



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
20/10943-1

**Saksbehandler**  
Linda Vindenes

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
01.09.2020

### Vurdering av alternativer for disponering av kommunal eiendom på Føyka

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren bes utrede muligheter og konsekvenser av å flytte idrettsanlegg for fotballen i delområde IV på Føyka til Drengsrud med sikte på å benytte del av kommunens eiendom gnr. 2, bnr. 137 til boligutbygging.
2. Kommunedirektøren bes fremme ny sak for kommunestyret i løpet av 1, kvartal 2021 med presentasjon av mulighetsstudier for kommunen sine eiendommer på Føyka og Drengsrud.
3. Kommunedirektøren bes gå i dialog med Asker Skiklubb om utestående beløp på ca. 11. mill. kroner.
4. Forslag til intensjonsavtale med Asker Fotball godkjennes inngått slik den er fremforhandlet i vedlegg 5.

#### 1. Sammendrag

Asker Skiklubb er største grunneier av østre del av Føyka, mens kommunen i hovedsak eier den vestre delen, se vedlagte kartskisse som viser eierforholdene i vedlegg 1. Skiklubben eier de fleste eiendommene som er regulert til sentrumsformål i områdeplanen for Føyka-Elvely vedtatt 23.5.2017. Kommunens arealer er i hovedsak regulert til kombinert bygg/anlegg (idrett) og friområde.

Asker Skiklubb har i ekstraordinært årsmøte 25.09.2019 besluttet å ikke godkjenne fremforhandlet avtaleforslag om utvikling av Føyka og flytting av idrettsanlegg til Drengsrud. På bakgrunn av skiklubbens beslutning, er det varslet at Asker kommune vil revurdere fremtidig disponering av kommunale eiendommer på Føyka.

Denne saken oppstiller fire alternative forslag til videre oppfølging av delområde II (Føyka) og VI (fotballstadion/Askerparken) på Føyka:

- Alternativ 1: «Status quo»
- Alternativ 2: Forhandlinger
- Alternativ 3: Regulering
- Alternativ 4: Ekspropriasjon

Formannskapet bes ta stilling til hvilket alternativ det skal arbeides videre med og som skal utredes nærmere når det gjelder planfaglige, økonomiske og juridiske konsekvenser. I saken drøftes også hvordan kommunen skal følge opp utestående krav pålydende ca. 11. mill. kroner fra tidligere inngått avtale med Asker Skiklubb.

Det innstilles på at Asker kommune vurderer muligheten for å utvikle del av kommunes eiendom gnr. 2, bnr. 137 i delområde IV til boligutbygging, jf. sakens Alternativ 3. Alternativet nødvendiggjør en omregulering av delområde IV. Denne saken tilrettelegger for at kommunen kan fremme planforslag om omdisponering av kommunens areal. Vedtak om å regulere eiendommen kan bare fattes av plan- og bygningsmyndighetene.

Ved utbygging av delområde IV, må eksisterende matcharena reetableres et annet sted i Asker. Drengsrud fremstår som det mest aktuelle området for etablering av en ny fotballstadion. Det er fremforhandlet en intensjonsavtale med Asker Fotball om utvikling av fotballstadion og fotballbaner på Drengsrud. Avtalen foreslås inngått slik som fremforhandlet.

Før en eventuell reguleringsprosess kan igangsettes, må det utarbeides mulighetsstudier for delområde IV og Drengsrud for å vurdere om ønsket disponering av arealene er mulig. Mulighetsstudiene foreslås presentert i sak for kommunestyret i løpet av 1. kvartal 2021 som grunnlag for beslutning om videre utvikling av Føyka.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Overordnede planer og rammer**

Statlige og regionale planretningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging er kommunens overordnede styringsdokumenter for arealutvikling. Retningslinjene skal sikre en bærekraftig utvikling med vekt på økt bruk av klima- og miljøvennlige transportformer.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Viken definerer prioriterte vekstområder i regionen. Asker sentrum er utpekt som én av seks regionale byer i Osloregionen. Veksten skal ifølge planen skje innenfra og utover, dvs. at områder i nær tilknytning til stasjonsområdet skal fortettes før de øvrige områder i det sentrale Asker.

