

Arkivsaksnr. 21/10975-2
Saksbehandler Trond Eliassen

Saksgang	Møtedato	
Kultur, idretts- og friluftsutvalget	15.09.2021	32/21
Formannskapet	21.09.2021	
Kommunestyret	29.09.2021	

Fremtidig drift av Kroken Alpinanlegg

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommune inngår en 2 årig konsesjonskontrakt med Tromsø Alpinpark AS for å sikre videre drift av alpinanlegget i Kroken. Vedlagte konsesjonskontrakt godkjennes av kommunestyret
2. Tromsø kommune inngår en opsjonsavtale med Tromsø Alpinpark AS om fremtidig kjøp av alpinanlegget i Kroken til markedspris. Vedlagte opsjonsavtale godkjennes av kommunestyret
3. Tromsø kommune påtar seg til å dekke følgende kritiske investeringer i Kroken alpinanlegg i 2021:
 - Utbedring av heiser for å sikre nødvendig konsesjon på heisanlegg pålydende kr: 3 506 176,-.
 - Utbedring av lys i anlegget pålydende kr 100 000,-.
 - Utbedring av kjøkken som følge av pålegg fra Mattilsynet pålydende kr 216 000,-.

Totale investeringer pålydende kr 3 821 176,- ekskl. mva. finansieres innenfor prosjektet: oppgradering kultur- og idrettsbygg som har en ramme på 10 millioner kroner i 2021.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Hva saken gjelder

Saken gjelder fremtidig drift av Kroken alpinanlegg hvor en på kort sikt inngår en revidert leie- og driftsavtale (konsesjonskontrakt) med Tromsø Alpinpark AS. Det legges opp til å inngå en opsjonsavtale med Tromsø Alpinpark AS om fremtidig kjøp av anlegget til markedspris. For å sikre videre drift av anlegget er det nødvendig å gjennomføre kritiske investeringer i heiser, lys og kjøkken. Totale investeringer i 2021 pålydende kr 3 821 176,- ekskl. mva. finansieres innenfor prosjektet; oppgradering kultur- og idrettsbygg. Dette prosjektet har et budsjett på 10 millioner kroner for inneværende år.

Saksutredning

Innledning

I 2015 gikk Tromsø Alpinsenter AS konkurs, og kommunen kjøpte konkursboet for å sikre videre drift av alpinanlegget i Kroken. Kommunen gjorde investeringer på totalt 20 millioner kroner. I denne summen inkluderte det kjøp av konkursboet, samt nødvendige investeringer for å kunne ha en forsvarlig drift av anlegget.

Tromsø Alpinpark AS (heretter TA) ble etablert i 2015 og eies 100 % av Tromsø alpinklubb. Formålet til selskapet er å drifte og utvikle alpinanlegget i Kroken. Kommunen inngikk leieavtale med TA hvor leiepris ble satt med utgangspunkt i kommunens netto investeringer og skulle være selvfinansierende. Alpinparken har hele drifts- og vedlikeholdsansvaret, mens kommunen har ansvaret for større utbedringer, reparasjoner og utskiftninger av tekniske utstyr. Det stilles krav om at det avsettes tilstrekkelige midler til planlagt og løpende vedlikehold, slik at anleggets tilstand ikke forringes. Det skal være en dialog mellom Alpinparken og kommunen hvor behovet for fremtidige investeringer og vedlikehold drøftes.

Avtalt leiepris har vist seg å ikke være økonomisk håndterbar for TA. Dette har medført at TA har en akkumulert gjeld på 4,8 millioner kroner ekskl. mva. til kommunen pr. 01.05.21. Dagens leieavtale har flere svakheter og partenes plikter og ansvar er på flere områder i liten grad fullt opp. TA har blant annet gjennomført og finansiert kritiske investeringer i anlegget som etter avtalen er eiers ansvar. Dette har bidratt til at TA ikke har klart å betjene løpende husleie til kommunen.

Formannskapet i Tromsø kommune ble den 3. des. 2019 (FSK 377/19) orientert om den økonomiske situasjonen til TA, og det ble forelagt tre mulige scenarier for fremtidig drift av alpinanlegget i Kroken:

- A. Revidering av gjeldende leieavtale med TA
- B. Overdragelse av alpinanlegget til TA med tilhørende kommunal garantistillelse
- C. Salg av alpinanlegget i det åpne markedet

Kommunedirektøren var klar på at det ikke er en kommunal oppgave å eie og investere i et alpinanlegg og alternativ B. med en overdragelse av alpinanlegget til TA var den foretrukne løsning. Det var lenge usikkerhet knyttet til hvorvidt kommuner kunne stille lånegaranti til driftere av alpinanlegg, men gjennom påklaget vedtak har Kommunal- og moderniseringsdepartementet konkludert med at slike garantier kan gis¹.

