

UO 11.05.19.

Argumentasjon mot 50/50 deling av Områdene I, III og IV i Områdeplanen Føyka Elvely

Innledning og sammendrag

AK har ikke en juridisk rett til å kreve 50% av salgssummen for Eiendommen. AK har innrømmet dette.

AK bruker pengene til blant annet flerbrukshall, friidrettsbane (som ASK eier i dag) og erverv og anlegg på Kollen.

ASK finansierer derved AKs utbygging av nye anlegg for Borgen skole og Askersamfunnet og en del annen infrastruktur.

Motposten til dette er at ASK får deleierskap til Drengsrudbekken og Askerparken med Fotballstadion og en garanti fra AK for en del av kostnadsoverskridelsene ved utbygging på Drengsrud.

I fremlegg til vedtak i Formannskapet og Kommunestyret brukte Rådmannen bl.a. Baggrunnsretten/Strøkspris til å argumentere for at Askerparken/Drengsrudbekken ikke skal verdsettes basert på reguleringsformålet. I etterkant (04.04.19) har kommunen innrømmet at AK ikke har juridiske rettigheter. Politiske spørsmål førte til en argumentasjonen i Formannskapet om hvorfor gjennomsnittspris er krevd i Avtalen ved salg av eiendommen. Denne argumentasjonen bestrides.

Generell informasjon

- Det er planlagt å selge en eiendom på ca. 47 mål på Føyka til utbygger. Salgssum er estimert til minimum 1 milliard kroner.
- ASK selger ca. 41 mål, og AK selger ca. 6 mål. ASK beholder ca. 9 mål.
- AK tar 50% av salgssummen på tross av at AK bare eier ca.14 %.
- Avtalen forutsetter at ASK skal ha et overskudd på minimum 165 millioner i kontanter – men det er før anlegget er spesifisert og detaljprosjektert. AK tar en del av risikoen for overskridelser, men langt fra all risiko.
- ASK trenger et fond for å dekke høyere driftskostnader.



- AK har ingen juridisk rett til 50 % av salgssummen og har innrømmet det, ref AKs brev 04.04.19 fra P.I.Finne (S17/462). AKs utgangspunkt er intensjonsavtalen fra 2010 som bygget på andre forutsetninger og som gikk ut på dato i 2014.
- AKs har ingen juridisk rett til å referere til strøkspris/gjennomsnittspris for hele området på nærmere 100 mål som inkluderer delområdene Føyka/Askerparken/ Drengsrudbekken. AK har innrømmet dette, referanse nevnt ovenfor.
- Gjennomsnittsprisen kan imidlertid brukes på eiendommene innenfor reguleringsområdet II Føyka hvor AK eier ca. 14 %. Det er denne Eiendommen som selges.
- AKs flerbrukshall ved Borgen skole og anleggene inne i Drengsrud idrettspark – friidrettsbane langs klubbhuset og løpebane inne i ASKs klubbhus - skal benyttes etter «Askermodellen». ASK får ingen fortrinnsrett til anleggene.
- ASK får 50% av Drengsrudbekken (inkludert ny dam) og 50 % av Askerparken inkludert stadion. Men ASK eier allerede ca. 9 mål av dette området. ASK vil trolig bli belastet med driftskostnadene for området.
- ASK tilbys opsjoner på å kjøpe lokaler (200 kvm) Høn, anlegge (sammen med AK) fotballbane i Askerparken, bygge en innendørs fotballhall på Risenga (hvor ASK skal feste grunn fra kommunen) og/eller utvide Vardåsen alpinanlegg. Opsjonene skal skje til markedspris, og har høye investerings og driftskostnader. De framstår som lite realistiske. Salgssummen av Føyka måtte i tilfelle være vesentlig høyere for at ASK skal kunne benytte seg av opsjonene som bidrag til Askersamfunnet.

Argumentasjon mot 50/50 deling

Bruk av gjennomsnittspris

- Området kan ikke i fremtiden forventes å ha en annen verdi en park og vassdrag (med unntak av kanskje stadion).
- Mange områdeplaner inkluderer grønnskulpturer uten av eier av grønnskulpturer får kompensasjon.
- Regulering av Askerparken/Drengsrudbekken var ikke nødvendig for å realisere salg av Eiendommen – selv om det var naturlig at området ble med i planen.
- Det er tilstrekkelig MUA (som er høyt for en byutvikling og høyt sammenlignet med for eksempel med Perleporten, FI Fuldalskøgen og Wesselgården (uten egen MUA) og Skankas ombygging av Coopbygget (her sier forråndskonferansen 30 m2 pr bolig og ikke 50 m2 som på Føyka).
- Drengsrudbekken og Askerparken er i prinsipp ikke omregulert – bare mindre justeringer og med unntak av at det ligger muligheter i utvidelsen av stadion.

- Drengsrudbekken er en del av Askervassdraget og har vernestatus og er beskyttet av lover/regler/statlige og regionale føringer – og en viktig flomvei.
- Drengsrudbekken er viktig for Askersamfunnet.
- Elvely er en del av Områdereguleringen, men mister ikke noe av sine verdier, er avhengig av tiltak på ASKs eiendom, men er ikke med i gjennomsnittsprissettingen.
- Området med park, bekkedal og veiskråning mot Drammensveien har et areal tilnærmet Eiendommen og påvirker gjennomsnittsprisen enormt i forhold til reelle verdier.

«ASK kunne på egen hånd ikke ha realisert sine verdier» er en påstand

- AK eier 3 små tomter innenfor Eiendommen. Med det politiske presset for fortetning og den regionale planen for areal og transport, ville det vært et reelt alternativ å selge til en utbygger som lager reguleringsforslag.
- Et risikoreduserende tiltak er at utbygger også bygger erstatningsanlegg. Det forenkler arbeidet for en frivillig organisasjon.
- Kommunens sterke føringer i reguleringsprosessen kan ha redusert verdien av Føyka ved salg ved å pålegge store infrastrukturkostnader (flytte vei, flytte elv, elvepark, etc.)
- ASK bidrar til et sentrum som AK ønsker seg, men som en vanlig grunneier kanskje ikke hadde akseptert. Elvely grunneier inkludert AK som grunneier bidrar lite i denne sammenheng.

«Helheten»

- Det er riktig at AK delvis kompenserer ved å bygge andre idrettsanlegg og ta en del av risikoen
- Men AK tar ikke all risiko – mye risiko tilfaller ASK bl.a. på grunn av svært begrensede tekniske studier og forutsetninger som må justeres.
- Det høyere antall m² på Drengsrud er irrelevant som begrunnelse – både fordi mye forsvinner i skråninger og støyvoller og er et vedlikeholdsproblem
- Verdien av ca. 92 mål er selvfølgelig er mye lavere. Kommunen kjøpte for 3 MNOK i 2002 (6 MNOK for hele området med kirken og parkering) + 37 MNOK i 2015, ref eiendom.no
- Flatland tomten på 2,4 mål til en verdi på Føyka skal kompenseres på Drengsrud. Det er vanskelig å se i avtalen hvordan det skjer.
- Flatland tomten har minimum verdi på ca. 50 MNOK uten 50/50 deling og ca. 25 MNOK i dagens avtale. Drengsrudtomten har en verdi på ca. 0,5 MNOK i Avtalen.

Hva betyr Askerparken for Asker Skiklubb?

- En andel av området har betydning for primært breddefotball, barneidrett og langrenn så lenge ASKs base er på Føyka.
- Området med driftskostnader blir en belastning for ASK ved flytting.