



# ASKER SKIKLUBB

## Sak 6 Saksdokument 6.1

### Forslag til vedtak og styrets anbefaling med begrunnelse

#### *Forslag til vedtak:*

Alt 1: JA - til å selge den del av Asker Skiklubbs eiendom som inngår i en byutvikling av Føyka.

Alt 2: NEI - til å selge Asker Skiklubbs eiendom

Hvis årsmøtet velger alternativ 1 – JA til salg:

Beslutning om å selge er basert på avtalene slik de foreligger i sakspapirene utsendt 28.08.19. Hvis en bedre avtale for Asker Skiklubb oppnås innen 17. september vil den bli lagt fram for Årsmøtet for avstemning.

#### *Styrets vurdering:*

Styret er delt i sin anbefaling. Det er 5 styremedlemmer som anbefaler alternativ 1 og 3 styremedlemmer som anbefaler å beholde eiendommen Føyka som hovedbase.

Begrunnelser for alternativene er oppsummert med hovedpunkter på side 2 og 3.

Ytterligere informasjon ligger i Sakspapirene:

- Nr. 6.2: Presentasjonen «ASK Drengsrud Idrettspark eller Føyka + Drengsrud?»
- Nr. 6.3: Tilleggsavtale som Rådmannen har akseptert innenfor det mandatet han fikk til justeringer.
- Nr. 6.4: Avtaleutkastet fra mars som Kommunestyret aksepterte 09.04.19

Styret har jobbet for å forbedre avtalene ytterligere, men pr 28.08.19 er det som legges fram, det man har fått til. Det er en mulighet for at diskusjoner kan fortsette i de neste ukene. Avtalene har konsekvenser og risiko for Asker Skiklubb: Lave kjøpstilbud, fond som ikke dekker driftskostnader, risiko for at vi ikke får de dispensasjoner som trengs på Drengsrud og avtalen om Delområde I (dam, demning, vei) er uavklart.

Akershus Idrettskrets og en jurist er konsultert for å sikre at det er mulig å framlegge justeringer til tilleggsavtalen som bedrer vilkårene for Asker Skiklubb en uke før selve Årsmøtet. Men det må da være et flertallsvedtak som beslutter at den forbedrede avtalen erstatter saksdokument 6.3 før vi stemmer ja eller nei til salg.

## **Alternativ 1:**

### **Ja til å selge og flytte til Drengsrud idrettspark – 5 styremedlemmer anbefaler:**

Asker skiklubb er i en unik situasjon. De eier Føyka, et sentrumsnært areal som kommunen har regulert til intensiv boligbygging og dermed mangedoblet verdien på området. Klubben har samarbeidet med kommunen om mulig salg av Føyka og flytting til Drengsrud.

Årsmøtet i 2018 ba styret sette ned et forhandlingsutvalg som sammen med kommunen skulle komme frem til en avtale. Det ble gjennomført nærmere 20 forhandlingsmøter før partene var enige om en avtale. Senere er det inngått en tilleggsavtale med kommunen som sikrer skiklubbens økonomi ytterligere.

Avtaledokumentene som legges frem for årsmøtet sikrer klubbens interesser og at det derfor er forsvarlig å anbefale flytting. Argumenter for dette er:

- Det frigjøres 1 milliard kroner til bygging av idrettsanlegg med infrastruktur.
- Ved å flytte til Drengsrud blir Asker skiklubb eiere 92 mål med nye idrettsanlegg og nytt klubbhus. Vi beholder også 23 sentrumsnære mål i Askerparken. Nye og oppdaterte anlegg vil være positivt for klubben og øke medlemstallet.
- Skiklubben kan trekke seg hvis kommunen ikke erverver Kollen
- Ved salg av Føyka vil det bli et overskudd i størrelsesorden fra 160 – 300 millioner. Kommunen påtar seg risiko for kostnadsoverskridelser og gjør overskuddet til skiklubben mer forutsigbart etter salget.
- Overskuddet vil sikre muligheter for idrettslig utvikling av klubben og det vil i tillegg gi en årlig avkastning som dekker driftsutgiftene på Drengsrud, støtte til gruppene og idrettslig utvikling for barn og unge.
- Asker skiklubb er en ansvarlig samfunnsaktør og samarbeider med Asker kommune om å legge til rette for god utvikling av idrettsanlegg. Ikke bare for egen klubb.
- Med friske midler og nye anlegg blir skiklubben en foregangsklubb for idrettslig utvikling og idrettsglede i uoverskuelig fremtid.
- Blir det ikke salg av Føyka vil klubben ha begrensede midler til klubbutvikling og utvikling av utidrettsarealene.
- Ved utbygging av arealene på Elvely og Askerholmen vil idrettsanleggene på Føyka miste sitt preg og ligge inneklemt mellom nybygde høyhus. Askerholmen og Elvely skal dessuten flomsikres ved at grunnen heves.

