



DRAMMEN
KOMMUNE

Spørsmål nr. 36 (2016)

Til : Bystyret
Fra : Ordfører

Kopi :

Vår referanse
16/8 - 37

Arkivkode

Sted
DRAMMEN

Dato
23.05.2016

Marianne Lundteigen (SP) har stilt følgende spørsmål til besvarelse i bystyret 31. mai:

**SAKSGANGEN I VALG AV ENTREPENØR I FORBINDELSE MED MULIG
UTBYGGING AV MARIENLYST FRIIDRETTSSOMRÅDE.**

17.08.2011 Drammen kommune starter uformelle samtaler med Ticon Eiendom. Dette møtet tok Ticon initiativet til, og det ble ikke ført referat fra møtet.

19.09.2011 ble Marienlyst Utvikling stiftet 100 % av Ticon Eiendom og registrert hos Enhetsregistret i Brønnøysund 11.10.2011. Det har som vedtektsfestet formål (fra Brønnøysundregistret):

"Eiendomsutvikling av tomt på Marienlyst i Drammen, herunder ved å være hovedmann i Marienlyst utvikling IS. Eiendomsutviklingen kan også skje indirekte via datterselskaper og kan inkludere direkte eller indirekte og helt eller delvis drift og /eller salg av selskapets eiendom."

17.10.2011 møter Drammen kommune advokatfirmaet Wikborg Rein, for å gjøre en avtale om en rapport som skal belyse samarbeidet mellom kommunen og Ticon.

31.10.2011 møtes Drammen kommune og Ticon Eiendom igjen til et formelt møte. Nå skrives det referat fra møtet.

20.03.2012 blir det avholdt et lukket formannskapsmøte der prosjektet blir presentert.

13.06.2012 blir det lansert et forslag til en prosjektutviklingsavtale mellom Marienlyst Utvikling og Ticon Eiendom, som ble signert 08.10.2012 I denne avtalen går det fram at Drammen Kommune vil erverve seg 50 % av aksjene i Marienlyst Utvikling

23.08.2012 ble det lansert et forslag til kjøpsavtale mellom Drammen Kommune og Marienlyst Utvikling vedrørende salg av deler av Marienlystområdet, nemlig gnr. 110 og bnr. 215, 228 og 5004 i Drammen kommune.

Det er få byggesaker i de siste årene som har skapt så stor oppstuss blant drammenserne som planen om bygging av boligblokker i Marienlyst idrettspark.

Høsten 2013 fikk vi innsyn i at kommunen ønsker å selge en av byens beste tomter til boliger i samarbeid med en privat utbygger. Utbyggeren hadde ingen fått vite om på forhånd, denne hadde ikke godkjenning fra innbyggerne eller flertallet av politikerne. Saken manglet åpenhet, da det gikk mer enn et halvt år fra det første møtet mellom aktørene og til prosjektet ble presentert på et lukket formannskapsmøte. Utbyggere både i Drammen og utenbys skjønnte ikke mye av prosessen som hadde foregått.

Idretten, som er den viktigste aktøren på Marienlyst, var ikke tatt med på råd før planene ble lansert. De ble tatt med på råd lenge etterpå. Man satset vel på at de skulle trykke løsningen til sitt bryst, da utbyggingen skulle finansiere en ny, flott multihall. Finansavisen omtalte også denne saken, hvor det ble satt spørsmålstegn ved lovligheten av å forskjellsbehandle en kommersiell utbygger foran en annen.

I planprogrammet for Marienlyst Nord, som ble vedtatt av bystyret 23.04.2014, heter det i pkt. 1.3: " Krav til konsekvensutredning. Det plan- og utredningsarbeidet som følger av dette planprogrammet skal være underlag for både reguleringsarbeidet og kommuneplanarbeidet". Av programmet følger at det bl.a. skal redegjøres for konsekvenser i forhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Siden det er Høyre ved ordføreren som står i spissen for å bygge boligblokker i en av Norges fineste idrettsparker, er det grunn til å stille noen kritiske spørsmål ved hvordan denne saken til nå har blitt behandlet frem til reguleringsplan-nivå.

Spørsmål til ordføreren:

1. Hvordan synes ordføreren at saken med utvikling av Marienlyst området er håndtert av Drammen kommune?

2. Hvorfor ble ikke eiendommen lyst ut på det åpne markedet slik at flere tilbydere kunne få sjansen til å delta, selv om det var Ticon som hadde ideen?

