



Notat

Vår referanse
20/10943-12

Vår saksbehandler

Dato
07.04.2021

Svar på spørsmål om Askerparken-Føyka til kommunedirektøren

Ordfører orienterte formannskapet i møte den 2. mars 2021 om at gruppelederne kunne stille skriftlige spørsmål omkring prosessen med forhandlinger, utvikling og mulighetsstudier for områdene Føyka og Drengsrud i perioden 2009 til dd.

DEL I (allerede publisert under Spørsmål fra Martin Berthelsen (SV) om mulighetsstudiet for Føyka og Drengsrud)

Spørsmål fra Martin Berthelsen (SV)

1. Har kommunedirektøren identifisert områder der en realisering av mulighetsstudiet kan komme i konflikt med interessene til grunneiere som er naboer til kommunens tomt på Føyka?
2. Hvilke konfliktområder er det eventuelt tale om?

Svar fra ordfører Lene Conradi

Jeg videreformidler her kommunedirektørens svar på spørsmålene dine.

1. Mulighetsstudie for Føyka ble presentert for naboskapet rundt Føyka i to dialogmøter: Ett møte den 24.11.2020 for naboene, og ett møte den 25.11.2020 for Asker Skiklubb og Asker Fotball. Det ble åpnet for skriftlige spørsmål og innspill i selve dialogmøtene, (chat i zoom-møter) samt oppfordret til skriftlige tilbakemeldinger med frist 18. desember 2020. Det kom inn i alt 10 tilbakemeldinger, hvorav en av disse var signert av flere naboer. I mars 2021 er det kommet inn ytterligere to innspill, hhv fra DNT Asker Turlag og Naturvernforbundet i Asker. Disse uttalelsene gir et vel dokumentert bilde av naboskapets og ulike organisasjoners interesser og synspunkter til mulighetsstudien.
2. Her oppsummeres tematisk de innspill som er kommet inn.

- Er imot all form for boligbygging, vil opprettholde vedtatt reguleringsplan (Asker Skiklubb).
- Mulighetsstudien strider mot en rekke mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel (DNT Asker Turlag).
- Man vil bevare «Askerparken» som i dag (naboer, Naturvernforbundet, DNT Asker Turlag).
- Saken bør stilles i bero, og flere alternativer bør utredes før beslutning fattes.
- Man bør redusere arealet til boligbygging og dermed bevare større friarealer.
- Bebyggelsen må senkes, og med en maksimal byggehøyde som er lavere enn kote 127.
- Det påpekes bekymring for økt biltrafikk som følge av nye boliger i sentrum.
- Man ønsker ikke den regulerte innkjøringen, fra rundkjøringen ved Elvely (Elveforum).
- Man ønsker ikke den alternative innkjøringen, fra Solbråveien.
- Man ønsker ikke boliger langs Drengsrudbekken (Elveforum).

Innspillene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i et eget notat, som ligger her: [Mulighetsstudie Føyka delområde IV – Sammenstilling av innspill fra naboer og interessenter, tabell oppdatert 15.3.2021](#)

Innspillene vil følge prinsippsak om utvikling av Føyka og Drengsrud idrettspark som legges fram til politisk behandling i formannskap og kommunestyre i april/mai.

DEL II

Spørsmål fra Arbeiderpartiet til kommunedirektøren vedrørende Askerparken/Føyka

1. I brev datert 14. februar 2021 kommenterer Asker skiklubb kommunedirektørens redegjørelse i Formannskapet 2. mars og imøtegår redegjørelsen i 6 punkter. Vi ønsker kommunedirektørens kommentarer til de enkelte punkter i dette brevet som refereres under:

- Kommunedirektørens fremstilling i formannskapsmøtet gir inntrykk av at det var ASK som tok initiativet til det som endte opp med dagens reguleringsplan (se avsnittet om historikk). Dette er misvisende. Føykaområdet skulle ellers være et areal for «idrett og lek». Bygging ville i liten grad berøre de arealene idretten trengte, og salg av tomtene ville kunne finansiere nye idrettsanlegg på Føyka.
- Kommunen og ASK inngikk i 2010 en intensjonsavtale om utvikling av Føyka til idrett og lek samt noe bebyggelse. Denne avtalen utløp 31.12.2014. ASK tilbød seg å forlenge utløpstiden til 31.12.2015, men enighet ble ikke oppnådd. Kommunen kom imidlertid etter hvert med større planer for utbygging av Føykaområdet. For å oppfylle kommunens ønsker måtte ASK flytte, og kommunen foreslo flytting til Drengsrud. Det som kommunen da forespeilet ASK var at klubben skulle overta (kjøpe) opp mot 180 daa som

kunne utvikles for idrett Dette arealet ble etter hvert redusert til ca. 92 daa, til dels i hellende terreng som var problematisk med hensyn til å anlegge baner. Arealet ble redusert fordi kommunen la inn boligfelt, vei og urnelund på det arealet som opprinnelig – slik ASK forstod det - var tiltenkt idrett. Dette medførte naturligvis at flytting til Drengsrud for Skiklubben ble klart mindre attraktivt.

- Kommunedirektøren omtaler reguleringsutviklingen som om dette var noe som ble gjort i nært samarbeide med ASK. Dette er ikke korrekt. Det var åpenbart at det var kommunen som drev denne prosessen. «Helhetsplanen» som det styrende dokument, og flytting av ASK til Drengsrud (med unntak av fotballbanen) var en integrert del av den prosessen kommunen stod for.
- Kommunedirektøren omtaler også forhandlingsutvalget nedsatt i 2018. Det var selvfølgelig ikke noe «felles forhandlingsutvalg». Forhandlinger foretas mellom to eller flere parter. Derimot oppnevnte ASK en del personer som skulle forhandle/fremme ASKs interesser, og kommunen oppnevnte sine representanter. Til slutt kom det et forslag til en avtale. Det var en avtale som de personer som var utpekt av ASK mente “det var det beste de kunne få til”. «Forhandlingene» var konfidensielle etter forslag fra kommunen. ASK oppnevnte representanter godtok dette. Hverken styret eller daglig leder i ASK fikk noen informasjon om hva som var gjenstand for uenighet, hva partene forhandlet om eller annen informasjon. De fikk derfor heller ingen foranledning til å gi indikasjoner på hva som ville være problematisk. Det var derfor åpenbart at styret og administrasjonen på fritt grunnlag måtte vurdere avtaleutkastet som ble fremlagt. Kommunedirektørens formulering om at «forhandlingsutvalget avgir en felles innstilling til avtale» kan oppfattes som om de personer som var oppnevnt av ASK hadde klarert at avtaleutkastet ville være akseptabelt for klubben, eller i hvert fall orientert klubbens ledelse om innholdet i forslaget før det ble fremmet som «en felles innstilling». Det var ikke tilfellet, men trolig var dette annerledes for kommunens representanter.
- Det var flere problemer med avtaleutkastet. Dels var det en del uklarheter i selve avtaleteksten. Dette ble i hovedsak foreslått løst gjennom den tilleggsavtalen kommunedirektøren henviser til i sin fremstilling. Styret og administrasjonen i ASK gjennomgikk avtaleutkastet og ønsket en del endringer som skulle sikre Skiklubben på en bedre måte. Dette gjaldt bl.a. usikkerhet mht. om idrettsanleggene på Drengsrud kunne bygges i henhold til idrettens regelverk gitt terreng mv. Det var også spørsmål om fordelingen av salgssummen av ASKs eiendom på Føyka, disponering av Askerparken hvor kommunen var grunneier mv. ASK utarbeidet derfor et nytt avtaleutkast som klubben ønsket å presentere for kommunen. Dette ble tatt opp i et møte 13. august 2019 hvor Fuglum, Andenæs og Finne var til stedet fra kommunens side. De gjorde det klart at det var uaktuelt for kommunen å se på eller vurdere en revidert avtale.