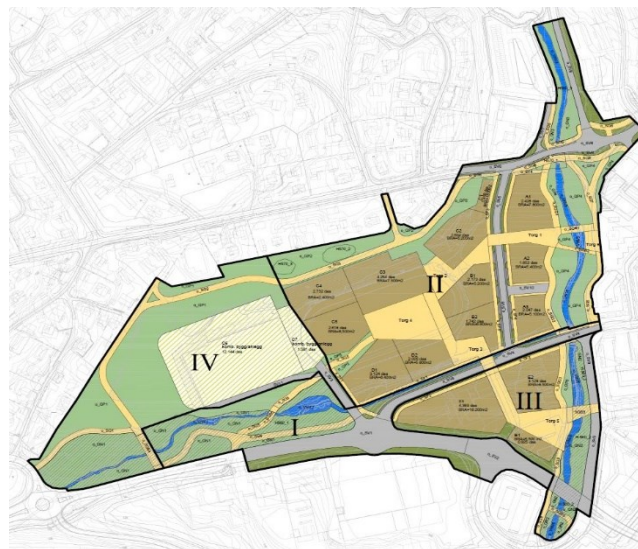
I kommuneplanen for 2020-2032 (Samfunnsdelen) har Asker kommune vedtatt en senterstruktur med 3 nivåer der Asker sentrum er kommunesenter og øverste nivå for fremtidig fortetting. Kommuneplanen forutsetter en samlet boligproduksjon i Asker på 525 boliger pr. år i planperioden. Det prioriterte vekstområdet i sentrum skal være i gåavstand til Asker stasjon, dvs. maksimalt 2 km fra stasjonsområdet.

Det er vedtatt 3 reguleringsplaner i tilknytning til kommunens samarbeid med Asker Skiklubb om utbygging av Føyka; Områdeplan for Føyka-Elvely vedtatt 23.05.2017, områdeplan for Drengsrud idrettspark vedtatt 12.12.2017 og reguleringsplan for Kollen på Drengsrud vedtatt 29.1.2019.

Områdeplanen for Føyka-Elvely ble utarbeidet i samarbeid mellom de største grunneierne i planområdet på bakgrunn av forutgående arkitektkonkurranse. Hensikten med planen var å tilrettelegge for bymessig utvidelse av Asker sentrum, tilrettelegging for en oppgradert fotballstadion, ivaretagelse av Askerelva og Drengsrudbekken med tilliggende grøntstrukturer.

Planområdet for Føyka-Elvely er delt inn i fire delområder, jf. skisse nedenfor:

- I Drengsrudbekken og Kirkeveien
- II Føyka
- III Elvely
- IV Fotballstadion og Askerparken



**Delområde I** (Drengsrudbekken og Kirkeveien) er et felles rekkefølgekrav for Føyka og Elvely. Gjennomføring igangsettes høsten 2020 med Asker kommune som ansvarlig byggherre. Arbeidet med ny Kirkevei og åpning av Drengsrudbekken

planlegges ferdigstilt våren 2022. Kostnadsdekning er sikret gjennom kommunal og fylkeskommunal finansiering, samt anleggsbidrag fra grunneierne på Elvely.

**Delområde II** (Føyka) eies i hovedsak av Asker Skiklubb og utgjør kjernen i fortettingsområdet med en avstand på 200-300 meter fra Asker stasjon. Kommunen eier totalt ca. 4 daa av det regulerte utbyggingsområdet. Områdeplanen for Føyka-Elvely tilrettelegger for utbygging av til sammen ca. 600 boliger, og størsteparten av disse boligene er planlagt innenfor delområde II. I dette området er det også planlagt kontorer, hotell og variert handels- og servicetilbud. Maksimalt tillatt BRA for delområde II er totalt 72 700 m<sup>2</sup>.

**Delområde III** omfatter utbyggingsområdet Elvely beliggende syd for Kirkeveien og Drengsrudbekken. Områdeplanen og vedtatt utbyggingsavtale med grunneierne på Elvely tilrettelegger for at området kan utbygges uavhengig av delområdene II (Føyka) og IV (fotballstadion/Askerparken). Maks tillatt BRA for hele delområdet er 30 900 m<sup>2</sup>. Fredensborg Bolig har søkt rammetillatelse for utbygging av den østlige delen av Elvely (felt E2) med planlagt igangsetting våren 2021. Fredensborg Bolig har også, i dialog med sameiet Lenken, igangsatt detaljregulering av den vestre delen av Elvely-området med sikte på en samlet utvikling av Elvely. Asker kommune eier felt E1 som forutsettes solgt i forbindelse med flytting av Varmestua.

**Delområde IV** (fotballstadion og Askerparken) eies i hovedsak av kommunen. Asker Skiklubb er hjemmelshaver til del av regulert adkomstvei (SV3) og en mindre del av fotballstadion. Gjeldende områdeplan åpner for næringsbebyggelse under fotballstadion.

## **2.2 Årsmøte i Asker Skiklubb 25.09.2019**

Asker Skiklubb var aktivt deltakende i utarbeidelse av områdeplanen for Føyka-Elvely, og sluttet seg til reguleringsplanen. Årsmøte i Asker Skiklubb har stemt imot inngåelse av fremforhandlet avtale med Asker kommune om utvikling av Føyka og flytting av idrettsanleggene til Drengsrud.