Hva var bindingene mellom kommunen og Ticon som gjorde at Ticon ble fortrasket?

3. Hvorfor ble prosjektet holdt unntatt offentlighet for politikere (og ordføreren) i så lang tid?

4. Mener ordføreren at prosessen er gjennomført etter regler og retningslinjer for denne typen prosjekter? Vi tenker spesielt på at Ticon opprettet Marienlyst utvikling først og da senere at kommunen skal kjøpe 50 % av Marienlyst Utvikling av Ticon.

5. Hvorfor ble ikke en konsekvensutredning utarbeidet som underlag for kommuneplanarbeidet slik bystyret forutsatte i sitt vedtak om planprogram for Marienlyst Nord? Videre vil vi ha svar på om dette er en saksbehandlingsfeil som vil kunne ha betydning for gyldigheten av kommuneplanvedtaket.

6. I plan og bygningslovens formålsparagraf heter det at barn og unges oppvekstvilkår skal sikres i planleggingen og at de skal skaffes fullverdige erstatningsarealer i den berørte bydel. Situasjonen pr i dag er at det er mangel på plass til breddefotball og skøytetrening på Marienlyst. Hvilke fullverdige erstatningsarealer på Strømsø vil kommunen stille til disposisjon som erstatning for det areal som går tapt ved nedbyggingen av Marienlyst ?

Drammen, 20.05.2016

Svar:

Jeg velger å gi et helhetlig svar på de problemstillingene som spørsmålsstilleren tar opp. Saken har vært gjenstand for en omfattende politisk behandling:

- I Bystyret 18.09.2012 (sak 107/12) ang. "Utvikling av Marienlystområdet med ny multifunksjonshall" ble følgende vedtatt:
 1. *Det inngås avtaler med Ticon Eiendom AS om utvikling av Marienlystområdet med ny multifunksjonshall.*
 2. *Ordføreren får fullmakt til å underskrive avtalene.*
- I Bystyret 23.04.2013 (sak 39/13) ang. "Plassering av ny multifunksjonshall på Marienlyst" ble spørsmål om hallplassering vedtatt.
- I Bystyret 23.04.2014 (sak 41/14) ang. "Utvikling av Marienlystområdet" ble grunnlaget for en samarbeidsavtale med idretten i tillegg til konsept for ny Multifunksjonshall behandlet.
- Kontrollutvalget vedtok i møte 21.01.2014 (sak 7/14) følgende:
"Kontrollutvalget ber Buskerud Kommunerevisjon IKS utføre en gjennomgang av prosessen ved inngåelse av utbyggingsavtalen mellom Drammen kommune og Ticon Eiendom AS."
- I Bystyremøte 18.03.2014 ble det fremmet sak om praktisering av åpenhet og innsyn i Drammen kommune.
- Bystyret 23.09.2014 (sak 113/14) "gjennomgang av Marienlystsaken – Rapport fra Buskerud Kommunerevisjon IKS" ble rapporten behandlet med følgende vedtak:
Drammen bystyre slutter seg til de vurderinger, konklusjoner og anbefalinger som fremgår av rapport fra Buskerud Kommunerevisjon IKS, datert 19.06.2014 og forutsetter at kommunen for fremtiden innordner seg etter disse.
- Bystyret 23.04.2014 (sak 42/14) "Behandling av planprogram for Marienlyst nord" ble planprogram for Marienlyst vedtatt.

Argumentene for å inngå avtalen med Ticon ble fremlagt i bystyresak av 18.09.2012 er følgende (sitat):

Bakgrunn for etablering av samarbeidsmodellen ligger i at Drammen kommune trenger en egen organisasjon til utviklingsprosessen hvor kommersielle hensyn og byutviklingshensyn ses i sammenheng og optimaliseres. Drammen kommune trenger også et forutsigbart økonomisk resultat, spesielt knyttet til tomteverdien, samt en transparent modell med begrenset risiko for å være med på verdiskapningen gjennom MU AS. Den foreslåtte samarbeidsmodellen mellom private og offentlige interesser er brukt i andre byer og i Drammen. Rådmannen går inn for en slik modell på Marienlyst.

Ticon tok opprinnelig initiativ til samtaler om et offentlig-privat samarbeid om multifunksjonshall og er foreslått som samarbeidspartner. Ticon har en lang og sterk lokal tilhørighet og har dokumentert langsiktighet og samfunnsengasjement i sine utviklingsprosjekt. Ticon har nødvendig kompetanse og kapasitet kombinert med sterk soliditet og likviditet. Rådmannen anbefaler derfor samarbeidet med Ticon Eiendom AS.