Hadde kommunen vært villig til å gå i dialog med ASK om de justeringene ASK ønsket, ville kommunen trolig fått realisert Drengsrud utbyggingen, fått en løsning på Askerparken tilnærmet slik forholdet er i dag uten at det hadde kostet skattebetalerne i Asker noe ekstra. Det var et enstemmig styre i Skiklubben som stod bak endringsforslagene.

Konsekvensen var at styret i ASK måtte si ja eller nei til den avtalen kommunen ville godta. Styret i ASK var splittet i spørsmålet om styret skulle anbefale avtalen om salg av Føyka og flytting til Drengsrud på de betingelser kommunen hadde satt/godkjent. Blant annet stemte styreleder og nestleder mot å godkjenne avtalen. Årsmøtet i ASK var enige med mindretallet i styret og stemte mot avtalen.

- Kommunedirektøren kommenterer også en intensjonsavtale med Asker Fotball (AF). Det foreligger en idrettsallianse mellom AF og ASK. I korthet innebærer dette at AF er en egen juridisk enhet, og at ASK ikke hefter for AFs gjeld. AF kan styre seg selv, men virksomheten er begrenset til elitefotball for menn (med tillegg av ungdom som er rekrutteringslag for elitefotballen). Alle medlemmer av AF må også være medlemmer av ASK. Den aller vesentlige delen av fotballaktiviteten er underlagt ASK. Antall medlemmer som driver fotball i ASK (kvinner, ungdom, barn) er ca. 1.200. AF har ca. 95 medlemmer som spiller på A-laget, junior og rekrutt. I tillegg har AF et «idretts-SFO» kalt akademiet og 10-15 spillere i Asker United.

ASKs «fotball avdeling» er derfor vesentlig større en AF, noe som også vises på bruk av baner mv.

Det er oppsiktsvekkende at kommunen går bak ryggen til «hovedklubben» og inngår en egen avtale med AF – AF - som bare har elitesatsing. Hva med alle medlemmene som er engasjert rundt fotball i ASK? Hvorfor holde ASK utenfor en avtale som skulle gjelde hele fotballen i ASK og AF? Dette kommer også i et merkelig lys når vi tidligere har erfart at det for kommunen har vært uaktuelt å inngå avtaler om anleggsutvikling og drift med AF.

ASK vil i denne sammenheng også peke på at hvis Matcharenaen på Føyka skal bygges ned (som «mulighetsstudien» for Askerparken legger opp til), med en ny matcharena mv. på Drengsrud, vil dette innebære en reduksjon i antall baner på Føyka/Drengsrud, og vil dessuten hindre at ASK flytter fra Føyka til Drengsrud. Mao vil ASK måtte fortsette sin virksomhet på Føyka i lang tid fremover. Da er det åpenbart at det ikke er tale om at ASKs anlegg på Føyka er «midlertidige», noe kommunen i andre sammenhenger (uriktig) har argumentert med.

2. I brev fra Asker Skiklubb imøtegår skiklubben kommunedirektørens påstand om gyldigheten av inngåtte avtaler. Det siteres under fra notat fra Asker skiklubb 14. mars 2021.

Kan kommunedirektøren utdype skiklubbens argumentasjon om gyldighet i ikke undertegnede dokumenter?

Alle avtaleforslagene var skrevet slik at avtalene forutsatte at de skulle fysisk undertegnes av begge parter. Siden det ikke var oppnådd enighet om noen avtale, ble ingen avtale undertegnet.

Påstanden fra kommunedirektør Bjerke om at kommunens avtaleutkast fra februar 2015 om å forlenge varigheten av Intensjonsavtalen fra 2010, skulle representere en bindende inngått tilleggsavtale, er ikke korrekt.

I tillegg til at det ikke var inngått en tilleggsavtale, ble den nye tidsfristen (1.7.2016) kommunen ønsket i sine utkast til «tilleggsavtale» heller ikke oppfylt.

Reguleringsplanen ble først vedtatt i 2017.

3. I den meget omtalte dokumentaren spilt inn som fire videoer og lagt ut digitalt påstår journalisten, etter flere purringer at;
«Ingen dokumenter ble registrert i arkivet til Asker kommune. Tilslutt ble det mottatt mail som bekrefter at det ble bestilt arbeider fra Grønmo arkitekter 17.juni 2020 for utvikling og arkitektutkast for Føyka, ihht rammeavtale. Et møte som ble gjennomført 2.juni 2020. Politikerne måtte ikke få vite noe om dette.

Til politikerne vedtok at dette arbeidet skulle starte i september

Epost mottatt etter purring ble mail mottatt av, ikke dokumentert noe sted. Ingen dokumenter ble funnet i arkiv»

Hva kan kommunedirektøren svare opp til disse påstandene?

Svar fra ordfører Lene Conradi

Jeg videreformidler her kommunedirektørens svar på spørsmålene dine.

Spørsmål 1 og 2 er gjengivelser av merknader fra Asker Skiklubb i klubbens notat av 14. februar 2021. Notatet hadde fått feil dato av avsender, og Asker Skiklubb har i ettertid rettet datoen til 14. mars 2021.

Kommunedirektøren svarte ut merknadene til Asker Skiklubb i brev av 16. mars 2021 (Vedlegg 1). Brevet ble også lagt ut som referatsak på kommunens hjemmeside for formannskapets møte 16. mars 2021. På denne bakgrunn anses brevet å svare ut de to første spørsmålene fra AP, men følgende tilleggsbemerkinger fra kommunedirektøren:

Asker Skiklubb har i notat av 4. april 2021 fremmet nye synspunkter. Disse gjengis ikke her. Det anses lite konstruktivt og hensiktsmessig å ha en dialog med Asker Skiklubb som løpende fremlegges og kommenteres for formannskapet og de ulike partiene, særlig fordi den knytter seg til detaljer i en forhandlingsprosess som er avsluttet. I tillegg utfordrer det prinsippet om at kommunedirektøren legger frem saker for formannskapet basert på forutgående saksfremlegg.

Kommunedirektøren tolker notatet av 4. april 2021 fra Asker Skiklubb som en delvis erkjennelse av at flere påstander i notatet av 14. mars var misvisende og upresise.

Når det gjelder spørsmål 2, fastholder kommunedirektøren at det i februar 2015 ble inngått en tilleggsavtale om at intensjonsavtalens punkt 5.1 fortsatt skulle gjelde.

Denne tilleggsavtalen ble fremlagt for og godkjent av formannskapet i «gamle» Asker kommune. Selv om tilleggsavtalen ikke formelt ble undertegnet i ettertid, var det enighet mellom kommunen og Asker Skiklubb om at den var gyldig inngått. Notatet fra Asker Skiklubb av 14. mars 2021 fremstår derfor som uriktig på dette punktet.

I tilleggsavtalen var det en forutsetning om at den bare skulle gjelde forutsatt at områdeplanen ble vedtatt innen 01.07.2016. Denne fristen ble ikke overholdt da områdeplanen ble vedtatt 23. mai 2017. Det er imidlertid noe annet enn at tilleggsavtalen ikke ble godkjent inngått i februar 2015.

Begge ovennevnte forhold har det vært full åpenhet rundt og enighet om mellom Asker Skiklubb og Asker kommune. Det vises i den forbindelse til første avsnitt på side 3 i brev av 16. mars 2021 til Asker Skiklubb. I tillegg vises det til oversikt over inngåtte avtaler mellom Asker Skiklubb og Asker kommune (Vedlegg 2). Tilleggsavtalen er angitt som avtale nr. 10. Denne oversikten var inntatt som vedlegg til den avtalen som ble fremforhandlet mellom forhandlingsutvalgene til Asker Skiklubb og Asker kommune om å selge deler av Føyka og etablere idrettsanlegg på Drengsrud.

I **spørsmål 3** er det vist til de fire publiserte videoene, og det oppgis at disse er laget av «journalisten».

For god ordens skyld bemerkes at kommunedirektøren har vurdert videoene for å være utarbeidet av vedkommende i egenskap av nabo og ikke som journalist. Samme vurdering synes Budstikka å ha komme til i leder for en tid tilbake.

