



Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

■ Agenda:

- Tilleggsavtalen – hva er avtalt
- Prosessen frem til tilleggsavtalen – og hvorfor
 - Sakens gang
 - Ulike løsninger underveis
- Hva skjer videre – ulike alternativer:
 - Reguleringsprosess – hva innebærer tilleggsavtalen
 - Tidsperspektiver
 - Ja eller nei – valgets kvaler?
 - Beslutningsprosess
 - Ny baneløsning – valgets muligheter?



Eiendommen Drammen Travbane «tilleggsavtale» 13.2.2013 – hva er avtalt

- Område som er «frigitt» etter avtalen av 10.4.2006 (todelt område – Nord Øst og Nord Vest)
 - Særskilte bestemmelser område Nord Vest
- Pris på frigitt område:
 - Frem til 1.11.2012 – etter avtale av 2006
 - Etter 1.11.2012 – 100 % regulering etter konsumprisindeks
- Helhetlig regulering av eiendommen til bolig – og næringsformål
 - Flere forutsetninger
 - Rekkefølgebestemmelser som sikrer DTs virksomhet
 - Reguleringsforslag «baneområdet» skal spesifikt godkjennes av DT
 - DT aktiv i prosessen
- Opsjonspunktet i avtalen av 2006 faller bort, og erstattes av:
 - Førsterett til å forhandle om kjøp av «baneområdet» dersom det blir vedtatt at dette skal frigis/selges
 - Tidsavgrensninger
 - Dersom en ikke kommer til enighet – området Nord Vest tilbakeføres, og avtaleforholdet opphører.



Eiendommen Drammen Travbane 2005 - 2010

- 2005 Samarbeidet startet. Avtalen under utvikling
- 2006 Avtale inngått 10.4.2006
Spesifikasjon fra Drammen Travbane 10.10.2006
Presentasjon august 2006 for kommune (ordfører) og presse
- 2007-2008
 - Informasjon til travlagene og øvrige aksjonærer.
 - Arbeid å komme i posisjon overfor kommunen
- 2008 Presentasjon av plan for kommunen og behandling i formannskap – Bystyre. Vedtak i Bystyret 23.9.2008
Videre arbeid inn mot administrasjon er tung
- 2009 Når ikke gjennom med opprinnelig planer i kommunen
- 2010 Planene endres – nye forslag legges frem høsten 2010 og presenteres for travlag og Buskerud Travforbund (11.11.2010). I korthet gikk denne plan ut på at Hesteringen utbygges med boliger, og at ny Hestering og publikums plass samordnes NØ på banen. Videre at trenerstallområdet utbygges til bydelssenter.
Styret i Drammen Travbane AS sier nei til å bytte område Hestering mot deler av publikums plass. Ikke god økonomi.
- Planer og forståelse av avtale tilspisser seg. Møte 10.12.2010 et ganske kraftig og tilspisset møte.



Eiendommen Drammen Travbane 2011

- 2011 Klare konfrontasjoner vinter 2011
Nye planløsninger etter vinter 2011. Får ikke gjennomslag for storhandel på 40.000m² – og derved heller ikke boliger på samme areal med 15.000m²
 - Vi går fra integrerte løsninger mellom utbygging og travbanens behov til å se på separate løsninger.
Disse planer bearbejdes videre, og dreier seg om utbygging på NordØstre del av eiendommen (trenerstallområdet).
 - Mye bedre kontakt med kommunen. Prosjektet kommer inn under «Byprosjekter» - og fra høsten 2011 har det vært kontinuerlig kontakt og arbeid.
 - **Det tilspisser seg ganske klart m.h.t. omfanget av regulering, og derav forståelse i avtalen mellom partene.**
 - Det utarbejdes utkast til tilleggsavtale. Våre samarbeidspartnere ser ikke behovet for dette.
- Okt 2011 I møte med Drammen kommune presentert for planer knyttet til Berskaug idrettsanlegg (ved siden av travbanen). Det vil skje store endringer på Marienlyst området, og det arbejdes med ny plan for Berskaug. Bl.a. fri-idrettsbanen planlegges flyttet til Berskaug. Den foreløpige plan for Berskaug-området vil være særdeles utfordrende for god fremtidig utvikling på travbanen – området NØ hvor bydelssenter planlegges.
Konklusjon: Det er av avgjørende betydning med en helhetlig plan for travbaneområdet og Berskaug, ellers så er det stor fare for at travbaneplanene vil bli svært skadelidende.
- I et felles styremøte DT/BT 13.12.2011 fattes vedtak om:
 - Området nord-øst på eiendommen reguleres til utbyggingsformål
 - Øvrig område reguleres til trav- og annen hesteaktivitet
 - Det skal illustreres/beskrives at den regulering som nevnt under pkt a og b ikke er til hinder for en evt senere regulering til boligformål. Da kan dette sannsynlig illustreres med det foreliggende konsept fra AB (evt med mindre justeringer).
 - Kommunen får ved dette en samlet plan for området, og vi oppfyller kravet om at en regulering som skissert ikke er til hinder for en evt senere regulering til boligformål.