En konsekvens av årsmøtets beslutning er at områdeplanens delområde II ikke blir gjennomført i overskuelig fremtid. Skiklubbens avgjørelse innebærer at delområde II videreføres som idrettsområde inntil videre. Dette får betydning for den planlagte utvidelsen av Asker sentrum med boliger, kontorer og handels- og servicefunksjoner.

## **2.3 Økonomiske konsekvenser av at delområde II ikke blir utbygd**

### *2.3.1 Konsekvenser for pådratte investeringer og kostnadsdekning*

Det har vært en grunnleggende premiss for planleggingen av Føyka-Elvely at eiendomsverdiene i delområde II og IV skulle dekke kostnadene til infrastruktur og nye idrettsanlegg på Drengsrud. Asker kommune har på denne bakgrunn pådratt seg store utgifter og foretatt investeringer for å tilrettelegge for gjennomføring av områdeplanen. Notat som ble fremlagt i formannskapetets møte 8.10.2019 gir en oversikt over påløpte utgifter og investeringer, jf. vedlegg 2. Totale kostnader inklusive kjøp av eiendom på Drengsrud er ca. 50 mill. kroner.

Som følge av at Asker Skiklubb ikke har godkjent fremforhandlet avtale om utbygging av delområde II på Føyka, må kommunen i all hovedsak bære pådratte investeringer og utgifter selv. Totale investeringer/utgifter er større enn inntektene kommunen vil kunne oppnå gjennom eiendomssalg ettersom areal regulert til sentrumsformål i hovedsak eies av Asker Skiklubb. Det er bare varmestuetomten på Elvely som kan bidra til salgsinntekter for kommunen. En realisering av kommunens eiendommer i delområde II, må avvente en fremtidig utvikling av Føyka.

### *2.3.2 Konsekvenser for finansiering av nye idrettsanlegg*

Områdeplanens bestemmelser fastsetter at delområde II på Føyka ikke kan bygges ut før berørte idrettsanlegg er reetablert et annet sted i Asker. Etablering av nye idrettsanlegg og finansiering av anleggene var en viktig del av innholdet i fremforhandlet avtaleforslag med Asker Skiklubb. Asker kommune har gjennom reguleringsplan for Drengsrud Idrettspark og grunnerverv i dette området, tilrettelagt for at erstatningsanleggene kan etableres på Drengsrud. De planlagte anleggene skulle finansieres gjennom salgsinntekter fra delområde II på Føyka. Som følge av at Asker Skiklubb og kommunen ikke får inntekter fra salg av delområde II, vil Drengsrud Idrettspark ikke kunne bygges ut slik som opprinnelig planlagt.

En fremtidig sentrumsutvikling på delområde II på Føyka vil kunne skje i regi av skiklubben eller gjennom salg til privat utbygger. Utvikler av området vil bli ansvarlig for å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser knyttet til etablering av infrastruktur og erstatningsanlegg for idretten.

### *2.3.3 Innkreving av utestående krav knyttet til matcharena på Føyka*

I 2011 ble det inngått avtale mellom Asker kommune og Asker Skiklubb om oppgradering av matcharena med kvaliteter som skulle innfri krav til Adeccoligaen, jf. vedlegg 3. Avtalen omfatter bygningsmessige arbeider knyttet til garderobebygget, utvidelse av tribunekapasiteten og utskifting av kunstgresset på matcharenaen.

Asker Skiklubb og kommunen avtalte å dele utgiftene med en halvpart hver i samsvar med intensjonsavtalen om utvikling av Føyka. Kommunen forskutterte skiklubbens andel av utgiftene pålydende 9. mill. kroner og tok ansvaret for

eventuelle kostnadsoverskridelser i prosjektet. Det skal beregnes 3 % rente av det utestående frem til inndekning skjer, og kommunens utestående etter er i dag ca. kr 11 mill. kroner.

Det utestående kravet skal i utgangspunktet gjøres opp i forbindelse med «Hovedprosjektet», definert som utbygging av Føyka-området iht. intensjonsavtalen mellom partene. Avtalens punkt 10, tredje ledd regulerer inndekning av beløpet forutsatt at «Hovedprosjektet» ikke blir gjennomført:

*«Dersom endrede forhold gjør at Hovedprosjektet ikke gjennomføres, kan inndekning foretas ved at Asker kommune overtar verdier, tilhørende Asker Skiklubb, se denne avtale punkt 11, b)»*

Punkt 11 b) slår fast at Asker kommune kan

*«kreve nødvendig areal tilhørende Asker Skiklubb beliggende syd og vest for eksisterende friidrettsstadion for å sikre nødvendig adkomst til det midlertidige anlegget, videre at eiendomsgrensene blir justert for å sikre at midlertidig anlegg og nødvendige tekniske installasjoner blir liggende på Asker kommunes eiendom.»*

Avtalens pkt. 10, 4. avsnitt fastsetter at «endelig oppgjør krever separat avtale signert av begge parters bemyndigede representanter». Klausulen forutsetter en videre dialog med Asker Skiklubb om det endelige oppgjøret mellom partene.