I motsatt fall ville avsender vært underlagt de presseetiske normer som følger av «Vær varsom-plakaten», bl.a. punkt 4.14. om at:

«De som utsettes for sterke beskyldninger skal så vidt mulig ha adgang til samtidig imøtegåelse av faktiske opplysninger».

Når det gjelder omstendighetene rundt utarbeidelsen av mulighetsstudien og arkivering av dokumenter, vises det til kommunedirektørens redegjørelse til formannskapet i notat av 2. mars 2021.

Påstanden om at «Politikerne måtte ikke få vite noe om dette» er derfor ikke riktig og fremstår som oppkonstruert.

Det vises til utfyllende svar i vedlagt notat fra kommunedirektøren av 2. mars

DEL III

Spørsmål fra Igland

1. Jeg vil videre be om å få oversendt referat fra de to forhandlingsmøtene som ble avholdt mellom Asker kommune og Asker Fotball hhv. 5. mai og 14. august, samt referat fra administrasjonens møte med advokat Gunnar-Martin Kjenner 24. februar, jfr. punkt E i tidligere nevnte notat som ble publisert 3. mars.

2. Jeg ber også om å få tilsendt referatet fra møtet som rådmannen i notat datert 02.10.19 (fremlagt for formannskapet 08.10.19 på grunnlag av innsendte spørsmål fra E. Selmer) opplyser om at han vil ta initiativ til, jfr. følgende utdrag: *Rådmannen vil når det er naturlig invitere Skiklubben til et møte og orientere om kommunens videre prosess for oppfølging.*

Svar fra ordfører Lene Conradi

Jeg videreformidler her kommunedirektørens svar på spørsmålene dine.

1. Det ble ikke utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom Asker Fotball og Asker kommune 5. mai og 14. august, utover håndskrevne notater som ble brukt for å utarbeide de ulike utkastene til intensjonsavtale.

2. Det ble heller ikke utarbeidet referat fra møte 24. februar med advokat Gunnar-Martin Kjenner, utover håndskrevne notater til bruk i etterfølgende forhandlinger. Hovedformålet med møtet var å få bekreftet at Asker Fotball, som allianseidrettslag, kunne være eget rettssubjekt i en avtale».

Vedlegg:

- Kommunedirektørens notat til formannskapet 2. mars
- Kommunedirektørens presentasjon 2. mars
- Brev fra Asker skiklubb av 16. mars 2021

NOTAT OM ASKER KOMMUNES ARBEID FOR UTVIKLING AV FØYKA

Innledning

Ordføreren har anmodet kommunedirektøren om å redegjøre nærmere for prosess og samarbeid med Asker Skiklubb om utvikling av Føyka og etablering av erstatningsanlegg for idrett på Drengsrud.

Kommunedirektøren har utarbeidet dette notatet som gir en oversikt over sentrale faser i utviklingen, både i forhold til kommunen som reguleringsmyndighet og grunneier.

Kommunedirektøren viser til at kommunens utvikling av Føyka og etablering av idrettspark på Drengsrud er underlagt følgende lovverk:

- kommuneloven
- plan og bygningsloven
- forvaltningsloven
- EØS-loven
- offentleglova

I tillegg gir kommunens delegasjon- og økonomireglement føringer for hvem som har myndighet til å treffe slike vedtak.

Kommunedirektøren mener at planer, prosesser, samarbeid og beslutninger er gjennomført iht lov, delegasjonsreglement og er basert på inngåtte avtaler og politiske vedtak i Asker kommune.

Asker kommune har en egen nettside hvor informasjon og sentrale dokumenter er lagt ut slik at alle kan bli orientert og ha innsyn i vesentlige dokumenter og prosessene.

A. FØYKA - ANLEGG FOR LEK OG IDRETT

Føyka har siden 1920-tallet vært igjennom en etappevis utvikling som idrettspark. Asker Skiklubb ervervet grusbaneområdet av Østre Asker gård i 1923 og opparbeidet området som gruset idrettsbane som tas i bruk i 1926. I 1947 erverves stadionområdet. Stadion/gressbanen opparbeides og ferdigstilles i 1950. Asker kommune erverver «Askerparken» og ulike tilliggende arealer gjennom 50, 60 og 70-tallet. I 1986 opparbeider Asker kommune den øvre fotballbanen (dagens matchareana).

Siden 1970-årene har Føyka vært vurdert i utbyggingsøyemed. Med Askerelv-visjonen fra 2004 ble det foretatt konkrete vurderinger for hvordan Føyka, Elvely og Askerelva kunne integreres i en helhetlig utvikling av Asker sentrum.

I 2001 foreslo Asker Skiklubb overfor kommunen at Føyka ble lagt ut til utbyggingsområde for boliger, i kombinasjon med idrettsanlegg på den vestlige delen av området. I 2006 inngikk Skiklubben en formell samarbeidsavtale med Byggholt om utvikling av Føyka, og ved den påfølgende kommuneplanrulleringen foreslo man å legge området inn som utbyggingsområde for boliger, i kombinasjon med idrettsanlegg. Kommunestyret vedtok deretter ny kommuneplan med utbyggingsformål på grusbaneområdet, og kombinasjonsformål

byggeområde/idrettsområde i vest. Samtidig vedtok kommunestyret å legge ut hele Drengsrudjordet til idrettsformål.

Med bakgrunn i Fotballforbundets lisenskrav da Asker Fotball Herrer rykker opp i 2. divisjon ber Asker skiklubb om bistand til opprusting av fotballanlegget. Det inngås forskutteringsavtale mellom Asker kommune og Asker skiklubb om midlertidige tilretteleggingstiltak på kunstgressbanen i 2011.

B. REGULERINGSPLANFASEN

I kommuneplanen for 2007-2020 ble Føyka-Elvely formelt definert som byutviklingsområde. Deretter fulgte en prosess hvor grunneiere samordnet seg for å etablere en organisasjon som kunne tilrettelegge for utbygging av området. Det ble i 2010 inngått intensjons- og planleggingsavtaler mellom grunneierne som blant annet fastslo at det skulle avholdes arkitektkonkurransen om utforming av området. Grunneierorganisasjonen omfattet Asker kommune, Asker Skiklubb, Elvely AS, Kirkeveien 226 ANS og Lenken Sameie, og ble organisert i form av en arbeidsgruppe, styringsgruppe hvor alle grunneierne var representert og med innleid prosjektleder.

I 2011 ble det gjennomført arkitektkonkurransen for en helhetlig utvikling av området. Arkitektkonkurransen ble arrangert av grunneierorganisasjonen, med en bredt sammensatt jury. Vinnerforslaget ble lagt til grunn for den videre planleggingsprosessen.

I 2012-2013 ble det utarbeidet en helhetsplan for området basert på vinnerforslaget i arkitektkonkurransen. Det var enighet om at helhetsplanen på noen punkter skulle avvike fra vinnerforslaget, og ett av punktene gikk ut på at Asker Skiklubb skulle flytte sine aktiviteter (utenom match-arenaen) fra Føyka. Arbeidet med helhetsplanen ble gjennomført av Dark arkitekter basert på avtale med grunneierorganisasjonen. Helhetsplanen utgjør grunnlaget for områderegulering av Føyka-Elvely. Helhetsplanen avklarer og forankrer grunneierens målsetninger for utbyggingspotensial og arealbruk. Samtlige grunneiere sluttet seg til helhetsplanen, inklusive Asker Skiklubb.

I 2013 ble det inngått en samarbeidsavtale mellom grunneierorganisasjonen og Asker kommune v/plan og bygningsavdelingen om utarbeiding av forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Føyka-Elvely. Det var en forutsetning at reguleringsarbeidet skulle baseres på den utarbeidede helhetsplanen. Samarbeidsavtalen legger til grunn at Asker kommune har formelt ansvar for å styre reguleringsprosessen i tråd med plan- og bygningsloven. Grunneierorganisasjonen, ved sine konsulenter, har hatt ansvar for å utarbeide planprogram, konsekvensutredning og komplett planforslag til 1.gangsbehandling med bistand av kommunen.

