF fremmer rådmannen forslag om utvidelse ved behandling av økonomiplan eller tertialrapporter. Tiltaket er en videreføring av prinsippene i sak 84/2011: "Drammen sykehus – utvidelse – mulighetsanalyse – tilbud om frivillig innløsning av berørte eiendommer".



Bestilling fra 1. tertial 2016

Nye byggemetoder og andre forhold kan innebære at boliger må fraflyttes midlertidig. For berørte familier kan det innebære betydelige ulemper. Mange vil ønske erstatningsbolig, og for barnefamilier vil det ofte være ønske om erstatningsbolig i samme skolekrets. For å redusere belastningene for berørte familier kan tilbud om leie av erstatningsbolig være et aktuelt tiltak. Det bør vurderes ulike tiltak i dialog med berørte familier og utbygger. Kjøp av boliger for utleie til erstatningsbolig i en begrenset periode kan være et aktuelt tiltak. Rådmannen tar initiativ til slik dialog og bes utarbeide forslag til egnede tiltak som forutsettes å være selvfinansierende for kommunen.”



InterCity – kjøp av boliger

Retningslinjer for kjøp i nåværende fase er utarbeidet

1. Formål

- Hensikten med ordningen er at Drammen kommune gir en mulighet til grunneiere som har behov for å avhende sin eiendom i en periode frem til Jernbaneverket selv kan kjøpe eiendom.
- Intensjonen er at Drammen kommune skal være en midlertidig eier, og at Jernbaneverket skal overta ansvaret for eiendommene.

2. Hvor

- Eiendommer det kan være aktuelt å kjøpe ligger innenfor en begrenset del av korridoren som er vist i Jernbaneverkets forslag til kommunedelplan datert 24.5.2016. Eiendommene ligger fra og med eiendommene i Smithestrømsveien 31 – 55 og til ca. 300 meter sør for Professor Smiths allé / Konnerudgata. Drammen kommune vil, etter samråd med Jernbaneverket, vurdere sannsynligheten for at den enkelte eiendom innenfor ovennevnte område blir berørt.



Retningslinjer forts.

3. Hvem

- Tilbudet gjelder eiere til eiendommer i området.
- Tilbudet gjelder boliger der eier selv benytter boligen som helårsbolig.
- Tilbudet gjelder de som av ulike grunner må flytte i løpet perioden fram til reguleringsplan for ny trasé for InterCity Drammen – Kobbervikdalen er vedtatt, eller til Jernbaneverket har besluttet å ikke gjennomføre reguleringsplanen.

4. Verdifastsettelse

- Overtakelse skal skje etter den markedsverdi eiendommen ville hatt i dagens marked dersom den ikke var forutsatt omregulert/revet. Lov om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon kommer ikke til anvendelse.
- Verdifastsettelse foretas av 2 takstmenn i samarbeid, hvorav partene oppnevner hver sin.



Retningslinjer forts.

5. Andre utgifter

- Drammen kommune dekker omkostninger ved selve overdragelsen i form av offentlige gebyrer, eiendomsmegler m.v.

6. Tidsrammer

- Tilbudet gjelder til reguleringsplan for ny trasé for InterCity Drammen – Kobbervikdalen er vedtatt, eller til Jernbaneverket har besluttet å ikke gjennomføre reguleringsplanen.



Retningslinjer forts.

7. Kjøpsprosess.

- Selger tar kontakt med Drammen kommune for å få tilbud
- Drammen Eiendom KF foretar det praktiske rundt prosessen
- Det bestilles takst
- Med bakgrunn i taksten utarbeides det tilbud fra kommunen som skal inneholde – Pris – Oppgjørstidspunkt – Overtakelsestidspunkt. – Eventuelt husleie i tidsrommet mellom oppgjør og utflytting.
- Kontrakt – Etter aksept av tilbud utarbeides kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon av eiendomsmegler.
- Oppgjør – Oppgjør skjer etter avtale via megler
- Overskjøting – Drammen kommune har rett til å få utstedt blancskjøte og tinglyse urådighetserklæring på eiendommen. – Endelig overskjøting til Jernbaneverket skjer etter egen avtale.

8. Erstatningsbolig

- Drammen kommune er ikke ansvarlig for å skaffe erstatningsbolig for de som ønsker å selge. Dette er selgers ansvar i det ordinære boligmarkedet.⁹