### **3. Fire alternativer for videre oppfølging av Føyka**

#### **3.1 Alternativ 1: «Status quo»**

Alternativet innebærer at Asker kommune avventer en fremtidig realisering av Føyka. Delområde I (Kirkeveien/Drengsrudbekken) og delområde III (Elvely) kan bygges ut slik som planlagt, mens delområde II (Føyka) og IV (Fotballstadion/Askerparken) forblir idrettsområde og park i overskuelig fremtid. Alternativet er ikke til hinder for at delområde II på Føyka kan utvikles på et senere tidspunkt, men det er usikkert om Asker skiklubb ønsker en slik utvikling og når dette eventuelt vil kunne skje.

Asker kommune har utarbeidet et notat som belyser konsekvensene av at utbygging av delområde II ikke blir gjennomført, jf. vedlegg 4. Områdeplanens bestemmelser åpner for at plan- og bygningsmyndighetene kan tillate tiltak for å opprettholde Føyka som område for idrettsutøvelse. Planen innebærer likevel store begrensninger til eventuell videreutvikling av området. Det kan bare oppføres «enkle bygninger med naturlig tilknytning til idrettsutøvelse» i områder som er avsatt til utbyggingsformål, jf.

bestemmelsenes pkt. 4.2.2. Tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføring av gjeldende områdeplan er ikke tillatt etter gjeldende regulering.

### **3.2 Alternativ 2: Forhandlinger**

Asker kommune kan videreføre forhandlingene om en avtale med Asker Skiklubb eller inngå i nye forhandlinger om en slik avtale.

Alternativet forutsetter at det er en vilje i Asker Skiklubb til å inngå i slike forhandlinger om flytting av idrettsanlegg til Drengsrud og utvikling av eiendommene på Føyka. Skiklubbens vedtekter innebærer at et kvalifisert flertall (2/3) av medlemmene i Asker Skiklubb må stemme for å flytte dagens idrettsanlegg fra Føyka med sikte på å utvikle området i samsvar med gjeldende regulering. Årsmøtets avstemning 25.09.2019 viser at majoriteten av medlemmene i skiklubben ikke ønsker at klubben skal flytte fra Føyka.

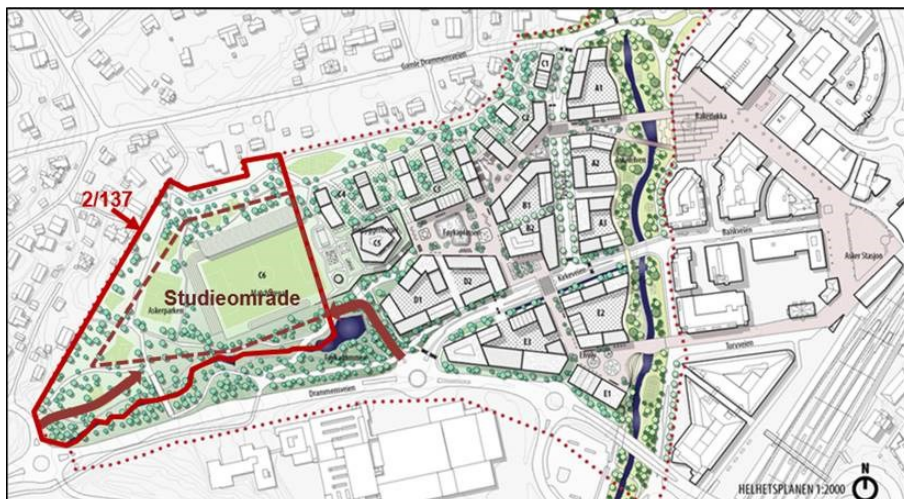
Det er knyttet stor usikkerhet til om gjenopptakelse av forhandlingene eller nye forhandlinger vil kunne føre frem til en omforent avtale mellom partene.

### **3.3 Alternativ 3: Regulering**

Et tredje alternativ innebærer at Asker kommune fremmer forslag til ny reguleringsplan med sikte på å tilrettelegge for utvikling av kommunens eiendom gnr. 2, bnr. 137 i delområde IV (Fotballstadion/Askerparken) til utbyggingsformål.

En utbygging i delområde IV vil ikke være en direkte utvidelse av Asker sentrums handels- og næringsområde slik som planlagt i delområde II. Delområde IV har større avstand til dagens Asker sentrum og vil være mer egnet for boligutbygging. Før det tas stilling til spørsmålet om å fremme forslag til ny regulering, bør det gjennomføres en mulighetsstudie som vurderer hvorvidt området kan anvendes til boligformål og potensielt omfang av en slik utbygging. Det er foreløpig utarbeidet enkle rammer for en slik mulighetsstudie i delområde IV.