Totalt ble det gjennomført 52 møter i styringsgruppen fra planlegging av arkitektkonkurransen og frem til forslag til reguleringsplan ble innsendt, som er referat- og journalført i kommunens sak- og arkivsystem.

Kommuneplan for Asker 2014-2026 ble vedtatt av kommunestyret 18.11.2014. Kommuneplanen viderefører forutsetningene i tidligere kommuneplan. Kommuneplanen er tilpasset og koordinert med det reguleringsplanforslaget som nå fremmes.

Underveis i planleggingen ble en rekke milepeler forankret politisk gjennom behandling i ulike utvalg:

- 12.1.2012, sak 4/12; plan, samferdsel, næring orienteres om event. flytting av friidrettsstadion fra Føyka til Drengsrud, og ber om at det fremmes en sak for formannskap/event. kommunestyre som fastsetter mandatet for en mulighetsstudie av flytting av friidrettsanlegg og klubbhus til Borgen/Drengsrud.
- 10.4.2012, sak 32/12; kommunestyret godkjente utredningsprogram for helhetsplan og avtale om utvikling av Drengsrud idrettspark.
- 15.10.2013, sak 73/13; kommunestyret sluttet seg enstemmig til at helhetsplan for Føyka-Elvely legges til grunn for det videre reguleringsplanarbeidet. I tillegg la vedtaket opp til at reguleringsarbeid for Drengsrud idrettspark skulle igangsettes.

Ved offentlig ettersyn av reguleringsforslaget i 2016 fremmet Asker Skiklubb et forslag om å utvide matcharenaens tilskuerkapasitet til 8000 tilskuere. Dette krevde mer plass, og endrede rammer i reguleringsforslaget. Ved ny høring av det endrete reguleringsforslaget kom det inn sterke motforestillinger fra nabolaget. Reguleringsforslaget ble etter det beholdt som opprinnelig foreslått.

Mer detaljerte forhold knyttet til utvikling av Drengsrud idrettspark har vært behandlet flere ganger i formannskap og kommunestyre. I tillegg har representanter for Føyka-Elvely-organisasjonen hatt flere muntlige redegjørelser for plan, samferdsel og næringsutvalget der status og utfordringer knyttet til utviklingen av både Føyka-Elvely og Drengsrud idrettspark er presentert.

Spørsmålet om gjennomføringsmodeller for utbygging av Føyka/Elvely behandles parallelt med reguleringsplanarbeidet. Basert på områdereguleringsplan for Føyka-Elvely skal kommunen og øvrige grunneierinteresser bli enige om hvordan man skal gjennomføre salg og utbygging av området. Dette arbeidet omfatter vurderinger og forhandlinger knyttet til utbyggingsavtaler, opparbeidelse av erstatningsanlegg på Drengsrud, verdisetting av utbyggingspotensial på Føyka mm.

Sak til formannskapet 09.05.2017 forankrer prinsipper, planer og mandat for gjennomføring av Føyka/Elvelyplanen.

Reguleringsplanen for Føyka/Elvely vedtas av Asker kommunestyre 23.05.2017.

Planforslaget ble sendt inn av grunneierorganisasjonen, inklusive Asker Skiklubb.

Reguleringsplan for Drengsrud idrettspark, boligfelt HA 4 og Vardåsen urnelund vedtas av kommunestyret 12.12.2017.

Reguleringsplan for Kollen til grønnstruktur/friområdet vedtas av kommunestyret 29.01. 2019.

C. PLANLEGGING AV GJENNOMFØRINGSFASEN

Forhandlinger mellom Asker skiklubb og Asker kommune om gjennomføring av Føykaplanen

Fra april 2017 til desember 2017 ble det avholdt sonderinger og avklaringer mellom Asker kommune og Asker Skiklubb i form av fire ulike temamøter.

Formelle forhandlinger mellom partene startet i mai 2018, etter at både Asker kommune og Asker Skiklubb hadde nedsatt hvert sitt forhandlingsutvalg. Det ble til sammen avholdt 14 forhandlingsmøter, samt befaring til Hemings anlegg i Oslo. Parallelt med sonderinger/forhandlinger har partene i fellesskap fått utarbeidet mulighetsstudie for Drengsrud idrettspark, med tilhørende forutsetninger og eksterne kostnadsberegninger.

På denne bakgrunn ble det fremforhandlet et forslag til avtale om salg av deler av Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark. Avtalen ble lagt frem for de respektive besluttede organer til godkjenning. I Asker kommune var dette kommunestyret. For Asker Skiklubb skulle avtalen legges frem for to ekstraordinære årsmøter. En godkjenning av avtalen ville kreve 2/3 flertall.

Asker kommunestyre vedtar 9.4.2019 å godkjenne fremforhandlet avtale med Skiklubben om salg av Føyka og etablering av idrettspark på Drengsrud. Saken redegjør for de enkelte trinnene forut for dette avtalesforslaget. Avtalesforslaget bygger på 10 ulike tidligere avtaler inngått mellom Asker kommune og Asker skiklubb (alene eller sammen med andre grunneiere) om utviklingen av Føyka.

Asker Skiklubbs styre vurderer i april 2019 at det er behov for endringer i avtalesforslaget. Det fremforhandles en tilleggsavtale i august 2019.

Asker skiklubbs årsmøte 25.9.2019 avviser fremforhandlet avtale mellom Asker kommune og Skiklubben og salg av Føyka og etablering av idrettsanlegg på Drengsrud, inklusive tilleggsavtalen.

D. PLANENE SKRINLEGGES OG NYE PLANER VURDERES

Rådmannen legger fram notat datert 2.10.2019 for formannskapet 8.10.2019 om pådratte kostnader og veien videre. Notatet ble utarbeidet på bakgrunn av spørsmål. Når det gjelder medgåtte kostnader til planlegging beløper dette seg til ca 15 mill kr i tillegg til medgåtte internressurser som anslås til 20 mill kr. Øvrige påløpte investeringskostnader er energibrønner (6 mill kr), kjøpt av tomt Føyka (9 mill kr) og kjøp av tomt på Drengsrud (40 mill kr). I notatet redegjør rådmannen videre for en ny vurdering av hvordan kommunens eiendommer på Føyka og Drengsrud kan utnyttes. Rådmannen oppgir at han vil komme tilbake med en sak våren 2020.

For å oppfylle kommunens forpliktelser overfor utbyggerne på Elvely-feltet planlegges byggingen av delfelt 1 - Kirkeveien videre.

Sak om gjennomføring av Føyka/Elvely, delområde 1 legges frem for formannskapet 28.4.2020. I saken refereres til at det er inngått avtale med Asker skiklubb om gjennomføring av Kirkeveien. Dette gjelder kompensasjon for flytting av sandvolleyballbanene og bruk av skiklubbens arealer i anleggsperioden.

Fase a): Tidsrommet april 2020 – 1. september 2020

På våren 2020 vurderte administrasjonen hvordan et saksfremlegg til kommunestyret om den videre utvikling av Føyka skulle utformes, og det ble vurdert som hensiktsmessig å legge ved

et enkelt mulighetsstudie for Føyka som vedlegg til saksfremlegget. At administrasjonen gjør et forberedende planarbeid for et delområde eller et enkelt utbyggingsprosjekt, er i tråd med vanlig praksis og kommunelovens § 13-1: «Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.» Dette programmet ble bestilt 17. juni 2020 hos rammekontraktspartner Terje Grønmo Arkitekter.

Det ble besluttet å la formannskapet ta stilling til om det var ønskelig å arbeide videre med mulighetsstudiene for både Føyka og Drengsrud. **Formannskapet fikk saken til behandling 1.9.2020** som sluttet seg til kommunedirektørens anbefaling om utarbeidelse av mulighetsstudier for både Føyka og Drengsrud. Programmet for mulighetsstudien ble revidert i henhold til vedtaket. Revidert program, datert 7.10.2020, er lagt til grunn for det videre arbeid med mulighetsstudien for Føyka etter 1.9. 2020.