Vi mener at dette er en unik mulighet for klubben og for idretten i Asker. Det er på tide å løfte løfte blikket, og se de mulighetene dette salget gir.

## **Alternativ 2:**

### **Nei til å selge – 3 styremedlemmer anbefaler med begrunnelse:**

Føyka og arealene avsatt til idrett på Drengsrud kan med enkle investeringer gi flere idrettsflater for fotball på kort og lang sikt. Det er et kommunalt ansvar å bygge flerbrukshall på Borgen. Avtalen er ikke tilfredsstillende, spesielt økonomien, og da bør grunnverdiene bevares. Asker Skiklubb har god økonomi til å videreutvikle Føyka. Flere argumenter:

- **Idrett:**
  - Kombinasjonen Føyka og Drengsrud har større idrettspotensiale på kort og lang sikt
    - Fotballbanene på Drengsrud kan oppgraderes raskt med små midler
    - Mulighetsstudien viser at området er trangt med mange bratte skråninger
    - Idrettens særforbund (ski og fotball) har kritiske kommentarer
  - Sentral beliggenhet er viktig:
    - Klubbhus i sentrum - med 15 forskjellige idretter - er bra for miljøet i klubben
    - Ideell beliggenhet ift. offentlig kommunikasjon fra nye Asker og Østlandsområdet
    - Viktig for fotball som engasjerer mange – her er det fotballstadion og 3 x 7' baner og et friidrettsgresset som kan benyttes mye mer for barnefotball (3 x 7' bane) og det er utvidelsesmuligheter
    - Sandvolleyballmiljø aktiviserer mange som ellers ikke driver organisert idrett
    - Føyka har nær 800 besøkende hver dag (gjennomsnitt) – relatert til idrett
    - Stor parkeringskapasitet ved større arrangementer
  - Ingen praktiske begrensninger i bruk av lyd og lys
  - Kommunalt ansvar:
    - bygge flerbrukshall ved Borgen skole
    - ha gode driftstilskuddsordninger slik at medlemsavgifter er lave
- **Økonomi:**
  - Økonomisk insentiv for å selge mangler
    - Driften går i balanse
    - Økonomi til investeringer ved hjelp av momsrefusjon og spillemidler
    - I tilfelle salg er det stor risiko for at bare aksjefond kan dekke økte driftskostnader til fotballbanene
  - Klubben beholder sine verdier i eiendommen
- **Avtalene:**
  - Kommunen krever 50 % av salgssummen, men eier ca. 14 % av Eiendommen
    - Skiklubben fraskriver seg en gevinst på 300 – 400 millioner ved salgssum på 1 milliard kr
  - Risiko for et lavt overskudd ved å definere minimum salgssum for Kjøpere
  - Manglende betingelser for Skiklubbens eiendom som Elvely trenger for utbygging
  - Kommunens risiko kan reduseres ved alternativ avtale og alternativ gjennomføringsmodell
  - Behovet for dispensasjoner til reguleringsbestemmelser er erkjent, men nevnes ikke tilstrekkelig i tilleggsavtalen.
- **Samfunn: se neste side**

- **Samfunn:**
  - Friidrettsbanen for hele nye Asker bør ligge ved et kollektiv knutepunkt
  - Idrett og aktivitet i sentrum skaper gode byrom – liv, glede og turmulighet og reduserer transportbehov – i henhold til fokus på kultur og idrett i Regional Plan for Areal og Transport
  - Stor åpen plass i sentrum – sambruk for mange samfunnshendelser og aktiviteter
  - Unikt sentrum - åpent område gir sol inn i sentrum og utsikt til omkringliggende åser
  - Trafikkavviklingen er bedre
  - Føykas randsone mot Kirkeveien og Gml. Dr. vei/Føyka skråningen har potensiale for utbygning
  - Har tid til å vente med å utnytte potensiale – store pågående prosjekter på Billingstad, Høn-Landås, Heggedal, Holmen, randsonen i Asker sentrum med E-18 i tunnel, Slemmestad
  - Restaurering/oppgradering og bygge på steder med mindre infrastrukturkostnader kan være bedre samfunnsøkonomi
  - Kommunalteknisk avdeling i kommunen har ikke analysert ferdig den ny flomanalysen av området etter potensiell oppfylling av Askerelvas siste 4 elvesletter (Elvehagen, Askerholmen, Føyka og Elvely). Scenarioer er 200 års flom og/eller tette kulverter under jernbanen. Vil nedbygging av flomsletter føre til vann inn i sentrum?