Stiplet linje i illustrasjonsplanen nedenfor viser avgrensning av studieområdet:



Rammene for mulighetsstudien legger opp til en videreføring av regulert bebyggelse på Føyka både i skala og arkitektur. Ny bebyggelse må tilpasses gjeldende reguleringsplan for delområde II i øst. Avstanden fra studieområdet til nabogrenser i vest vil være minimum 25 meter, og det forutsettes en nedskalering i høyder mot nabobebyggelsen. Flere alternative kjøreadkomster til området bør vurderes, bl.a. fra Kirkeveien i øst og fra Solbråveien i vest. Innenfor disse rammene antas det å være mulig å etablere 200-250 boliger, avhengig av boligstørrelser.

Områdeplanen for Føyka-Elvely pkt. 4.2.1 stiller krav om at tiltak ikke vil bli godkjent «før samtlige erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg er opparbeidet og ferdigstilt». Rekkefølgekravet er utelukkende knyttet til delområde II, men det er naturlig å legge samme prinsipp til grunn ved flytting av idrettsanlegg i delområde IV.

Reguleringsalternativet forutsetter derved at dagens matcharena og øvrige berørte idrettsanlegg må reetableres et annet sted i Asker. Det mest aktuelle stedet for etablering av nye anlegg for fotballen, er idrettsområdet på Drengsrud. Dersom delområde IV omdisponeres til utbyggingsformål og berørte idrettsanlegg flyttes til Drengsrud, vil idrettsparken ikke kunne dekke behovet for erstatningsanlegg fra delområde II på Føyka. Utbygger av delområde II vil måtte erverve grunn andre steder til å etablere erstatningsanleggene. Det er ikke avsatt alternative lokaliseringer for idrettsanlegg i gjeldende kommuneplaner, og forholdet vil innebære en betydelig utviklingsrisiko for fremtidig utbygging av delområde II.

Reguleringsalternativet innebærer at det må igangsettes en mulighetsstudie for Drengsrud parallelt med mulighetsstudien for delområde IV på Føyka. Studien vil vurdere muligheten for å reetablere fotballstadion og eventuelt andre idrettsanlegg innenfor gjeldende regulering for Drengsrud Idrettspark. Inntekter fra salg av delområdet IV vil ikke kunne finansiere full utbygging av idrettsparken som vist i mulighetsstudien innhentet i forbindelse med forhandlingene med Asker Skiklubb.



Asker Fotball er største bruker av matcharenaen på Føyka, og det er på denne bakgrunn fremforhandlet forslag til en intensjonsavtale om utvikling av fotballstadion og øvrige fotballbaner med Asker Fotball, jf. vedlegg 5. Hovedformålet med intensjonsavtalen har vært å legge grunnlaget for utarbeidelse av en omforent mulighetsstudie om reetablering av idrettsanlegg på Drengsrud. Mulighetsstudien for Drengsrud forutsettes delt i 2 trinn. Avtaleforslagets pkt. 4.3 angir hvilke anlegg mulighetsstudiens trinn 1 skal inneholde; Fotballbane (stadion), to treningsbaner for fotball, garderober til A-lag og bortelag (inkl. behandlingsrom) og minimum 4 garderober tilhørende de to treningsbanene, klubbhus/lokale, møterom og 12 cellekontorer. Mulighetsstudien kan følges opp i trinn 2 med utredning av flere typer anlegg, herunder også anlegg/hall til andre idretter.

Norges Fotballforbund, Asker Idrettsråd, Asker Skiklubb og lokale velforeninger skal ifølge avtaleforslaget gis mulighet til å fremme innspill og høringsuttalelse i forbindelse med utarbeidelsen av mulighetsstudien. Det følger imidlertid av intensjonsavtalens pkt. 6 at Asker kommune som grunneier både på Føyka og Drengsrud tar den endelige avgjørelsen om ny fotballstadion og øvrige berørte idrettsanlegg i delområde IV skal reetableres på Drengsrud.

Avtaleforslagets pkt. 8 angir omforent fremdriftsplan som skal søkes overholdt dersom kommunen beslutter å inngå avtalen. Forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført, vil en ny stadion på Drengsrud kunne ferdigstilles høsten 2023.

#### **Alternativ 4: Ekspropriasjon**

Et fjerde alternativ er ekspropriasjon av Asker Skiklubb sin grunn i delområde II og IV på Føyka. Ekspropriasjon er et tvangsmessig inngrep som krever juridisk utredning og eget politisk vedtak i kommunestyret. Det må bl.a. avklares hvorvidt kommunen har rettslig hjemmel til å ekspropriere Asker Skiklubb sine eiendommer.

