

Referat fra møte mellom Halden Byutvikling AS og gruppen "Stans utbygging av Tyska og Hollenderen lørdag 31.10.2020.

Tilstede: Jan-Erik Erichsen fra Halden Byutvikling AS og Per-Arne Torp, leder av interessegruppen og Inger Bjørkelund, referent, fra interessegruppen.

De to representantene fra interessegruppen hadde samlet noen spørsmål fra gruppens medlemmer som de ønsket svar på og de oppsummeres i kronologisk rekkefølge.

1. Er tomten betalt av utbygger?

Det er skrevet en kjøpskontrakt, datert 17.04. 2013, med Norsk Helsehus, som utbygger og Halden Byutvikling AS som selger, over område Tyska A, Tyska B og Hollenderen. 2 millioner av kjøpssummen er innbetalt.

Kjøpssummen er 100 millioner og det er skrevet en tilleggsavtale, datert 08.04.2020, om indeksregulering på 6 millioner.

Innbetalingene skal skje:

27 millioner ved overtakelse av Tyska A

35 millioner ved overtakelse av Tyska B

42 millioner ved overtakelse av Hollenderen.

Tore Borthen har senere etablert firmaet CondoVita AS og det er dette firmaet som har signert tilleggsavtalen og som Halden Byutvikling forholder seg til.

2. Hvis CondoVita AS ikke har løst inn tomten, er opsjon på kjøp bindende ved kontrakt?

Ja, det er en bindende kontrakt.

3. Hvis oppsigelse av kjøpekontrakt, hva er i så fall kravet til kompensasjon?

Kjøpekontrakt er signert mellom Halden Byutvikling AS og Norske Helsehus AS med organisasjonsnummer: 817601472, mens tilleggsavtalen er CondoVita AS, med organisasjonsnummer: 998054761.

Dersom CondoVita AS ikke følger avtalene til punkt og prikke skal det ikke være noe kompensasjon i det hele tatt. Da er ikke kontraktene gyldig lenger.

4. Finnes det en plan for rensing av området for giftig avfall?

Det finnes en Cowi-undersøkelse for rensing av giftig avfall i området, de vet hva slags konsentrasjoner av giftig avfall og hvor det befinner seg på området.

Planen er å rense et byggetrinn av gangen og starter med byggetrinn Tyska A's første delprosjekt i hendelse til kontrakt for overdragelse av tomtene. Noe helhetlig plan for opprensning av området finnes ikke. Når kapital for hvert byggetrinn er betalt blir områdets ulike prosjekter renset.

Per-Arne Torp

Inger Bjørkelund

5. Finnes det et kostnadsoverslag for komplett rensing og destruering av giftig avfall?

Her refereres det igjen til undersøkelse Cowi har utarbeidet, samt daglig leders samtale med andre ingeniører og det estimeres beløp mellom 10 og 30 millioner.

6. Er området utredet for metangassforekomster?

Igjen vises det til Cowi-undersøkelsen da den skulle innbefatte alle giftstoffer på området.

7. I 2018 ble det påbegynt graving på området. Dette ble stanset og det ble pålagt å fylle fyllmassen tilbake i grøften. Samme år ble veien ut til Hollenderen påbegynt. Var det søkt tillatelse for bygging av denne?

Til det refererte representanten for Halden Byutvikling AS til Halden kommune, men sier også at veien ble bygget for vannledninger og energi fra Remmen til sentrum og veien er pr i dag i sin helhet er finansiert av Halden kommune.

8. Den nye veien går rett over der impregneringsverkstedet til Norske Skog Saugbrugs pleide å ligge. Er grunnen rundt impregneringsverkstedet rensket for kjemiske tungmetaller og er dette godkjent av uavhengig kontrollorgan?

Det anbefales at Halden kommune kontaktes. Men representanten sier også videre at dersom det viser seg nødvendig å flytte veien for rensing så får man legge veien et annet sted. Veien er bygget vesentlig høyere enn resten av området og det er gjort for framtidig vannstandsøkning.

Det ble kommentert fra gruppen at hele området ligger på flis og sagmugg og da renner vann inn i grunnen fra fjorden utenfor. Tungmetaller ligger i bunnen der, og kan utgjøre en forurensningsfare i fremtiden. Her må man ta hensyn til Cowi-rapporten som er laget og der omtales området rundt impregneringsverket som det mest forurensede. Hvilket representanten for Halden Byutvikling AS bekreftet. Videre påpekte representanten fra Halden Byutvikling AS at CondoVita AS har påpekt at veien ligger for nær sjøkanten og mente at veien ikke nødvendigvis må ligge der den er anlagt i dag.