Salg av eiendom omfattes av statsstøttereguleringen. Reguleringen kan forenklet sett oppfylles enten ved salg i det åpne markedet, eller ved salg til takst. Kommunen valgte det siste. Gjeldende regelverk er derfor fulgt også på dette punktet.

Det var lenge usikkerhet om en slik samarbeidsmodell kunne realiseres. Rådmannen i Drammen kommune førte detaljerte forhandlinger med Ticon om ulike spørsmål som måtte være avklart før man hadde trygghet for at et samarbeid kunne finne sted. Dette ble avklart gjennom forhandlinger som kan unntas fra offentlighet i henhold til offentlighetsloven. Da forhandlingene viste at et samarbeid var mulig å realisere ble saken gjort offentlig kjent, og lagt frem for politisk behandling. (bystyret 18.09.2012) Buskerud kommunerevisjon har foretatt en gjennomgang av prosessen forut for politisk behandling av planen 18.09.2012, og stadfester at man har adgang til å unnta forhandlinger fra offentligheten.

Samarbeidsmodellen bygger på en lang rekke avtaler som ble fremforhandlet mellom partene og lagt fram for bystyret, bl.a. utviklingsavtale, kjøpsavtale, prosjektutviklingsavtale, selskapsavtale og vedtekter for Marienlyst Utvikling AS. Ved undertegning av avtalene ble også vedtektene til Marienlyst Utvikling AS – som allerede var registrert som selskap – endret i tråd med utviklingsavtalen og det øvrige avtaleverket som var lagt frem for bystyret. Bruk av selskapet som allerede var registrert var formålstjenlig, hadde ingen konsekvenser for forhandlingene, og er ikke i strid med vanlige forretningsprinsipper ved slike typer avtaler.

En samarbeidsavtale med private aktører for utvikling av eiendom vil som et klart utgangspunkt ikke være en vare-, tjeneste- eller bygge- og anleggskontrakt som er omfattet av anskaffelsesreguleringen. Dette gjelder uavhengig av om selskapet var formelt stiftet eller ikke forut for investeringen. Investeringen innebærer heller ingen form for statsstøtte. Gjeldende regelverk er derfor fulgt. Investeringen i MU IS/AS ble gjort for å kunne ta del i en tomteutviklingsgevinst som antas optimalisert ved felles investering som alternativ til egen utvikling. Hva utviklingen vil resultere i – bolig eller andre former for byggeprosjekter – var det ikke tatt standpunkt til ved opprettelse av selskapet. Dette vil være opp til kommunen som reguleringsmyndighet å godkjenne og vedta.

I kommuneplanens arealdel inngår konsekvensutredningen som en del av planen. Samlet sett ligger det mye informasjon i planbeskrivelsen med tilhørende vedlegg om de strategiske valgene som er gjort i planen, bakgrunnen for valgene som er gjort, og forutsetninger for ny eller endret arealbruk. Konsekvensutredningen gir en beskrivelse av planens vesentligste konsekvenser, og inngår som en del av et større beslutningsunderlag som den må leses i sammenheng med. Konsekvensutredningen svarer ut detaljeringsnivået som ligger i kommuneplanen.

Det er videre klart at Drammen kommune ikke anser at arealbruken på Marienlyst er endelig fastlagt gjennom kommuneplanen, men at dette skal utredes nærmere. Det fremgår tydelig i arealdelen at kommunen forutsetter gjennomføring av en mer detaljert konsekvensutredning når det utarbeides reguleringsplan for Marienlystområdet. Fylkesmannen har gjennom sitt brev til Sivilombudsmannen av 26.05.2016 gitt sin vurdering av dette forholdet.

Ved utvikling av reguleringsplanen for Marienlystområdet og arbeid med planene for "Campus Marienlyst", vil arealer tilpasset barn og unge planlegges. Frem til i dag har isbanen vært benyttet av idrettsklubber fra andre bydeler, spesielt Konnerud. Friidrettsanlegget er et særanlegg for hele byen. Gjennom etablering av kunstisbaner ved Øren skole og på Konnerud, samt friidrettsanlegg på Berskaug, vil nye tilbud etableres for idrettsaktivitet. Dette minsker presset på Marienlyst og gir erstatningstilbud for idretten og frigjør plass til idretts- og nærmiljøfunksjoner for barn i dette området.