Ved ekspropriasjon av Asker Skiklubb sine eiendommer i delområde II på Føyka har Asker Skiklubb krav på full erstatning for salgsverdien av eiendomsmassen. Verdivurderinger som er innhentet i forbindelse med avtaleforhandlingene om felles utvikling av Føyka, viser at verdien av skiklubbens eiendommer er betydelig. Erstatningsutgiftene ved en ekspropriasjon vil kunne bli inndekket gjennom et etterfølgende salg av området, men ekspropriasjonsalternativet vil likevel innebære en vesentlig økonomisk risiko for kommunen. Områdeplanens rekkefølgekrav om erstatningsanlegg for berørte idrettsanlegg i delområde II, vil også være et kompliserende element ved bruk av dette alternativet.

#### **4. Sakens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene**

Valg av alternativ for videre oppfølging av Føyka vil ha særlig relevans for klima- og miljødimensjonen.

Med sikte på å gjøre transport mer miljøvennlig, må transportbehovet reduseres og det må skje et skifte fra bilbasert transport til mer miljøvennlige transportformer. Områdeplanen for Føyka-Elvely er en viktig knutepunktutvikling hvor bolig, næring og handel kanaliseres til Asker sentrum i kort gåavstand til kommunens viktigste kollektivknutepunkt. Nærheten til Asker stasjon tilrettelegger for økt bruk av tog og buss forutsatt at det vedtas strenge parkeringsnormer for ny bebyggelse i dette området. En utbygging av Føyka vil ikke medvirke til å stoppe klimaendringene, men fortetting i nærheten av kollektivknutepunkt vil gi lavere CO<sub>2</sub> utslipp sammenlignet med utbygging andre steder i kommunen.

Ved valg av status quo-alternativet utsettes nevnte knutepunktutvikling på ubestemt tid. Dette vil kunne medføre press på andre utbyggingsområder med lengre avstand til kollektivknutepunkt. De øvrige tre alternativene har som målsetning å oppnå en knutepunktutvikling i Asker sentrum. Bruk av reguleringsalternativet vil fremskynde prosessen med fortetting i sentrum, men en utbygging av delområde IV vil ikke kunne skje i like stort omfang som den utbygging områdeplanen for Føyka-Elvely tilrettelegger for i delområde II. Utbyggingen i delområde IV vil imidlertid komme i tillegg til en eventuell fremtidig utbygging av delområde II.

#### **5. Tidligere behandling**

Det har vært en rekke politiske behandlinger av prosessen knyttet til utvikling av Føyka-Elvely. I denne sammenhengen er kommunestyrets vedtak i sak 22/19 fra møte 9.4.2019 mest relevant (vedtatt mot 4 stemmer fra hhv. SV, Sp og PP):

- 1. Forslag til avtale mellom Asker Skiklubb og Asker kommune om salg av deler av Føyka og etablering av Drengsrud Idrettspark, godkjennes inngått.*
- 2. Rådmannen gis fullmakt til å foreta mindre justeringer av avtalen, dersom det skulle vise seg å være nødvendig, frem til avtalen behandles i Asker Skiklubbs ekstraordinære årsmøter.*
- 3. Ordfører gis fullmakt til å signere avtalen.*

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Asker kommune tuftes på FNs bærekraftsmål. Kommunen har mål nr. 11, «*Bærekraftige byer og samfunn*», som ett av sine høyest prioriterte mål. Bruk av overordnede styringsdokumenter for arealutvikling er kommunen sitt viktigste virkemiddel for å oppnå et bærekraftig samfunn. En slik utvikling forutsetter at utbygging av boliger, næring og servicefunksjoner/handel kanaliseres til områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.

Gjeldende områdeplan for Føyka-Elvely gir uttrykk for en bærekraftig sentrumsutvikling i Asker. Planen legger opp til fortetting og utvidelse av sentrum i gåavstand til Asker stasjon. Uavhengig av hvilket alternativ som velges for videre oppfølging av Føyka, bør det ikke vedtas større endringer for delområdene II (Føyka) og III (Elvely). Plangrepet med fortetting i disse områdene bør bestå slik at denne delen av områdeplanen kan gjennomføres i fremtiden.

Styrt disponering av kommunens egne eiendommer er også en viktig innsatsfaktor for å sikre gjennomføring av planlagt knutepunktutvikling. Asker kommune eier ca. 50 % av Føyka-området samt felt E1 på Elvely. Kommunen har på denne bakgrunn påtatt seg en aktiv rolle som bidragsyter og tilrettelegger for samfunnsutviklingen i dette området. Et slikt engasjement vil nødvendigvis innebære økonomisk risiko når resultatet avhenger av andre aktører. Asker Skiklubb sitt avslag på fremforhandlet avtale stanser planlagt utvikling av delområde II på Føyka i overskuelig fremtid. Kommunens investeringer og påløpte utgifter, legger likevel et viktig grunnlag for den planlagte utbyggingen av Elvely og for fremtidig sentrumsutvikling på Føyka.

