

Notat

Fra: Hans R Bakken, daglig leder Drammen Travbane

Drammen 20.5.2015

VEDR UTBYGGINGSETAPPER DRAMMEN TRAVBANE

GRUNNLEGGENDE FORUTSETNINGER

I forhold til utbyggingsetapper ved Drammen Travbane er det noen absolutte forutsetninger som ligger til, hvorav de to viktigste er:

- a) Arealet betegnet «Blåstripetomta» anses i h.t. avtaler av 10.4.2006 og 13.2.2013 som frigitt areal. Blåstripetomta er delt i to arealer med betegnelsen «Nordøst» (21 da) og «Nordvest» (19 da). Resten av arealet betegnes som «Baneområdet» (89 da). Baneområdet og Nordvest har fellesbetegnelse «Travområdet». Dersom eierne/styret beslutter at Baneområdet ikke skal frigis til utbygging, men beslutter å videreføre travvirksomheten på Travområdet, skal ikke arealet angitt som Nordvest anses som frigitt til utbygging.
- b) Det er ikke fattet reelle eller formelle vedtak m.h.t. videreføring av travvirksomheten og/eller frigivelse av Baneområdet.

Disse to grunnleggende forutsetninger fra DTs side absolutte, og må ligge til grunn i det videre reguleringsarbeidet. Det innebærer at planleggingen særskilt må ta hensyn til området «Nordøst» som en selvstendig enhet, og med de arealmessige avgrensninger dette området har.

Sist i dette notatet kommenteres dette nærmere.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE – KONSEKVENSER

I hovedtrekk følgende utbyggingsrekkefølge:

- 1) Areal Nordøst (Bydelssenter)
- 2) Areal Nordvest (Resten av stripa ut mot Rosenkrantzgata)
- 3) Areal Baneområdet (selve løpsbane, indre bane og «Hesteringen» i syd)

./. Som vedlegg til dette notatet oversikt over de ulike arealer som definert i avtale mellom partene (Åssiden Bydelssenter AS – Drammen Travbane AS) av 13.2.2013.

1) AREAL NORDØST (BYDELSSENTER)

Utbygging

Arealet utbygges innenfor avgrenset område. Arrondering av område i syd mot løpsbane er 10 meter fra gjerde mot banen. Sydvest på dette arealet er at det skal være fri siktlinje fra tribune og hele oppløpssiden på banen (jfr skisse fra Nils Tveit as av 28.11.2011 som følger vedlagt ./.).

Utbygging av arealet må kunne fremstå som et selvstendig utbyggingsområde med nødvendige nabogrensler og ferdsel innenfor eget område. Likeledes utbygges uten noen form for «erstatningsareal», og/eller adkomstveier over annen eiendom.

Konsekvenser

Faste trenerstaller (5 staller med plass til 54 hester) blir borte. Tilsvarende forsvinner da behovet for luftegårder i stallområdet, parkeringsplass, «drive-in» og indre bane. Treningsløype langs syd området på Berskaug opphører også (avtale med Drammen Kommune). Videre forsvinner møkkalager, flisbinge, hestevandring og gummigrop.

Fasilitetene som blir borte erstattes nødvendigvis ikke på banen, og det må da evt etableres/utnyttes tilbud andre steder i fylket.

Verkstedet blir borte, og det samme med plass til biler, traktorer og alt av annet driftsutstyr og materiell.

Dette må erstattes/flyttes til annet sted på banen. Alternativer til dette innenfor eksisterende bygningsmasse er først og fremst del av administrasjonsbygg/spillehall som nå er utleid til bilforretning.

Smie blir borte. Denne erstattes ikke.

Trav

Travkjøring kan fortsette som nå. Det vil bli begrensninger m.h.t. parkering, men dette er ikke noen særlig stor utfordring.

Det vil antakelig ikke være fast oppstalling av hester på banen, men daglig åpent for trening for hester utenfra.