Diskusjon for å komme frem til dette vedtaket var dog av en slik art at den ga grunnlag for en fornyet behandling, og det skjedde løpende i styremøter fra januar 2012.



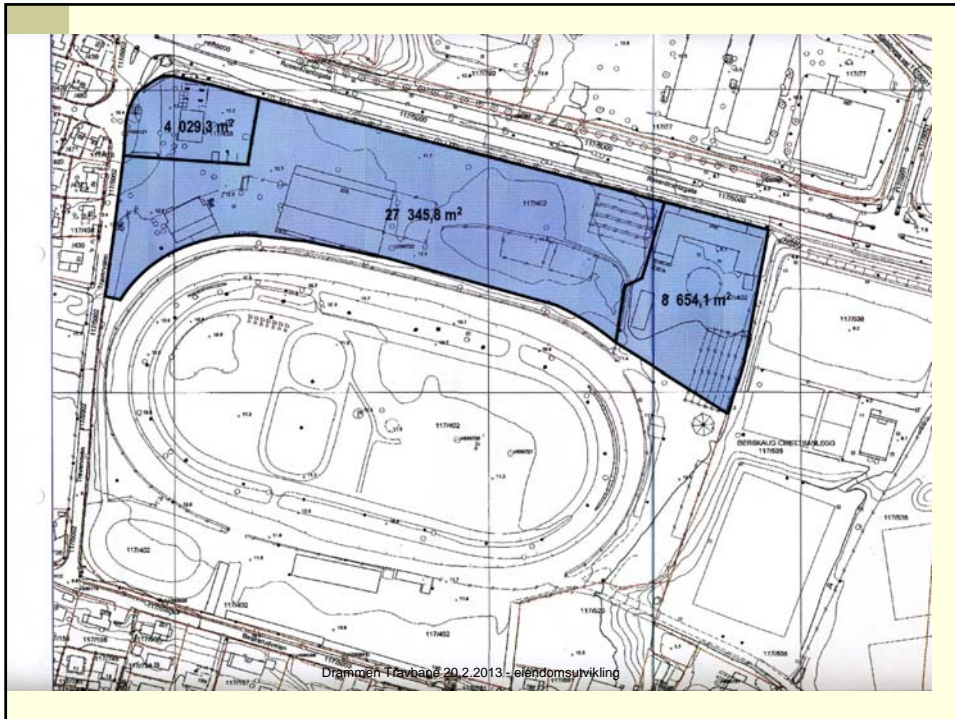
Eiendommen Drammen Travbane 2012-2013

- Det arbeides med «planprogram» – kommunalt program (plan for hvordan regulering skal skje). Forståelsen i avtalen (av 2006) er vidt forskjellig. Drammen Travbane sier nei til å regulere hele området til boligbygging – det har vi gjort hele tiden. Våre samarbeidspartnere er av en annen oppfatning.
 - Drammen Travbane går ikke videre i arbeidet før vi har en felles forståelse av avtaleforholdet, dvs opsjonspunktet og frigivelse av stallområdet, og helhetlig planlegging
 - Flere møter mellom partene gir ingen nærmere avklaringer
 - DT engasjerer ny og «nøytral» advokat til å se på avtalen av 2006, og behovet for avklaringer gjennom en tilleggsavtale.
- 7.3.12 Presentasjon av arbeidet med eiendomsutvikling på Drammen Travbane ble presentert for styreleder Atle Larsen og generalsekretær Rune Gustavsen i DNT. Diskusjon om banestruktur har ikke vært et tema i DNT-styret.
- 19.6.2012 Møtet med kommunen vedr «planprogram».
Vi sier et absolutt nei til en helhetlig regulering på noen annen grunnlag enn vedtak av 13.12.2011 før vi får en tilleggsavtale hvor en del punkter avklares (omfanget av regulering, opsjonspunkt, økonomi, planhorisont m.v.). Partene enige om at deres respektive advokater ser om de kan komme frem til en tilleggsavtale.
- 19.11.2012 Møte med Drammen kommune. Kommunen gir relativt klare føringer på at de eller annen gang i fremtiden ser for seg noe annet enn travvirksomhet på dagens travbaneområde.
- 13.2.2013 Etter 6-7 måneder frem og tilbake, mange møter, mange e-poster, er partene enige om en tilleggsavtale. Avtalen undertegnes!
- Vi er klare til å gå videre.