Det har vært løpende dialog mellom administrasjonen i kommunen og TA det siste året med tanke på å overdragelse av alpinanlegget i Kroken. En overdragelse må skje på markedsmessige vilkår iht. statsstøtteregulverket i EØS-avtalen. Det er blitt gjennomført

¹ Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) godkjente garanti til Vassfjellet Skiheiser AS som daværende Klæbu kommunal hadde innvilget. Statsforvalteren i Trøndelag avsto opprinnelig å godkjenne garantien, men dette ble altså overprøvd av KMD.

takst av selve anlegget, og det har blitt diskutert pris og øvrige vilkår knyttet til et salg av anlegget. TA har vært klar på at oppgradering av infrastruktur i området og særlig utvidelse av parkeringsareal er avgjørende for hvorvidt de vil påta seg ansvaret ved å kjøpe anlegget. Slike omfattende infrastrukturtiltak krever omregulering, og det gjør at både kommunen og TA har satt en fremtidig overdragelse av alpinanlegget noe på vent. Kommunen har satt i gang en reguleringsprosess for å avklare planmessige rammer og forutsetninger for å legge til rette for bærekraftig drift av alpinanlegget. I dette arbeidet vil behov for ytterligere parkeringsplasser i området inngå. Planprosessen anslås å ta to år.

For å sikre videre drift av alpinanlegget i Kroken på kort sikt har kommunen og TA fremforhandlet en ny leie- og driftsavtale (konsesjonskontrakt). Intensjonen er fortsatt å til en permanent langsiktig løsning med TA og det er enighet å inngå en opsjonsavtale hvor TA kjøper anlegget fra kommunen til markedspris. For å sikre videre drift av anlegget er det samtidig nødvendig å gjennomføre kritiske investeringer i heiser, lys og kjøkken i 2021.

Konsesjonskontrakt

Vedlagte konsesjonskontrakt erstatter gjeldende leie- og driftsavtale mellom kommunen og TA og vil regulerer fremtidig bruk av alpinanlegget. Formålet med avtalen er å sikre videre drift av anlegget og legge til rette for et alpintilbud til barn og unge, tilreisende og byens øvrige befolkning.

TA påtar seg ansvaret med å drifte og vedlikeholde alpinanlegget slik at standarden på anlegget opprettholdes. Det skal avsettes tilstrekkelig med midler til løpende vedlikehold slik at anlegget ikke forringes. Kommunen er ansvarlig for gjennomføring av kritiske og nødvendige investeringer slik at anlegget kan holdes i drift. Partene skal bli enige om størrelsen på kritiske investeringer innen den 30.06 hvert kalenderår. Leien vil reguleres årlig i forhold til kommunens nye investeringer i anlegget.

Driften av anlegget skal i utgangspunktet være selv bærende, dvs at TA skal betale leie for anlegget til TK med i samsvar med de kapitalkostnader og øvrige eierkostnader som påløper. Leieprisen er dog nedjustert til et nivå som er håndterbar for TA og hvor en har tatt hensyn til økonomiske utfordringer pågående koronapandemi har påført selskapet. Årlig leiesum er beregnet til kroner 740 000, og første termin settes til 01.05.2022.

Avtalen har en varighet på to år, med mulighet for forlengelse dersom partene er enige om dette. Øvrige avtalevilkår fremkommer av vedlagte konsesjonskontrakt.

Opsjonsavtale og planer på sikt

Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for økonomisk bærekraftig drift av alpinanlegget i Kroken på sikt ved å inngå en opsjonsavtale med TA. Gjennom avtalen gis TA opsjon på kjøp av alpinanlegget kombinert med inngåelse av en festeavtale for aktuelle deler av TKs eiendom gnr 15 bnr 339 og bnr 1197, til markedspris. I forbindelse med en fremtidig overdragelse av anlegget må de økonomiske rammene for en slik transaksjonen gjennomgås på nytt.

Kommunedirektøren anser at en fremtidig overdragelse av anlegget med tilhørende kommunal lånegaranti til TA er det foretrukne alternativet. Kommunen har igangsatt en planprosess for å avklare planmessige rammer og forutsetninger for å legge til rette for bærekraftig drift av alpinanlegget. I dette arbeidet vil behov for ytterligere parkeringsplasser i området inngå. Målet er at alpinparken sikres de rammebetingelser som er nødvendige for å kunne drifte og utvikle anlegget videre, og samtidig minimere risikoen for at kommunen i ytterste konsekvens må overta anlegget på nytt.

Alpinparken har planer om å utvide anlegget med heiser og flere nedfarter, og legge bedre til rette for familievennlige områder. Alpinparken har oversendt en utregning av parkeringsbehov (vedlagt) basert på Kulturdepartementets veileder «*Alpinanlegg planlegging, bygging og drift*» den viser et underskudd på 13 000 m² parkeringsareal, basert på dagens heiskapasitet. I forbindelse med reguleringsarbeidet vil være en hovedoppgave å vurdere det samlede behovet for parkering og tilrettelegging av infrastruktur for busstilbud (rutebuss og shuttlebuss) og personbiler, for området som helhet.