Omdisponering arealer

Østre del av indre bane hvor det er luftegårder til bruk på sommertid vil bli frigitt. Dette er område som kan omdisponeres til annen aktivitet til avgrensede tider. Kan ikke benyttes når det er travkjøring på banen.

Adkomst til evt bruk på indre bane må skje på annen måte enn kryssing av selve løpsbanen, f.eks. bruløsning. Dersom det skal kunne benyttes samtidig med trening av hester må området av sikkerhetsmessige hensyn være inngjerdet.

Vestre del av indre bane benyttes delvis til Islandshester. Det kan være muligheter for noe disponering av areal vest for Islandshestbane.

2) AREAL NORDVEST (RESTEN AV STRIPA UT MOT ROSENKRANTZGATA)

Utbygging

Areal Nordvest vil være naturlig utbyggingstrinn etter Nordøst. Arealet kan utbygges helt eller delvis. I avtale av 10.4.2006 mellom ÅB og DT var det en forutsetning at nødvendige lokaliteter/fasiliteter for travvirksomheten skulle inkluderes i planleggingen. Dette ligger også som en forutsetning i avtalen av 13.2.2013, hvor det bl.a. heter at *«Reguleringsplanforslaget skal gjennom rekkefølgebestemmelser eller på annen måte som DT godkjenner, sikre DT's rett til å velge slik fortsatt travvirksomhet/banedrift på Travområdet fremfor utbygging iht det nye reguleringsformålet. Den nærmere utforming av reguleringsplanforslaget for Baneområdet skal godkjennes av DT som eier av arealet. Planarbeidet skal skje i nært samarbeid mellom partene.»*

På arealet vil det kunne være flere alternativer. Et alternativ (1) er at administrasjons-/tribunebygget blir stående igjen, og at øvrige areal med noen avgrensninger bygges ut. Må finnes muligheter for parkering for publikum.

Alternativt (2) blir bare tribunebygget stående igjen, og alternativt (3) at hele arealet bygges ut og ingen bygninger blir stående igjen.

Dersom hele arealet bygges ut, er det en forutsetning at *«nødvendige lokaliteter/fasiliteter for travvirksomheten skulle inkluderes i planleggingen»*. Dette innebærer løsninger både for drift, kontorer, publikum og tekniske løsninger og bygg for avvikling av travstevner.

Konsekvenser

Travkroa blir borte, det samme med **bensinstasjon** og tilhørende virksomhet. Disse erstattes ikke. Avhengig av valgt alternativ blir hele eller del av adm.bygg/tribune borte. Dersom adm.bygget blir borte må bygninger og areal for driftsdelen (verkstedet) erstattes, det samme m.h.t. kontorer. Driftsdelen må en kanskje finne løsninger til i Hesteringen (arealet helt syd) og/eller «siste sving»

(arealet helt øst). En må også finne andre løsninger til kontorer, dette kan kanskje løses i tilknytning til tribune.

En må finne løsninger vedr parkering for publikum.

Trav

Travkjøring kan fortsette, om enn kanskje med noe redusert aktivitet i tilknytning til travstevner.

Det vil bli ytterligere begrensninger m.h.t. parkering, som nå vil kunne bli en liten utfordring.

Omdisponering arealer

Det blir ingen «nye» arealer til omdisponering. Avhengig av hvilke alternativer som velges vedr evt utbygging av område Nordvest, må en finne løsninger for arealer for drift, kontorer, publikum og tekniske løsninger og bygg for avvikling av travstevner.

3) AREAL BANEOMRÅDET (SELVE LØPSBANE, INDRE BANE OG «HESTERINGEN» I SYD)

Utbygging

På dette arealet vil det kunne være ulike utbyggingsrekkefølger før løpsbanen i sin helhet stenges. Før selve løpsbanen stenges vil det kunne bygges ut i «siste sving» (areal øst) eller deler av Hesteringen (areal syd).