Eiendommen Drammen Travbane

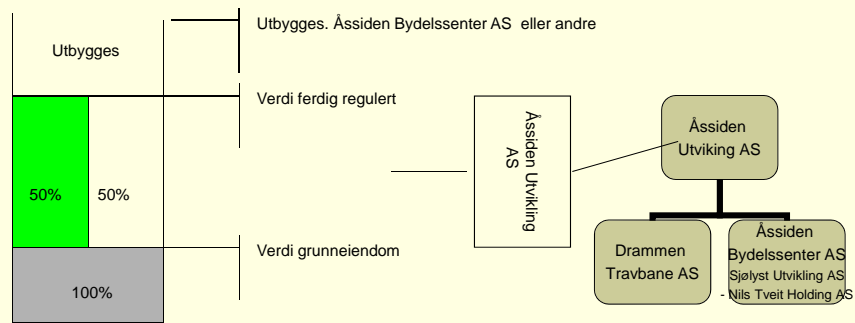
- **Kort tilbakeblikk på prosjekter**
 - Prosjekt 88
 - Arealplan 1999
 - Mork & Partners 2000
 - Profiér 2001
 - HiTouch/Randi Eng 2003
 - Lidl 2003-2004
 - Sjølyst Utvikling AS/Ola Mæle/Nils Tveit 2005-





Eiendommen Drammen Travbane

- Om avtalen
- Selskaper – modell for prosjektet
- Kostnader – økonomi - utviklingsgevinst