Det har vært enkelte kommentarer til maks byggehøyder satt til kote 127 i programmet til mulighetsstudien. De anviste høyder er identiske med makshøydene som er regulert i de to direkte tilliggende kvartalene på Føyka. For øvrig varierer maks byggehøyde i Føyka-reguleringen fra kvartal til kvartal, med maks høyder på kote 129 for tre bygg.

Fase b): Tidsrommet fra 1. september 2020 til d.d.

Etter 1.9.2020 og fram til i dag har prosessen med mulighetsstudien vært slik:

- 17.11.2020 ble utkast til mulighetsstudier for hhv. Føyka og Drengsrud presentert for formannskapet
- 24.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Føyka presentert for naboer til kommunes tomt på Føyka
- 24.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Drengsrud presentert for naboer til kommunes tomt på Drengsrud
- 25.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Føyka presentert for Asker Skiklubb og Asker Fotball
- 25.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Drengsrud presentert for Asker Skiklubb, Asker Fotball, Asker Idrettsråd og Norges Fotballforbund
- 10.12. 2020: Frist for naboer og idretten til å komme med skriftlige innspill til mulighetsstudiet for Drengsrud
- 18.12.2020: Frist for naboer og Asker Skiklubb til å komme med skriftlige innspill til mulighetsstudiet for Føyka
- Januar 2021: Alle innkomne innspill blir vurdert og behandlet av prosjektgruppene for hhv. Føyka og Drengsrud
- Medio januar 2021: Formannskapet har utkastene til mulighetsstudiene som tema

Planlagt prosess:

- Februar 2021: Mulighetsstudiene for hhv. Føyka og Drengsrud ferdigstilles.
- Mars 2021: Mulighetsstudien for Føyka delområde IV og mulighetsstudien for Drengsrud idrettspark fremlegges for formannskapet og kommunestyret.

E. INTENSJONSAVTALEN MED ASKER FOTBALL

Sammen med saken til formannskapet 1.9.2020 ble det fremlagt en intensjonsavtale med Asker Fotball. Hensikten med intensjonsavtalen var å synliggjøre at hovedbrukeren av det aktuelle området var enige i en plan om å flytte fotballanleggene til Drengsrud. I tillegg var det viktig å få tidlig avklart aktuelle brukerkrav til nye anlegg.

Det ble avholdt forhandlingsmøter med Asker Fotball 5. mai og 14. august. Det ble også avholdt et møte med advokat Gunnar-Martin Kjenner 24. februar for å avklare rettslig grunnlag for å kunne inngå avtaler med et allianseidrettslag som Asker Fotball.

Asker Fotball er ikke eier og har ikke rettigheter til de arealene som omfattes av mulighetsstudiene. Asker Fotball har således ingen økonomiske eierinteresser i realiseringen av planene. Dette har heller aldri vært tema i dialogen med Asker Fotball.

Kommunedirektøren er kjent med at Asker Fotball har planer for etablering av et investeringsselskap, men dette er knyttet til kjøp/salg av spillere i tråd med Norges Fotballforbunds regelverk. Videre har Asker Fotball inngått låneavtaler vedr finansiering av driften, men dette har ingen sammenheng med mulighetsstudiene eller intensjonsavtalen.

Dersom Asker kommune skulle komme frem til et eventuelt salg av kommunal eiendom, vil dette måtte skje innenfor regelverket for salg av offentlig eiendom. Her må kommunen forholde seg til bestemmelser knyttet til regelverket om offentlig støtte og **kommunens eget reglement for salg av kommunal eiendom**, vedtatt av kommunestyret 13.10.2020. Det er således utelukket at Asker Fotball eller andre interessenter kan komme i eierposisjon til kommunens eiendommer til en symbolsk pris eller få andre fordeler av kommunal eiendom.

F. Referanseliste

Formannskapet godkjenner 16.3.2010 intensjonsavtalen mellom Asker Skiklubb og kommunen. Skiklubben godkjenner tilsvarende avtalen.

Formannskapet godkjenner 2.11.2010 planleggingsavtalen mellom Asker Skiklubb, grunneierne på Elvely og kommunen. Skiklubben og de øvrige grunneierne godkjenner tilsvarende avtalen.

Utvalg for plan, samferdsel, næring orienteres 12.1.2012 i sak 4/12 om eventuell flytting av friidrettsstadion fra Føyka til Drengsrud, og ber om at det fremmes en sak for formannskap/event. kommunestyre som fastsetter mandatet for en mulighetsstudie av flytting av friidrettsanlegg og klubbhus til Borgen/Drengsrud.

Kommunestyret godkjente 10.4.2012 i sak 32/12 utredningsprogram for helhetsplan og avtale om utvikling av Drengsrud idrettspark.

Kommunestyret sluttet seg 15.10.2013 i sak 73/13 enstemmig til samarbeidsavtalen med grunneierorganisasjonene at helhetsplan for Føyka-Elvely legges til grunn for det videre reguleringsplanarbeidet. I tillegg la vedtaket opp til at reguleringsarbeid for Drengsrud idrettspark skulle igangsettes.

Sak til formannskapet 09.05.2017 forankrer prinsipper, planer og mandat for gjennomføring av Føyka/Elvelyplanen.

Reguleringsplanen for Føyka/Elvely vedtas av Asker kommunestyre 23.05.2017.

[Sak til kommunestyret 9.4.2019](#) med fremforhandlet avtale med Skiklubben om salg av Føyka og etablering av idrettspark på Drengsrud vedtas. Saken har flere vedlegg, bla. Oversikt over tidligere avtaler mellom Asker kommune og Asker skiklubb (se vedlegg).

Notat til formannskapet 8.10.2019, datert 2.10.2019 fra rådmannen til ordfører om pådratte kostnader og veien videre (referert i protokollen). Saksnr 17/462.

[Sak til formannskapet 1.9.2020](#) om vurdering av ulike alternativer for disponering av kommunens eiendom på Føyka

[Asker kommunes reglement for salg av kommunal eiendom](#), vedtatt av kommunestyret 13.10.2020

Oversikt over avtaler mellom Asker kommune

og

Asker Skiklubb

Oversikt over avtaler om Føyka-utvikling (inklusive idrettsarealer Drengsrud) hvor Asker kommune og Asker Skiklubb er avtaleparter, alene eller sammen med andre:

1. Intensjonsavtale om planlegging og utbygging av Føyka-området (17. mars 2010)
2. Avtale om planlegging for utvikling av Føyka og Elvely mellom grunneierne på Føyka og Elvely (18. januar 2011)
3. Avtale om oppføring av match-arena Føyka (14. juni 2011)
4. Avtale om utredning av idrettspark og klubbhus på Drengsrud, med et foreløpig kostnadsoverslag, samt intensjoner om videre planlegging og gjennomføring mellom Asker Skiklubb og Asker kommune (april 2012).
5. Avtale om utarbeidelse av helhetsplan og områdereguleringsplan Føyka / Elvely mellom grunneierne og Dark Arkitekter AS (inngått juni 2012)
6. Tilleggsavtale om planlegging for utvikling av Føyke og Elvely mellom grunneierne (3. juli 2012)
7. Samarbeidsavtale om forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Føyka – Elvely (2013)
8. Avtale om økning av øvre økonomisk ramme mellom styringsgruppen og Dark Arkitekter AS (april 2014)
9. Tilleggsavtale om planlegging for utvikling av Føyka og Elvely mellom grunneierne (2014)
10. Avtale om fortsatt samarbeid om regulering (februar 2015)
11. Tilleggsavtale om beregning av infrastrukturkostnader og usikkerhetsanalyse knyttet til fremtidig utvikling av Føyka og Elvely (2015)

Merknader ad avtale nr 4 og 10: Avtalene er ikke formelt undertegnet, men anses bindende og er lagt frem til politisk godkjenning etter at avtalene var ferdig fremforhandlet.

