
Notat - politisk

Til: Ordfører Lene Conradi

Fra: Rådmann Lars Bjerke

Kopi: Elisabeth Selmer (H)

Saksnr./Arkivkode
17/462 - 611

Sted
ASKER

Dato
02.10.2019

Føyka / Elvely - spørsmål fra Høyre om pådratte kostnader til å utvikle Asker sentrum

1. Bakgrunn - spørsmål

Fremforhandlet avtale mellom Asker kommune og Asker Skiklubb om salg av deler av Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark, ble ikke godkjent av klubbens årsmøte 25. september.

Høyre har meldt inn følgende spørsmål:

- *Hvilke oppgaver og investeringer har Asker kommune bekostet hittil?*
- *Hvilke beløp dreier det seg om totalt?*
- *Hva utgjør forskuttert andel?*
- *Hvilke ytterlige tiltak som energibrønner, vei fremføring osv må eller bør gjøres?*
- *Er disse investeringene hensiktsmessige etter at Asker Skiklubb medlemmer har vedtatt å bli på Føyka og bruke sitt areal til idrett?*
- *Er disse investeringene hensiktsmessige i forhold til alternativ bruk av deler av Føyka og Asker parken?*

2. Svar

Planlegging og utarbeidelse av områdeplan

Asker kommune har bekostet utarbeidelsen av områdeplan for Føyka Elvely, inklusive arkitektkonkurranse og utarbeidelse av helhetsplan forut for utarbeidelsen av planen. Totale kostnader til eksterne rådgivere beløper seg til 15 mill kroner.

Ved utbygging av Føyka /Elvely har grunneierne forpliktet seg til å betale en andel av planleggingskostnadene, oppad begrenset til 12,7 mill kroner. Kostnadene fordeles ut i fra hvilket utbyggingsareal (BRA), i tillegg til eksisterende bebyggelse, den enkelte Part har i områdeplanen.

Asker Skiklubb vil ikke være forpliktet til å betale sin andel av planleggingskostnadene dersom områdeplanen ikke gjennomføres. Ved en utbygging av kun Elvely vil Asker kommune få tilbakebetalt anslagsvis 20 %.

I tillegg til kjøp av eksterne rådgivere har Asker kommune benyttet betydelige interne ressurser på utviklingen av Føyka/Elvely og Drengsrud. Da kommunen ikke registrerer forbruk av internressurser er det vanskelig å anslå hvor stort dette er. Et grovt anslag tilsier at kommunen kan ha brukt internressurser for hele 20 mill kroner siden 2005.

Kostnader til grunnboringer/brønner

Det er inngått egen avtale mellom Asker kommune og Asker Skiklubb om leveranse av energi til Føyka kunstgress fra dype energibrønner.

Det er boret to dype energibrønner på Føyka som leverer varme først og fremst til kunstgressbanen for å redusere Asker Skiklubbs bruk av propan (som gir utslipp av CO₂).

Det har aldri vært meningen at Skiklubben skal være med på å dekke investeringskostnadene for disse brønnene (som er på deres tomt). Det er avtalt at klubben kjøper varme fra våre to brønner. Dette gir kommunen en inntekt på 150.000- 300.000 kr pr år.

Dette pilotprosjektet (først i Norge) har kostet ca 8,6 mill kr inkl moms før støtten fra Enova på kr 2,6 mill dvs 6 mill kr etter støtte.

Dersom Føyka bygges ut i samsvar med områdeplanen, er det beregnet at det bør bores til sammen 14 dype brønner.

Gjennomføring av inngått utbyggingsavtale

Det er inngått en utbyggingsavtale mellom Asker kommune, Aaberg Eiendom AS, Lenken Sameie og Elvely AS om gjennomføring av områderegulering for Føyka/Elvely, delområde I - Kirkeveien.

Området for bebyggelse og anlegg er inndelt i fire delområder; delområde I (Drengsrudbekken), delområde II (Føyka), delområde III (Elvely) og delområde IV (Fotballstadion og Askerparken)

Gjennom utbyggingsavtalen har Asker kommune påtatt seg å opparbeide delområde I når betingelsen i avtalens punkt 6.2 er oppfylt. Asker kommune kan derfor ikke på fritt grunnlag ta stilling til om det nå er hensiktsmessig å opparbeide delområde I (ref to siste spørsmål ovenfor). Kostnadene er totalt beregnet til 118 mill kroner eks mva, basert på P-50. Dette beløpet er fordelt med bidrag fra fylkeskommunen på kr 40 millioner, ekstraordinært bidrag fra kommunen på 47 mill kroner og grunneierbidrag på totalt 31 mill kroner.

Grunneierne på Elvely har en andel av grunneierbidraget på ca 6,7 mill kroner.

Etter avtalens punkt 8 må Asker kommunen gjennomføre egne forhandlinger med Asker Skiklubb om grunnnavståelse. I avtalen som var fremforhandlet var grunnnavståelse løst i avtalen. Når denne avtalen ikke blir gjeldende, må det derfor gjennomføres egen forhandling med Asker Skiklubb.