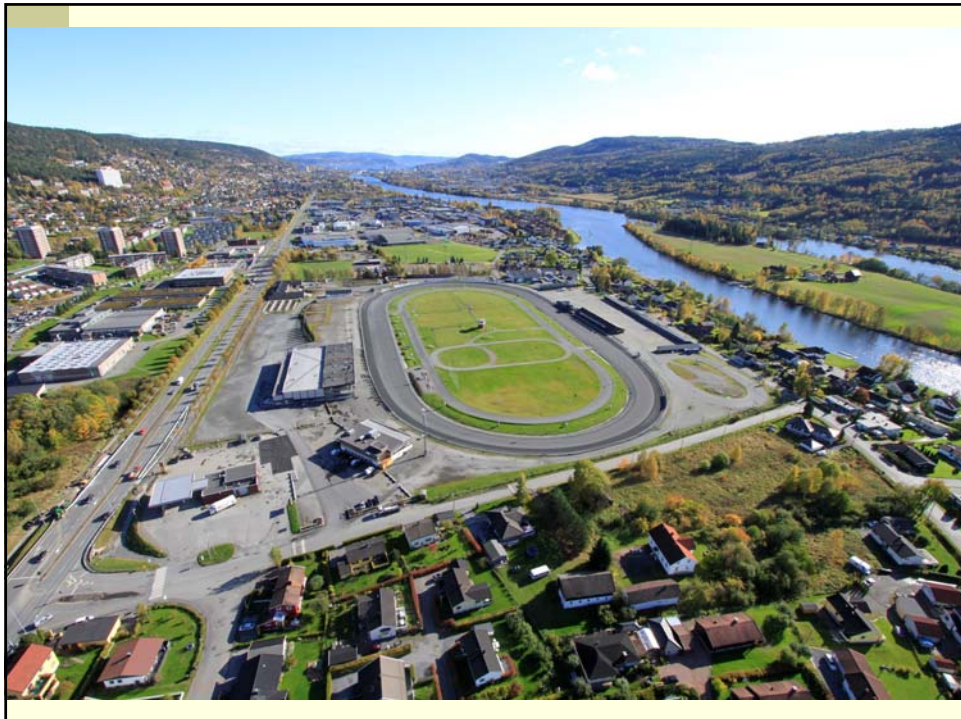


Drammen Travbane 20.2.2013 - eiendomsutvikling

9



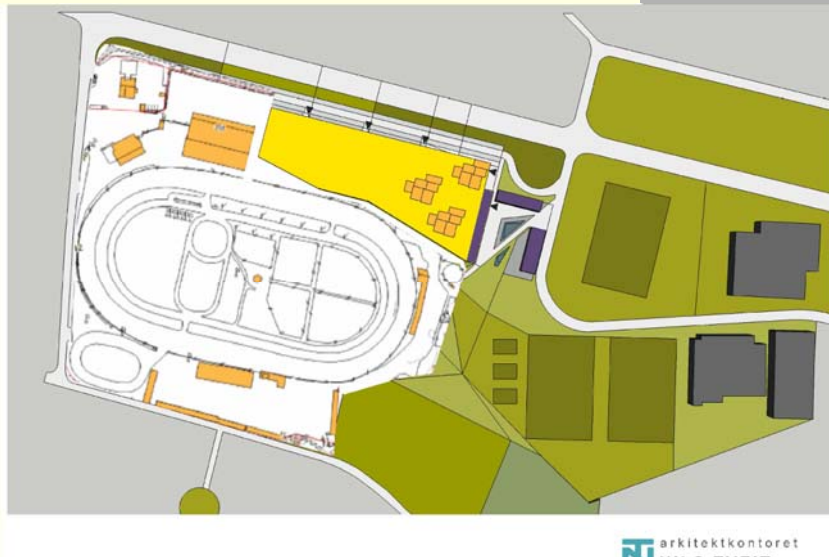
Drammen Travbane 20.2.2013 - eiendomsutvikling