Andre avtaler:

1. Leieavtale om grunn til kajakkanlegg Solheimsviken
2. Avtale om drift/tjenestekjøp Asker stadion, Føyka

Tidligere relevante politiske vedtak:

- Vedtak fra formannskapet fra 2. juni 1966 hvor eiendom gnr 5 bnr 57 besluttet innført etter overskjønn og «stilles til disposisjon for Asker Skiklubb».



Asker
kommune

Samarbeid om utvikling av Føyka og Drengsrud

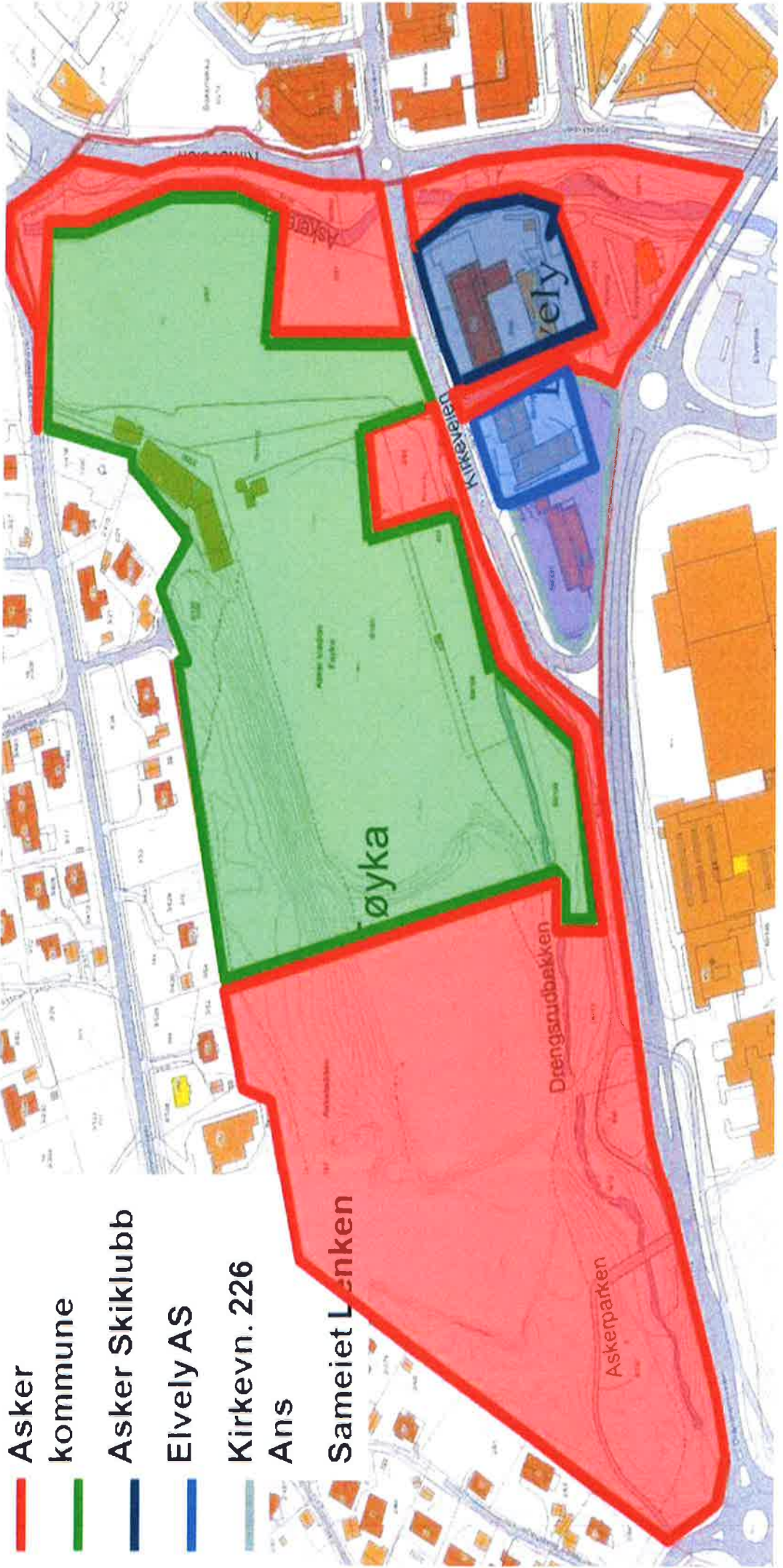
Tirsdag 2 mars

Hva handler det om ?

Byutvikling – Idrett og anlegg – Klima – Område folkehelse og levekårsutvikling på Borgen



Oversikt over eiersituasjon



Nytt og fremtidsrettet idrettsanlegg - Askermodellen



Notat om samarbeid om utvikling av Føyka og Drengsrud

- Innledning om juridiske rammer og politiske prosesser
- Historikk, tidslinje, eierskap og initiativ til utvikling av Føyka
- Styringsgruppen, arkitektkonkurranse helhetsplan og regulering
- Forhandlingsutvalget, felles innstilling og behandling av avtalen
- Mulighetsstudie om utvikling av kommunens egen eiendom på Føyka
- Intensjonsavtale med Asker fotball om brukerforventninger til nytt erstatningsanlegg på Drengsrud.

Juridiske rammer og politiske prosesser

- kommuneloven
- plan og bygningsloven
- forvaltningsloven
- EØS-loven
- Offentleghetslova

I tillegg gir kommunens delegasjon- og økonomireglement føringer for hvem som har myndighet til å treffe slike vedtak.

Kommunedirektøren mener at planer, prosesser, samarbeid og beslutninger er gjennomført iht. lov, delegasjonsreglement og er basert på inngåtte avtaler og politiske vedtak i Asker kommune.

Historikk, tidslinje, eierskap og initiativ til utvikling av Føyka

- **Føyka har siden 1920-tallet** vært igjennom en etappevis utvikling som idrettspark.
- **Asker Skiklubb** *ervertet grusbaneområdet av Østre Asker gård i 1923* og opparbeidet området som gruset idrettsbane som tas i bruk i 1926. I 1947 erverves stadionområdet.
- **Siden 1970-årene har Føyka vært vurdert i utbyggingsøyemed.** Med Askerelvisjonen fra 2004 ble det foretatt konkrete vurderinger for hvordan Føyka, Elvely og Askerelva kunne integreres i en helhetlig utvikling av Asker sentrum.
- **I 2001 foreslo Asker Skiklubb overfor kommunen at Føyka ble lagt ut til utbyggingsområde for boliger**, i kombinasjon med idrettsanlegg på den vestlige delen av området. **I 2006 inngikk Skiklubben en formell samarbeidsavtale med Byggholt** om utvikling av Føyka
- **I kommuneplanen for 2007-2020 ble Føyka-Elvely** formelt definert som byutviklingsområde

Styringsgruppen, arkitektkonkurranse helhetsplan og regulering

- *Det ble i 2010 inngått intensjons- og planleggingsavtaler mellom grunneierne - arkitektkonkurranse om utforming av området.*
- *Styringsgruppen / Grunneierorganisasjonen* omfattet Asker kommune, Asker Skiklubb, Elvely AS, Kirkeveien 226 ANS og Lenken Sameie
- *Total ble det gjennomført 52 møter i styringsgruppen* fra planlegging av arkitektkonkurranse og frem til forslag til reguleringsplan ble innsendt, som er referat- og journalført i kommunens sak- og arkivsystem.
- *I 2011 ble det gjennomført arkitektkonkurranse for en helhetlig utvikling av området.* Arkitektkonkurranse ble arrangert av grunneierorganisasjonen, med en bredt sammensatt jury. Vinnerforslaget ble lagt til grunn for den videre planleggingsprosessen
- *I 2012-2013 ble det utarbeidet og vedtatt en helhetsplan* for området basert på vinnerforslaget i arkitektkonkurranse
- *Kommuneplan for Asker 2014-2026 ble vedtatt av kommunestyret 18.11.2014.* Kommuneplanen viderefører forutsetningene i tidligere kommuneplan.
- *Reguleringsplanen for Føyka/Elvely vedtas av Asker kommunestyre 23.05.2017.* Planforslaget ble sendt inn av grunneierorganisasjonen, inklusive Asker Skiklubb.
- *Reguleringsplan for Drengsrud idrettspark, boligfelt HA 4 og Vardåsen urnelund vedtas av kommunestyret 12.12.2017.*
- *Reguleringsplan for Kollen til grønnstruktur/friområdet vedtas av kommunestyret 29.01. 2019.*