Utestående etter opparbeidelsen av match-arena

I forbindelse med opparbeidelse av fotballbanen på Føyka til Adecco-standard ble det inngått en egen avtale om forskuttering av dette anlegget. Avtalen avgrensar Asker Skiklubb's andel av kostnadene til 9 mill kroner. Med en ideksregulering utgjør dette ca 11 mill kroner i dag. I følge avtalen skal dette gjøres opp i forbindelse med realisering av områdeplanen. Dersom områdeplanen ikke realiseres skal likevel det utestående gjøres opp, evt gjennom makeskifte av grunn. Hvordan Asker kommune forholder seg til denne avtalen vil rådmannen komme med en egen vurdering av.

Kjøp av tomt Drengsrud

Asker kommune har gjennom flere runder ervervet grunn på Drengsrud til idrettsformål, inkl kirke osv. Samlede kostnader til idrettsparken er ca 40 mill kroner.

3. Oppsummering – veien videre

Som det fremgår har Asker kommune siden 2010 brukt betydelige beløp for å utvikle Føyka/Elvely og Drengsrud; både til planlegging og til erverv av eiendom.

Uten et salg på Føyka frigjøres ingen penger til videreutvikling av idrettsanlegg, verken på Drengsrud eller Føyka.

Forslaget til områderegulering for Føyka/Elvely ble utarbeidet av fem grunneiere i fellesskap. Totale kostnader (inklusive arkitektkonkurranse og utarbeidelse av helhetsplan) beløp seg til ca 14 mill kroner. Asker kommune har forskuttert 12 mill kroner, og vil derfor få tilbakebetalt deler av forskuttert beløp ved en eventuell senere utbygging av Føyka/Elvely.

Planleggingskostnadene anses å ha vært nødvendige og forsvarlige for å få utarbeidet gjeldende områderegulering Føyka/Elvely og reguleringsplan for Drengsrud idrettspark.

Asker kommune har ervervet eiendom på Drengsrud for ca 40 mill kroner.

Asker kommune har brukt ca 6 mill kroner på å bore to dype energibrønner som forsyner undervarme for fotballarenaen. Dette gir kommunen løpende inntekt på ca 150.000- 300.000 kroner pr år. Boring av flere brønner er ikke aktuelt dersom Føyka ikke skal bygges ut i samsvar med områderegulering.

Asker kommune har inngått utbyggingsavtale om gjennomføring av områderegulering Føyka/Elvely. Avtalen innebærer at kommunen er forpliktet til å opparbeide delområde I - Kirkeveien. Kostnadene er totalt beregnet til 118 mill kroner. Fylkeskommunen bidrar med 40 mill kroner, og grunneierbidraget er på totalt 31 mill kroner. Resterende andel på 47 mill kroner dekkes av Asker kommune.

Asker Skiklubb er ikke part til denne utbyggingsavtalen, og kommunens forpliktelse til å opparbeide delområde I gjelder selv om Asker Skiklubb's årsmøte ikke har godkjent fremforhandlet avtale om salg av deler av Føyka. Asker Skiklubb vil i denne sammenheng være berørt nabo og grunneier.

Gjennomføring av delområde I forutsetter erverv av et stripeareal til nødvendig veigrunn for Kirkeveien (både permanent og midlertidig anleggsområde) fra Asker Skiklubbs eiendom. Dette gjelder også andre grunneiere langs den nye Kirkeveien (Elvely og Takeda).

Asker Skiklubbs vedtak i årsmøtet innebærer at fremforhandlet avtale er lagt død. I nye Asker kommune vil rådmannen legge frem en sak våren 2020 til kommunestyret, og vurdere hvilke konsekvenser dette får for kommunen og dens prioriteringer framover mht bruk av kommunes grunn på Føyka og Drengsrud. Dette arbeidet vil ta tid og må samordnes med øvrige oppgaver i ny kommune.

Varslet ekspropriasjonssak av den såkalte Kollen på Drengsrud vil bli lagt i bero til det er avklart hva kommunen konkluderer med mht videre utnyttelse av kommunens eiendommer på Føyka og Drengsrud.

Siden det allerede er brukt betydelig ressurser, og ca 10 år på å få ferdigstilt et beslutningsgrunnlag, vil også det videre arbeidet nødvendigvis måtte ta tid.

Da det nå er avklart at den vedtatte områdereguleringsplanen ikke lar seg gjennomføre vil kommunen gjøre en ny vurdering av hvordan kommunens eiendommer på Føyka og Drengsrud kan utnyttes. Inntil dette er avklart vil det ikke være aktuelt å disponere kommunens arealer til midlertidige eller permanente anlegg, selv om disse kan være i tråd med de vedtatte planene.

For Asker Skiklubbs arealer vil eventuelle planer om nye typer anlegg på Føyka måtte forholde seg til den vedtatte planen. Det betyr at det kun vil være aktuelt å vurdere midlertidige/temporære tiltak frem til det foreligger en evt ny plan for området.

Rådmannen vil når det er naturlig invitere Skiklubben til et møte og orientere om kommunens videre prosess for oppfølging.