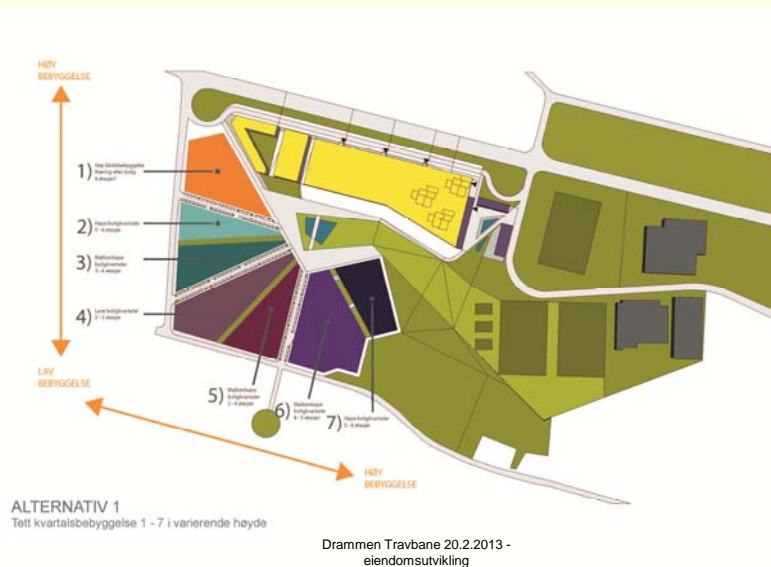
Skisse høsten 2010

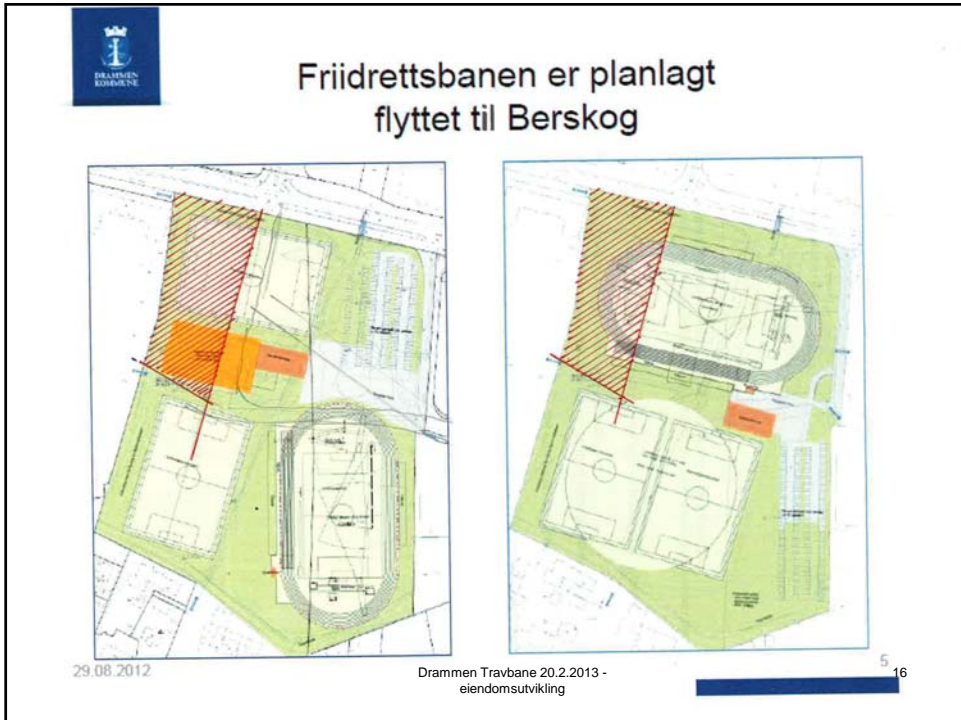
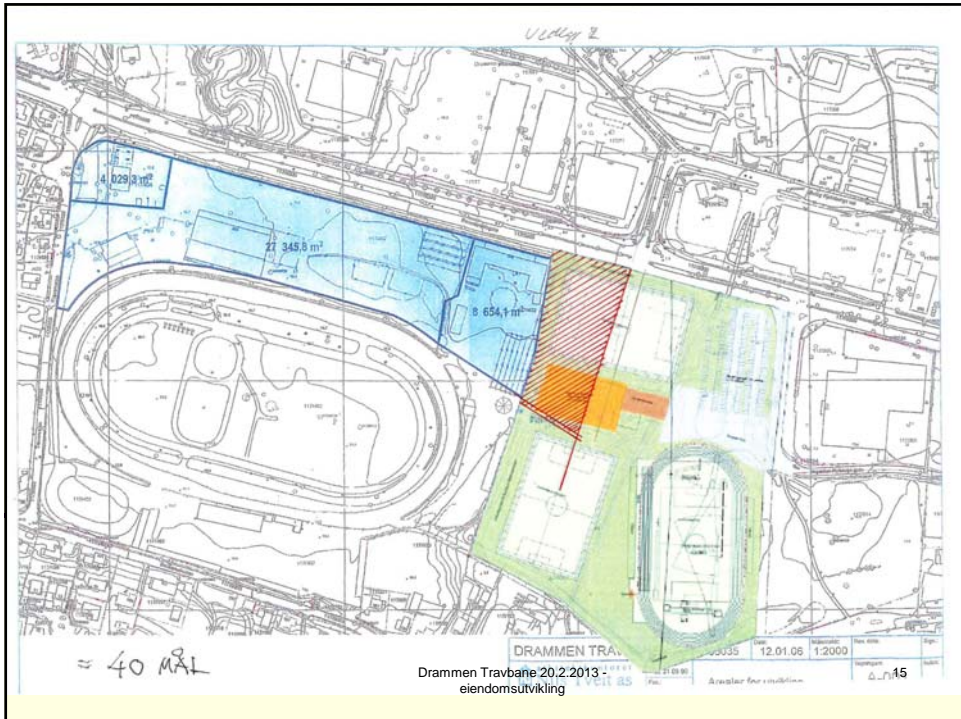