Forhandlingsutvalget, felles innstilling og behandling av avtalen

- Partene oppretter et **felles forhandlingsutvalg i mai 2018**.
- **10 ulike avtaler, vedtatte reguleringsplaner og verdivurdering** ligger til grunn for forhandlingene.
- **Det avholdes 14 forhandlingsmøte** fra våren 2018 til våren 2019
- **Forhandlingsutvalget avgir en felles innstilling** til avtale
- **Asker kommunestyre** vedtar avtalen 09.04.2019
- **Asker Skiklubbs styre vurderer i april 2019 at det er behov for endringer i avtaleforslaget**. Det fremforhandles en **tilleggsavtale i august 2019**.
- **Asker Skiklubbs årsmøte** avviser avtalen 25.09.19

Mulighetsstudie om utvikling av kommunens egen eiendom på Føyka

- *Kommunedirektøren redegjør for videre utredning om evt. utvikling av kommunens eiendom på Føyka i formannskapet 08.10.19*
- *Sak om gjennomføring av Føyka/Elvely, delområde 1* legges frem for formannskapet 28.4.2020. (nytt veianlegg)
- Fase a): Tidsrommet april 2020 – 1. september 2020
- På våren 2020 vurderte administrasjonen hvordan et saksfremlegg til kommunestyret om den videre utvikling av Føyka skulle utformes, og det ble vurdert som **hensiktsmessig å legge ved et enkelt mulighetsstudie** for Føyka som **vedlegg til saksfremlegget**. At administrasjonen gjør et forberedende planarbeid for et delområde eller et enkelt utbyggingsprosjekt, er i tråd med **vanlig praksis og kommunelovens § 13-1: «Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.»** Dette programmet ble bestilt 17. juni 2020 hos rammekontraktspartner Terje Grønmo Arkitekter.
- Det ble besluttet å la formannskapet ta stilling til om det var ønskelig å arbeide videre med mulighetsstudiene for både Føyka og Drengsrud. **Formannskapet fikk saken til behandling 1.9.2020**
- **Programmet for mulighetsstudien ble revidert i henhold til vedtaket.** Revidert program, datert 7.10.2020, er lagt til grunn for det videre arbeid med mulighetsstudien for Føyka etter 1.9. 2020.

Mulighetsstudie fortsetter

Fase b): Tidsrommet fra 1. september 2020 til d.d.

Etter 1.9.2020 og fram til i dag har prosessen med mulighetsstudien vært slik:

- 17.11.2020 ble utkast til mulighetsstudier for hhv. Føyka og Drengsrud *presentert for formannskapet*
- 24.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Føyka *presentert for naboer til kommunes tomt på Føyka*
- 24.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Drengsrud *presentert for naboer til kommunes tomt på Drengsrud*
- 25.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for Føyka *presentert for Asker Skiklubb og Asker Fotball*
- 25.11.2020 ble utkast til mulighetsstudie for *Drengsrud presentert for Asker Skiklubb, Asker Fotball, Asker Idrettsråd og Norges Fotballforbund*
- 10.12. 2020: *Frist for naboer og idretten til å komme med skriftlige innspill* til mulighetsstudiet for Drengsrud
- 18.12.2020: *Frist for naboer og Asker Skiklubb til å komme med skriftlige innspill* til mulighetsstudiet for Føyka
- Januar 2021: *Alle innkomne innspill blir vurdert og behandlet av prosjektgruppene* for hhv. Føyka og Drengsrud
- Medio januar 2021: *Formannskapet har utkastene til mulighetsstudiene* som tema

Planlagt prosess:

- Februar 2021: Mulighetsstudiene for hhv. Føyka og Drengsrud ferdigstilles.
- April 2021: Mulighetsstudien for Føyka delområde IV og mulighetsstudien for Drengsrud idrettspark fremlegges for formannskapet og kommunestyret.

Intensjonsavtale med Asker fotball

- I formannskapet 1.9.2020 ble det fremlagt en intensjonsavtale med Asker Fotball. Hensikten med intensjonsavtalen var å **synliggjøre at hovedbrukeren av det aktuelle området var enige i en plan om å flytte fotballanleggene** til Drengsrud. I tillegg var det viktig å få tidlig **avklart aktuelle brukerkrav til nye anlegg**.
- Det ble avholdt **forhandlingsmøter med Asker Fotball 5. mai og 14. august**. Det ble også avholdt et møte med advokat Gunnar-Martin Kjenner 24. februar for **å avklare rettslig grunnlag for å kunne inngå avtaler med et allianseidrettslag som Asker Fotball**.
- **Asker Fotball er ikke eier og har ikke rettigheter til de arealene som omfattes av mulighetsstudiene**. Asker Fotball har således **ingen økonomiske eierinteresser** i realiseringen av planene
- Dersom Asker kommune skulle komme frem til et eventuelt salg av kommunal eiendom, **vil dette måtte skje innenfor regelverket for salg av offentlig eiendom**.
- Her må kommunen forholde seg til bestemmelser knyttet til regelverket om **offentlig støtte og kommunens eget reglement for salg av kommunal eiendom, vedtatt av kommunestyret 13.10.2020**.
- **Det er således utelukket at Asker Fotball eller andre interessenter kan komme i eierposisjon til kommunens eiendommer til en symbolsk pris eller få andre fordeler av kommunal eiendom**.
- Kommunedirektøren er kjent med at Asker Fotball har planer for etablering av et **investeringsselskap, men dette er knyttet til kjøp/salg av spillere i tråd med Norges Fotballforbunds regelverk**.



Asker
kommune



ASKER SKIKLUBB

Asker Skiklubbs kommentarer til kommunedirektørens orientering til sak Føyka i Eventuelt i Formannskapsmøtet 2. mars 2021.

Kommunedirektør Bjerke hadde en redegjørelse til Formannskapet i Asker kommune om «Samarbeid og utvikling av Føyka og Drengsrud» tirsdag 2. mars 2021. «Samarbeid» gjelder primært forholdet til Asker Skiklubb (ASK). Som vedlegg til presentasjonen fulgte bl.a. et «Notat om samarbeid om utvikling av Føyka og Drengsrud».

Asker Skiklubb (ASK) synes det er uheldig at kommunedirektøren kommer med en redegjørelse til formannskapet som angår forholdet mellom ASK og kommunen uten å ha gitt ASK en mulighet til å uttale seg. Redegjørelsen var ikke varslet på forhånd og var ikke med i sakspapirene forut for møtet.

Fremstillingen er ensidig og gir ikke et riktig bilde av hendelsesforløpet. Kommunedirektøren kunne helt klart blitt mer etterrettelig og balansert hvis kommunen hadde bedt om ASKs kommentarer på forhånd. Foruten at fremstillingen er ensidig, er den også direkte feil. Således hadde redegjørelsen en oversikt over avtaler mellom kommunen og ASK relevant for Føykautbyggingen. I den listen hevdes det at det foreligger en «avtale» fra februar 2015 mellom ASK og kommunen som fremdeles er bindende. Dette er en åpenbart en uriktig påstand og svart ut i vedlagte notat om intensjonsavtalen.