Alpinparken er innforstått med at bruken av parkeringsarealer må skje i samforstand med andre brukergrupper i området. Inntil parkeringsbehovet er avklart i en ny reguleringsplan er det ifølge Alpinparken ikke aktuelt å kjøpe ut alpinanlegget.

Ved varsel fra TA om at opsjonen skal benyttes vil kommunen gå i gang med å avklare om vilkårene for å gi kommunal garanti foreligger, samt innhente verditakst i forbindelse med verdsettelse av anleggets og grunneiendommenes markedspris av uavhengig takstmann.

Opsjonsavtalen har en varighet på ett år fra ny reguleringsplan er vedtatt. Innen den tid må partene ha kommet til enighet om en avtale om kjøp av alpinanlegget samt feste av nødvendig grunn. Opsjonsavtalens varighet kan endres dersom partene er enige om dette. Øvrige avtalevilkår fremkommer av vedlagte opsjonsavtale.

Økonomi og investeringer

Tabell viser økonomiske nøkkeltall i Tromsø Alpinpark AS de siste tre årene:

Økonomiske hoved- og nøkkeltall (i mill kroner)	2020	2019	2018
Driftsinntekter	8 092	8 400	6 677
Årsresultat	94	-505	305
Egenkapital	-105	-199	306
Totalrentabilitet	4,70 %	-16,30 %	14,00 %
Resultatgrad	1,93 %	-7,30 %	6,25 %
Egenkapitalandel (%)	-3,10 %	-5,40 %	10,30 %
Likviditetsgrad 1: omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0,29	0,30	0,80

Tromsø Alpinpark er i en utfordrende økonomisk situasjon med negativ egenkapital og svak likviditet. Driftsinntekt og omsetning i 2020 bærer preg av færre åpningsdager og begrensninger i antall besøkende på grunn av pågående koronapandemi. Selskapet har ikke hatt økonomi til å betjene leieutgifter til kommunen eller å avsette tilstrekkelige midler til å gjennomføre planlagt og løpende vedlikehold.

Som det fremkommer i vedlagte konsesjonskontrakt er årlig leiepris nedjustert til kr 740 000 pr. år. Dette anses som håndterbart for Tromsø Alpinpark under en normal sesong med ordinær drift. For å sikre at anlegget skal være i lovmessig stand er det nødvendig å gjennomføre følgende kritiske investeringer i alpinanlegget i 2021:

- Utbedring av heiser for å sikre nødvendig konsesjon på heisanlegg pålydende kr: 3 506 176,-.
- Utbedring av lys i anlegget pålydende kr 100 000,-.
- Utbedring av kjøkken som følge av pålegg fra Mattilsynet pålydende kr 216 000,-.

Totale investeringer pålydende kr 3 821 176,- ekskl. mva. finansieres innenfor prosjektet; oppgradering kultur- og idrettsbygg som har en ramme på 10 millioner kroner i 2021.

Tromsø kommune er samtidig villig til å legge til rette for oppgradering av vei frem til «kommunegarasje» gjennom asfaltering. Tiltaket vil bli gjennomført så raskt som mulig, og i løpet av 2021, såfremt som seksjon for byutvikling har kapasitet og gjenstående investeringsmidler fra post «veger og fortau» vedtatt i kommunens handlingsplan 2021-24. Øvrige veiltak frem til selve alpinanlegget må avklares gjennom påbegynt reguleringsprosess all den tid arealet nå er avsatt til friluftsmål.

På sikt er det nødvendig å legge til rette for en økonomisk bærekraftig drift av alpinanlegget gjennom blant annet tilrettelegging for økt parkering i området. TA har planer om å utvide anlegget med heiser og flere nedfarter, og legge bedre til rette for familievennlige områder. Dette vil være avgjørende for å sikre en god økonomi i anlegget over tid.

Konklusjon

Det er fremforhandlet en ny leie- og driftsavtale (konsesjonskontrakt) mellom kommunen og TA for drift av anlegget i Kroken. Avtalen sikrer videre drift av anlegget og legger til rette for et alpintilbud til barn og unge, tilreisende og byens øvrige befolkning. Anlegget er i en slik tilstand at det er nødvendig å gjennomføre kritiske investeringer i heiser, lys og kjøkken i 2021. Totale investeringer pålydende kr 3 821 176,- ekskl. mva. finansieres innenfor prosjektet; oppgradering kultur- og idrettsbygg som har en ramme på 10 millioner kroner i 2021.

Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for økonomisk bærekraftig drift av alpinanlegget i Kroken på sikt ved å inngå en opsjonsavtale med TA. Gjennom avtalen gis TA opsjon på kjøp av alpinanlegget kombinert med inngåelse av en festeavtale for aktuelle deler av TKs eiendom gnr 15 bnr 339 og bnr 1197, til markedspris. I forbindelse med en fremtidig overdragelse av anlegget må de økonomiske rammene for en slik transaksjonen gjennomgås på nytt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Konsesjonskontrakt signert
Opsjonsavtale signert
VEDLEGG opsjon
Takst alpinanlegg Kroken