9. Er det fulgt vanlige prosedyrer ved søknad om byggetillatelse , som for eksempel utsending av nabovarsel.

Det arbeides med en annen gangs behandling av planområdet og planer for Tyska og Hollenderen. I den forbindelse vil det være gjenstand for en ulik form for politisk behandling, antageligvis bare formannskapet i første omgang. Så vil det bli ja eller nei til det, så planprosessen er da enda heller ikke vedtatt. Deretter må det opp i kommunestyret for godkjenning. Hele opplegget blir sendt til begrenset høring, og den høringen går eksempelvis til naboene. Det er ikke sendt nabovarsel da det heller ikke er godkjent for å bygge på området enda. Denne planprosessen er pågående, slik at ingen byggetillatelse er gitt per i dag og det er heller ikke søkt om byggetillatelse . Denne prosessen er omfattende og er et stort prosjekt som krever mye dokumentasjon, hvor noe av dokumentasjonen har foreligget de siste fem årene. Det er ikke tatt noen som helst beslutning i den sammenheng. Det er planlagt bygg på 3,5 etasjer i henhold til arkitekttegninger, noe representanten for Halden Byutvikling AS er enig i at kommer til å skygge for bakenforliggende eiendommer. Representanten anbefaler å kontakte Halden kommune som har ansvaret for administrativ og politisk behandling av hele prosessen.

P. P. Jørg

SEC

1. Bg.

10. Er generelt området under og rundt den nye veien rensket for kjemisk avfall?

Representanten bekrefter at noe kjemisk avfall er kjørt bort, men han kan ikke dokumentere hvor avfallet er deponert da det er Halden kommune som håndtert dette og engasjerte et renovasjonsfirma til dette oppdraget. Her anbefales igjen å kontakte Halden kommune.

11. Er gravingen som utføres i disse dager av Leif Grimsrød AS på Tyska forberedelser av grunnen for byggetrinn 1 av utbyggingsplanen?

Ja, området er i dag midlertidig utleid til Leif Grimsrød AS, og andre i forbindelse med graving av vannledninger i byen.

12. Det er kommunen som eier Halden Byutvikling AS 100%. Fylkesmannen påpeker at ROS-analysen gjort i 2008/2009 er mangelfull da utredning av området for det meste er gjort av kommunen selv. Er det gjort analyser av utenforstående selskap?

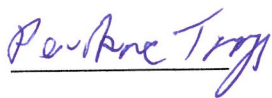
Representanten for Halden Byutvikling nevnte ikke ROS-analysen i det hele tatt og henviste til Cowi og forutsetter at alle analyser er tatt med i den rapporten. Rapporten er utarbeidet senere enn Fylkesmannens analyse.

13. Er det ikke vanlig prosedyre hvis Halden kommune skal selge eiendom at man sjekker oppkjøperens økonomiske forutsetninger for å gjennomføre handelen? Især når man snakker salg i millionklassen virker det som sunn fornuft å foreta en kredittvurdering.

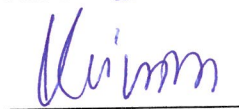
Her svarer representanten for Halden Byutvikling AS at de mest sannsynlig aldri hadde solgt til Norske Helsehus AS om sistnevnte ikke hadde hatt en 50% aksjonær som het Betonmast AS, som er en av de større entreprenørene i Norge. Betonmast AS er et selskap som gjør slike store utbygginger. Dette ble presentert som et tema for kommunestyret som sa ja til dette, med noen motforestillinger blant annet representanten for Miljøpartiet de Grønne. Underveis endrer Norske Helsehus AS eierstruktur og endrer navn til CondoVita AS med nye aksjonærer, uten Betonmast som deleier. Dette gjorde at Halden Byutvikling AS foretok en gjennomgang av i det nye selskapet og hvordan det så ut i dag. Halden Byutvikling AS hadde ingen grunnlag for å trekke seg fra avtalen selv om Betonmast AS ikke lenger var aksjonær. Representanten for Halden Byutvikling AS påpeker videre at CondoVita AS har hatt ett par store byggeprosjekter i Bærum og Oslo som er ganske omfattende hvor de har tjent penger og mener at firmaet sammen med partnere vil ha finansiell styrke til å løfte prosjektet på Tyska og Hollenderen.

Referatet er faktamessig godkjent:

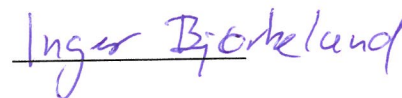
Per-Arne Torp



Jan-Erik Erichsen



Inger Bjørkelund



03.11.2020