Saken oppstiller fire alternativer for videre oppfølging av Føyka. Det vil bli for omfattende å utrede samtlige fire alternativer, og alternativet som formannskapet beslutter i denne saken blir nærmere belyst i en etterfølgende sak.

**Alternativ 1** om å opprettholde «status quo» vil utsette en viktig knutepunktutvikling i dette området, og vedtatt boligbyggeprogram må ivaretas andre steder i Asker. I mellomtiden vil utbyggingspress kunne medføre at mer perifere og mindre kollektivnære områder bygges ut. De nærmeste årene vil boligveksten likevel være sikret gjennom vedtatte utbygginger bl.a. på Høn-Landås, Vestre Billingstad, Slemmestad og Sætre.

Status quo-alternativet innebærer at samfunnet ikke får full nytte av de offentlige investeringene og pådratte utgiftene i forbindelse med planlagt utbygging på Føyka. Investeringene vil i hovedsak få nytteverdi for utbyggingen av Elvely. Ved å opprettholde gjeldende status på Føyka, vil det imidlertid ikke være behov for å bruke ytterligere kommunale midler på å stimulere til utvikling av området. Eventuelle investeringer i idrettsanlegg på Asker Skiklubb sine eiendommer må finansieres gjennom skiklubbens egne inntekter.

Til tross for avstemningen i Asker Skiklubb 25.09.2019, oppfattes fremforhandlet avtale om utvikling og salg av Føyka å være gunstig for skiklubben. En videreføring av disse forhandlingene i samsvar med **Alternativ 2** forutsetter at kommunen må være forberedt på å tilby skiklubben et bedre forhandlingsresultat. Dette vil innebære økonomisk støtte til Asker Skiklubb som vil gå på bekostning av andre nødvendige investeringer. Asker kommune har allerede påtatt seg store investeringer og dekket mange av de påløpte utgiftene knyttet til utvikling av Føyka. Inngåelse av en ubalansert avtale til fordel for Asker Skiklubb vil kunne oppfattes å innebære urimelig forskjellsbehandling sett fra andre idrettsklubber sitt ståsted.

Det er også lite sannsynlig at en videreføring av forhandlingene med Asker Skiklubb vil forene medlemmenes standpunkt om utvikling av Føyka. Det må legges til grunn at skiklubbens medlemmer, uavhengig av forhandlingsresultat, er delt i oppfatningen av om Føyka bør utvikles eller ikke. Medlemmenes standpunkt kan selvsagt endre seg over tid, men kommunen bør etter kommunedirektørens vurdering ikke delta i et fremtidig samarbeidsprosjekt med Asker Skiklubb om felles utvikling av Føyka. Et slikt samarbeid vil innbefatte for stor grad av usikkerhet og økonomisk risiko.

Selv om det skulle foreligge nødvendig hjemmelsgrunnlag for bruk av **Alternativ 4** (ekspropriasjonsalternativet), vil det likevel være kontroversielt å erverve skiklubbens eiendommer ved bruk av tvang for senere å avhende området til en privat utbygger. Et slikt inngripende vedtak overfor Asker Skiklubb for å få realisert sentrumsutvikling på Føyka, forutsettes å resultere i stor motstand. Skiklubben vil også ha mange ankemuligheter i en eventuell ekspropriasjonsprosess. Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn ikke å gå videre med dette alternativet.

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

Kommunedirektøren foreslår at det foretas en nærmere utredning av **Alternativ 3** (reguleringsalternativet).

Dette alternativet forutsetter at utbygging av kommunens eiendom i delområde IV (Fotballstadion/Askerparken) reguleres med sikte på utbygging til boligformål. Ved å regulere delområdet til utbyggingsformål, kan deler av Føyka ivareta sin opprinnelige planlagte funksjon som arena for fortetting og knutepunkt. Et eventuelt planforslag bør søke å tilrettelegge for at delområde IV kan gjennomføres uavhengig av skiklubbens arealer på Føyka. Gjeldende regulering for delområde II opprettholdes uendret med sikte på å tilrettelegge for fremtidig sentrumsutvidelse. Alternativet vil innebære fordeler for Asker Skiklubb som kan utvikle og selge sine arealer på Føyka når klubben er klar for å flytte og motta størsteparten av salgsinntektene.

Reguleringsalternativet må utredes nærmere ved gjennomføring av en mulighetsstudie og utarbeidelse av helhetsplan for delområde IV. Delområdet har større avstand til eksisterende sentrumsområde, og forutsettes utviklet med hovedvekt på bolig. Mulighetsstudien vil avklare om området egner seg for

boligutvikling. En eventuell ny regulering må tilpasses gjeldende områdeplan for delområde II på Føyka. Forutsatt at mulighetsstudiet konkluderer med at kommunens eiendom kan omdisponeres til boligformål, vil etterfølgende regulering bidra til å stimulere til den planlagte knutepunktutvikling i Asker sentrum. Utbygging av boliger er også viktig for å oppnå kommuneplanens målsetninger om utbygging av 550 nye boliger pr. år i planperioden. Manglende utbyggingstakt vil kunne medføre økte boligpriser på lengre sikt.