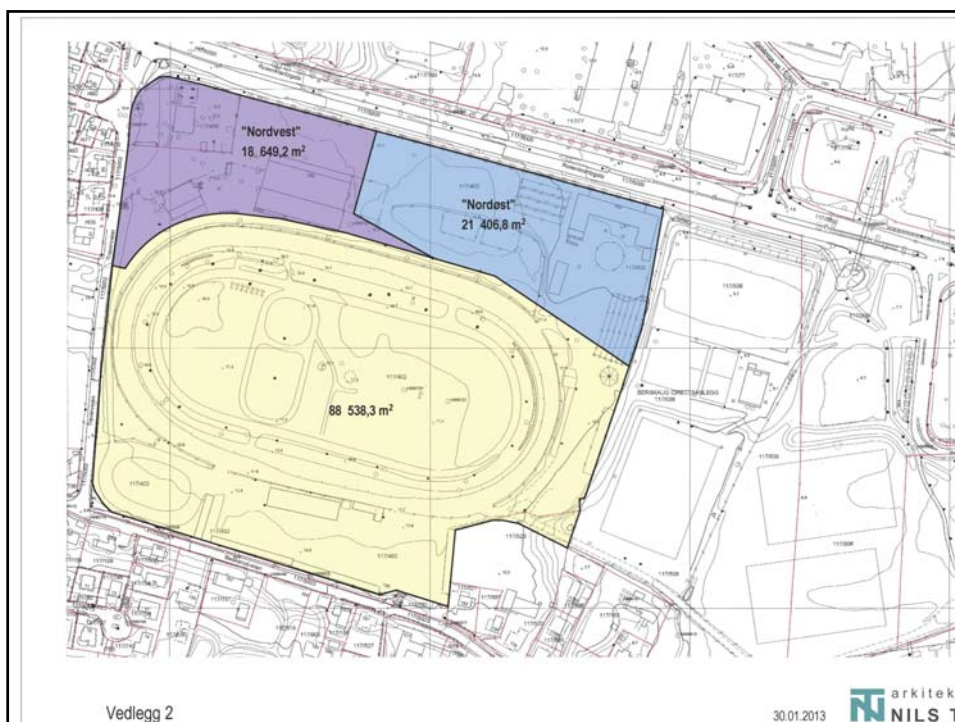
NordØstre område - trenerstaller



Ønsket regulering fra ÅB – hele banen







Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

Tidsperspektiv prosesser	
Regulering/-progress - start så snart som mulig	1-2 år
Reguleringsplan vedtas (av kommunen)	
Evt vedtak om frigivelse av hele baneområdet (formelt DT)	
Åssiden Bydelssetter førsterett til forhandlinger – forhandlingsperiode	15 mnd + løpende om den ikke sies opp skriftlig av en av partene med 3 mnd varsel
Forhandlingene avsluttes uten avtale, NV område frigis ikke	24 mnd karantene NV område
Dersom reg.plan ikke vedtatt Pågående klageprosesser	1.1.2018 – avtalen opphører 1.1.2020 – avtalen opphører



Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

Prosessens videre - todelt

Arbeid med planprosess	Utrede baneløsninger
Planprosess kan skje i løpet av 1-2 år	- Ulike alternativer må utredes og vurderes
Så må en vurdere om det er grunnlag for å be om bud på hele baneområdet	Parallelt må det avklares hva som er relevant av nye baneløsning. Dette må være avklart innen en fatter vedtak om noe bud på baneområdet
Banen må selv være aktiv og pågående i planprosessen for å skape størst mulig verdier. Bruk av ressurser.	Hvordan organiserer vi opp utredning av fremtidige alternativer. Hva bruker vi av ressurser.



Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

Valgets kvaler – ja eller nei til hele baneområdet?

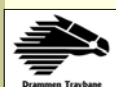
JA	NEI
Forutsetninger: <ul style="list-style-type: none">- Godt nok tilbud- Ny løsning avklart	Konsekvenser: <ul style="list-style-type: none">- Område NordØst blir utbygd- Fortsatt drift, avklart gjennom rekkefølgebestemmelser- Ingen trenerstaller, kun racingbane- Dvaletilstand utvikling- Skapt fremtidige verdier- Forvalte arvesølv på en god måte- Sitte å vente på «rett» tidspunkt



Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

- Ny baneløsning – valgets muligheter?

- Fordomsfritt skissere ulike alternativer, og begrunne disse
- Buskerudbane
- Samordning med andre baner
 - Østover, eller syd-vestover
- Større anlegg med gode treningsmuligheter
- Sesongbane
- Rammevilkår – hvem setter betingelsene
- Utbygge bemannede treningsbaner og/eller hestegårder



Eiendommen Drammen Travbane Informasjonsmøte 20.2.2013

- **BESLUTNINGSPROSESS**
- Juridisk og formell beslutning i AS
- Innstilling og forslag til beslutning fremmes av AS
- Skal behandles på møte med alle aksjonærer
- Travlagene behandler i tillegg på møte med Buskerud Travforbund (ekstraordinær generalforsamling?)
 - *Dette blir i realiteten avgjørende*