Konsekvenser

Konsekvenser ved utbygging på Baneområdet vil i noen grad være avhengig av hvilke midlertidige løsninger en har funnet ved utbygging av areal Nordvest. Tekniske fasiliteter for avvikling av travstevner med totalisator vil falle bort. Bemanning/ansatt personell ved banen vil bli betydelig redusert, og følgelig behovet for kontorer. Driften ved banen vil bli redusert, og tilsvarende redusert behov for plass til maskiner og utstyr.

Trav

Banen stenges for travstevner med totalisatorkjøring. Kan være åpen for «lokalkjøringer», noe avhengig av hvilke alternativer som velges vedr utbygging av «siste sving» og/eller Hesteringen. Når utbygging starter innenfor gjerde til løpsbanen, stenges for all travvirksomhet.

Omdisponering arealer

Resterende areal i sin helhet tilgjengelig for utbygging.

GRUNNLEGGENDE FORUTSETNINGER – AVTALEFORHOLD MELLOM PARTENE.

Det vises innledningsvis til to grunnleggende forutsetninger i det videre arbeid med regulering. Det har gjennom hele arbeidet med eiendomsutvikling ligget til grunn at det skal legges til rette for at det fortsatt kan velges å drive travvirksomhet på banen. Dette har det også blitt fokusert på gjennom parallelloppdrag, planprogram og i arbeidet med områderegulering.

Så langt har planleggingen ikke tatt hensyn til at det er forskjellige økonomiske interesser/eiermessige elementer på de ulike delene av utbyggingsområdet. Den sentrale problemstillingen, som har vært tema i drøftelser mellom avtalepartene siden i fjor sommer, er om det er mulig å finne en løsning og større forutsigbarhet i forhold til partenes like og ulike interesser innenfor planområdets avgrensninger. Alternativet er som kommunen tidligere har nevnt, og ikke ønsket, en suboptimalisering av eiendommens utviklingspotensial.

Utfordringen vedr dette, kan forslagsvis løses gjennom en ny avtale mellom partene, som da også må avklare tidshorizonten og den fremtidige bruk av Baneområdet, og hvor komplikasjonene med ulik utnyttelsesgrad da blir eliminert i en egen avtale egnet til å løse dette.

En slik avtaleprosess har vært bearbeidet mellom partene siden i fjor sommer, men man har ennå ikke funnet frem til en omforent avtale vedr. dette.

Et alternativ er at det blir enighet om en ordning for urbant jordskifte. En ytterligere tredje løsningsretning er at det gis et mandat til en egnet fagperson/fagmiljø om å utarbeide et forslag til økonomisk fordeling av utbyggingsgevinster/ulik tetthet i utnyttelsen av eiendommens forskjellige arealer. Etter hva vi kjenner til, besitter Rambøll denne type kompetanse, og det finnes også andre kompetansemiljø som kan utvikle et slikt forslag.

Vi er imidlertid kommet til et punkt i planprosessen hvor dette og de to grunnleggende forutsetninger som nevnt innledningsvis må legges til grunn og ivaretas inntil denne problemstillingen er avklart. Forventningsvis er det innlysende for alle prosjektets deltagere, at de deler av eiendommen som ikke er besluttet utbygget, ikke kan akseptere å få en fremtidig mindre utnyttelse, da i et negativt bytte i forhold til en massiv utbygging på stallområde/bydelssentertomten (areal Nordøst), uten at dette kompenseres økonomisk.

Forutsetningen fra vår side for en videreføring av nåværende profil i planen, er at de problemstillinger vi her har omtalt, kan løses på en forretningsmessig forsvarlig måte, også sett fra travets side. Så langt har partene ikke lyktes å løse dette på en tilstrekkelig forutsigbar måte, og vi kan som nevnt ikke nå gå videre med nåværende profil i planarbeidet uten at de grunnleggende forutsetninger legges til grunn, eller at dette løses. I siste instans er det vårt selskaps eiere/styre som må ta stilling til dette, men ovenstående vil være administrasjonens innstilling i saken.

20.5.2015/Hans R. Bakken