Når delområde IV er ferdig regulert, kan boligarealet selges i markedet med nødvendige betingelser. Gjennom salg av eiendom, har kommunen mulighet til å stille vilkår bl.a. for å ivareta miljø og boligsosiale hensyn. I dette prosjektet som har potensiale for 200-250 boliger, vil det være naturlig å fremme slike betingelser overfor en kjøper.

Deler av inntektene fra salget benyttes til å finansiere nye erstatningsanlegg for fotballen. Erstatningsanlegg for fotballen som blir berørt av utbyggingen i delområde IV, foreslås erstattet ved nye anlegg på Drengsrud. Det bør gjennomføres en ny mulighetsstudie for etablering av fotballanleggene innenfor gjeldende regulering for Drengsrud Idrettspark. Prosjektet forutsettes å få et mindre omfang sammenlignet med tidligere forslag til mulighetsstudie for dette området, og vil trolig bidra til færre konflikter med nabointeresser (f.eks. urnelund og privat boligutbyggingsområde). Dersom mulighetsstudien viser at prosjektet både er praktisk og økonomisk gjennomførbart, vil idretten i Asker få ny fotballstadion og tilhørende fotballbaner i tråd med det som var planlagt for Drengsrud Idrettspark.

Mulighetsstudien for Drengsrud utarbeides i samarbeid med idretten i Asker. Kommunedirektøren har så langt hatt dialog med Asker Fotball. Det er fremforhandlet forslag til intensjonsavtale med Asker Fotball om flytting av dagens matcharena og øvrige fotballbaner fra Føyka til Drengsrud, jf. vedlegg 5.

Asker Fotball stiller seg positive til å flytte fotballanlegg fra Føyka til Drengsrud og har vedtatt å inngå intensjonsavtalen. Gjennom å vedta inngåelse av intensjonsavtalen, har Asker Fotball besluttet å inngå et samarbeid med kommunen og andre berørte om en mulighetsstudie for etablering av erstatningsanlegg på Drengsrud. Asker Fotball har til intensjon å være ledende i Norge på samfunnsengasjement, bl.a. ved å gi tilbud til vanskeligstilte grupper i samfunnet. Klubben har også som målsetning å etablere et klubb utviklings samarbeid slik at de kan bli et kompetansesenter for fotball i Asker. Oppføring av nye fotballanlegg og etablering av Asker Fotball sin virksomhet på Drengsrud, vil være positivt for Borgenområdet og en naturlig konsekvens av Asker kommunes Borgen-satsing.

Intensjonsavtalen med Asker Fotball forplikter ikke kommunen til å gjennomføre prosjekter i delområde IV eller på Drengsrud, og avtalen foreslås inngått. Dersom formannskapet vedtar sakens innstilling, vil også andre berørte aktører som Norges

Idrettsforbund, Asker Idrettsråd, Asker Skiklubb og naboer til idrettsområdet på Drengsrud bli trukket inn i den videre prosessen med mulighetsstudiet.

Utestående beløp på ca. 11 mill. kroner fra tidligere inngått avtale med Asker Skiklubb om oppgradering av fotballstadion på Føyka, må følges opp i dialog med skiklubben. Asker kommunen sitt hovedformål i disse forhandlingene bør være å sikre full eierrådighet i delområde IV.

En sak med presentasjon av de to mulighetsstudiene og resultatet av dialogen med Asker Skiklubb vil kunne fremmes for kommunestyret i løpet av 1. kvartal 2021. I saken vil også de ulike konsekvensene av reguleringsalternativet bli nærmere utredet som grunnlag for beslutning om videre oppfølging av Føyka.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

1. Vedlegg 1 Skisse som viser eierstruktur på Føyka  
Vedlegg 2 Notat datert 2.10.2019 om pådratte kostnader ved å utvikle Asker Sentrum  
Vedlegg 3 Avtale 14.6.2011 om oppgradering av matcharenaen på Føyka  
Vedlegg 4 Notat datert 20.6.2019 om å videreføre Asker Skiklubb sine aktiviteter på Føyka  
Vedlegg 5 Intensjonsavtale Asker kommune og Asker FotballSkisse som viser eierstrukturen på Føyka
2. Notat datert 2.10.2019 om pådratte kostnader ved å utvikle Asker sentrum fremlagt for formannskapet i møte 8.10.2019
3. Avtale datert 14.6.2011 om oppgradering av matcharenaen på Føyka
4. Notat 20.6.2019 om konsekvensene av å opprettholde delområde II til idrettsformål
5. Forslag til intensjonsavtale med Asker Fotball