InterCity - kjøp av boliger

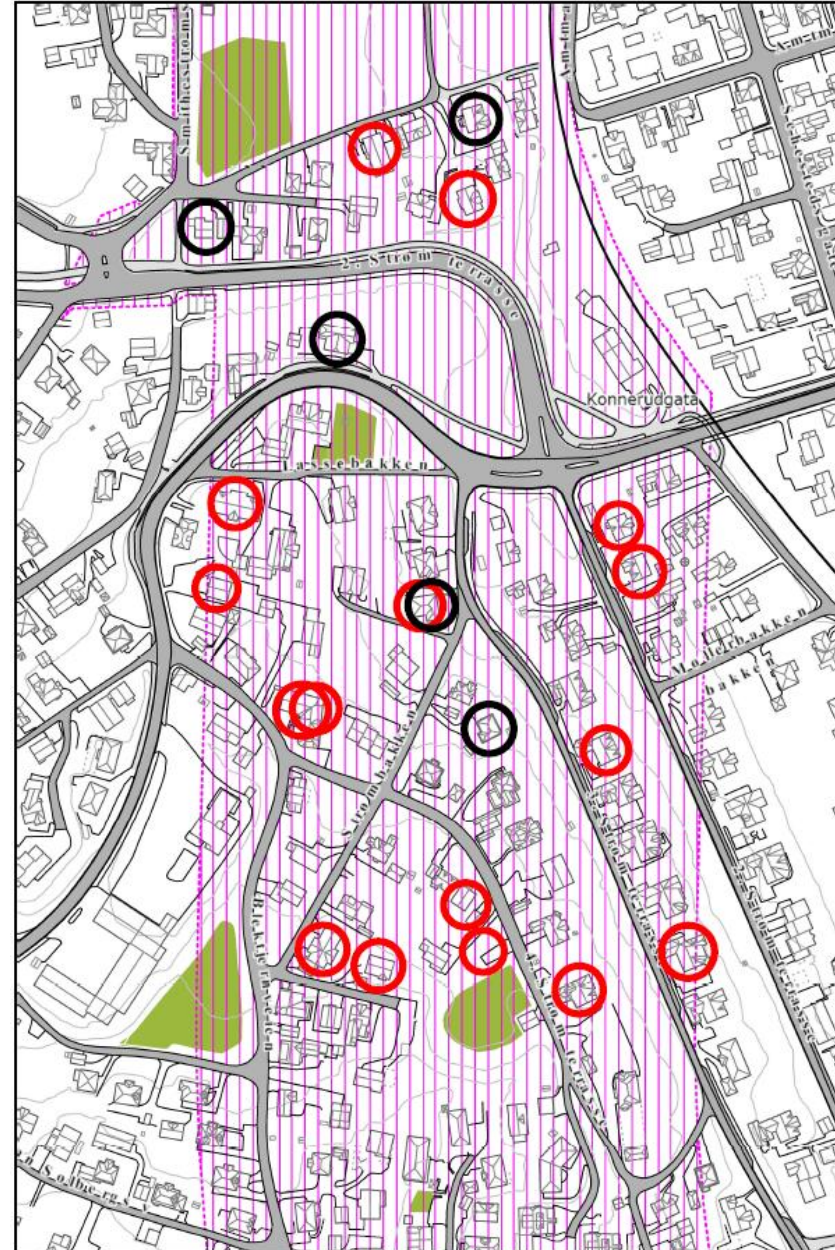
Status kjøp

Kjøpt

3 eneboliger, 2 leiligheter

Søknad mottatt og tilbud gitt

8 eneboliger, 8 leiligheter





InterCity - kjøp av boliger

Rollefordeling mellom Drammen kommune og jernbaneverket i ulike faser av prosjektet

Før reguleringsplan er vedtatt

- Drammen kommune tilbyr kjøp innenfor et gitt område avgrenset av til en hver tid gjeldende korridor der Jernbaneverket anser en mulig fare for innløsning.

Etter at reguleringsplanen er vedtatt

- Drammen kommune tilbyr ikke lenger kjøp
- Jernbaneverket erverver de eiendommene de har behov for innenfor planområdet for traséen (av kommunen og/eller private)

Anleggsperioden

- Jernbaneverket er ansvarlige for håndtering av boligeiere
- Drammen kommune kan i samarbeid med Jernbaneverket tilby erstatningsboliger, midlertidige og/eller permanente hvis kommunen har egnede boliger til dette formål



InterCity – behov for erverv av boliger i det videre planarbeidet

To typer scenarioer for erverv av boenheter:

1. Boliger som innløses av Jernbaneverket for riving eller der det er usikkert om boligen er beboelig etter anleggsperioden
2. Boliger som blir såpass berørt i hele eller deler av anleggsperioden at Jernbaneverket ønsker at det står tomt i den perioden



DRAMMEN
KOMMUNE

InterCity - erstatningsboliger

Scenario 1

Boliger som innløses av Jernbaneverket for riving eller der det er usikkert om boligen er beboelig etter anleggsperioden

Jernbaneverket betaler gjenanskaffelsesverdi for boligen som må innløses.

Kommunen tilbyr beboeren mulighet til å kjøpe til markedspris boliger kommunen disponerer for salg i nærområdet.

Beboeren tar stilling til om man ønsker å benytte tilbudet fra kommunen, eller kjøper selv bolig annet sted.



InterCity - erstatningsboliger

Scenario - 2

Boliger som blir såpass berørt i hele eller deler av anleggsperioden at Jernbaneverket ønsker at det står tomt i den perioden

Jernbaneverket tilbyr å betale leie til markedspris for erstatningsbolig.

Kommunen kan tilby leie til markedspris av boliger kommunen disponerer for utleie i nærområdet.

Kommunen/Jernbaneverket tilbyr å kjøpe boligen til markedspris hvis beboer heller vil flytte.

Beboeren tar stilling til om hvilket tilbud man ønsker å benytte fra kommunen/jernbaneverket.