1. Kommunedirektørens fremstilling i formannskapsmøtet gir inntrykk av at det var ASK som tok initiativet til det som endte opp med dagens reguleringsplan (se avsnittet om historikk). Dette er misvisende. Føykaområdet skulle ellers være et areal for «idrett og lek». Bygging ville i liten grad berøre de arealene idretten trengte, og salg av tomtene ville kunne finansiere nye idrettsanlegg på Føyka.
2. Kommunen og ASK inngikk i 2010 en intensjonsavtale om utvikling av Føyka til idrett og lek samt noe bebyggelse. Denne avtalen utløp 31.12.2014. ASK tilbød seg å forlenge utløpstiden til 31.12.2015, men enighet ble ikke oppnådd. Kommunen kom imidlertid etter hvert med større planer for utbygging av Føykaområdet. For å oppfylle kommunens ønsker måtte ASK flytte, og kommunen foreslo flytting til Drengsrud. Det som kommunen da forespeilet ASK var at klubben skulle overta (kjøpe) opp mot 180 daa som kunne utvikles for idrett. Dette arealet ble etter hvert redusert til ca. 92 daa, til dels i hellende terreng som var problematisk med hensyn til å anlegge baner. Arealet ble redusert fordi kommunen la inn boligfelt, vei og urnelund på det arealet som opprinnelig – slik ASK forstod det - var tiltenkt idrett. Dette medførte naturligvis at flytting til Drengsrud for Skiklubben ble klart mindre attraktivt.
3. Kommunedirektøren omtaler reguleringsutviklingen som om dette var noe som ble gjort i nært samarbeide med ASK. Dette er ikke korrekt. Det var åpenbart at det var kommunen som drev denne prosessen. «Helhetsplanen» som det styrende dokument, og flytting av ASK til Drengsrud (med unntak av fotballbanen) var en integrert del av den prosessen kommunen stod for.
4. Kommunedirektøren omtaler også forhandlingsutvalget nedsatt i 2018. Det var selvfølgelig ikke noe «felles forhandlingsutvalg». Forhandlinger foretas mellom to eller flere parter. Derimot oppnevnte ASK en del personer som skulle forhandle/fremme ASKs interesser, og kommunen oppnevnte sine representanter. Til slutt kom det et forslag til en avtale. Det var en avtale som de personer som var utpekt av ASK mente “det var det beste de kunne få til”. «Forhandlingene» var

Asker Skiklubb

- 2 -

konfidensielle etter forslag fra kommunen. ASK oppnevnte representanter godtok dette. Hverken styret eller daglig leder i ASK fikk noen informasjon om hva som var gjenstand for uenighet, hva partene forhandlet om eller annen informasjon. De fikk derfor heller ingen foranledning til å gi indikasjoner på hva som ville være problematisk.

Det var derfor åpenbart at styret og administrasjonen på fritt grunnlag måtte vurdere avtaleutkastet som ble fremlagt. Kommunedirektørens formulering om at «forhandlingsutvalget avgir en felles innstilling til avtale» kan oppfattes som om de personer som var oppnevnt av ASK hadde klarert at avtaleutkastet ville være akseptabelt for klubben, eller i hvert fall orientert klubbens ledelse om innholdet i forslaget før det ble fremmet som «en felles innstilling». Det var ikke tilfellet, men trolig var dette annerledes for kommunens representanter.

5. Det var flere problemer med avtaleutkastet. Dels var det en del uklarheter i selve avtaleteksten. Dette ble i hovedsak foreslått løst gjennom den tilleggsavtalen kommunedirektøren henviser til i sin fremstilling.

Styret og administrasjonen i ASK gjennomgikk avtaleutkastet og ønsket en del endringer som skulle sikre Skiklubben på en bedre måte. Dette gjaldt bl.a. usikkerhet mht om idrettsanleggene på Drengsrud kunne bygges i henhold til idrettens regelverk gitt terreng mv. Det var også spørsmål om fordelingen av salgssummen av ASKs eiendom på Føyka, disponering av Askerparken hvor kommunen var grunneier mv. ASK utarbeidet derfor et nytt avtaleutkast som klubben ønsket å presentere for kommunen. Dette ble tatt opp i et møte 13. august 2019 hvor Fuglum, Andenæs og Finne var til stedet fra kommunens side. De gjorde det klart at det var uaktuelt for kommunen å se på eller vurdere en revidert avtale.

Hadde kommunen vært villig til å gå i dialog med ASK om de justeringene ASK ønsket, ville kommunen trolig fått realisert Drengsrud utbyggingen, fått en løsning på Askerparken tilnærmet slik forholdet er i dag uten at det hadde kostet skattebetalerne i Asker noe ekstra. Det var et enstemmig styre i Skiklubben som stod bak endringsforslagene.

Konsekvensen var at styret i ASK måtte si ja eller nei til den avtalen kommunen ville godta. Styret i ASK var splittet i spørsmålet om styret skulle anbefale avtalen om salg av Føyka og flytting til Drengsrud på de betingelser kommunen hadde satt/godkjent. Blant annet stemte styreleder og nestleder mot å godkjenne avtalen. Årsmøtet i ASK var enige med mindretallet i styret og stemte mot avtalen.

6. Kommunedirektøren kommenterer også en intensjonsavtale med Asker Fotball (AF). Det foreligger en idrettsallianse mellom AF og ASK. I korthet innebærer dette at AF er en egen juridisk enhet, og at ASK ikke hefter for AFs gjeld. AF kan styre seg selv, men virksomheten er begrenset til elitefotball for menn (med tillegg av ungdom som er rekrutteringslag for elitefotballen). Alle medlemmer av AF må også være medlemmer av ASK. Den aller vesentlige delen av fotballaktiviteten er underlagt ASK. Antall medlemmer som driver fotball i ASK (kvinner, ungdom, barn) er ca. 1.200. AF har ca. 95 medlemmer som spiller på A-laget, junior og rekrutt. I tillegg har AF et «idretts-SFO» kalt akademiet og 10-15 spillere i Asker United.

ASKs «fotball avdeling» er derfor vesentlig større en AF, noe som også vises på bruk av baner mv.

Asker Skiklubb

- 3 -

Det er oppsiktsvekkende at kommunen går bak ryggen til «hovedklubben» og inngår en egen avtale med AF – AF - som bare har elitesatsing. Hva med alle medlemmene som er engasjert rundt fotball i ASK? Hvorfor holde ASK utenfor en avtale som skulle gjelde hele fotballen i ASK og AF? Dette kommer også i et merkelig lys når vi tidligere har erfart at det for kommunen har vært uaktuelt å inngå avtaler om anleggsutvikling og drift med AF.

ASK vil i denne sammenheng også peke på at hvis Matcharenaen på Føyka skal bygges ned (som «mulighetsstudien» for Askerparken legger opp til), med en ny matcharena mv. på Drengsrud, vil dette innebære en reduksjon i antall baner på Føyka/Drengsrud, og vil dessuten hindre at ASK flytter fra Føyka til Drengsrud. Mao vil ASK måtte fortsette sin virksomhet på Føyka i lang tid fremover. Da er det åpenbart at det ikke er tale om at ASKs anlegg på Føyka er «midlertidige», noe kommunen i andre sammenhenger (uriktig) har argumentert med.

Asker, 14. februar 2021
ASKER SKIKLUBB

Eva Sunde Scheel (sign)
Daglig leder

Bjørn Tangnes (sign)
Styreleder

Vedlegg



Asker
kommune

ASKER SKIKLUBB
Kirkeveien 221

1383 ASKER

Vår referanse
20/10943-6

Deres referanse
Lars Erik Bjerke

Dato
16.03.2021

Kommunedirektørens merknader til Asker Skiklubbs brev av 14. februar 2021 om orientering til formannskapet

Innledning

Det vises til Asker Skiklubbs brev av 14. februar 2021, hvor det er inntatt en rekke kommentarer til kommunedirektørens orientering til formannskapet 2. mars 2021, inklusive kommunedirektørens «Notat om samarbeid om utvikling av Føyka og Drengsrud».

Kommunedirektøren kan ikke se at brevet gir grunn til å endre den orientering som ble gitt for formannskapet og fastholder at den ga et dekkende bilde av prosessen frem til nå.

Formannskapet er informert om Asker Skiklubbs brev og kommunedirektørens vurdering.

I det følgende gis noen merknader til de punkter som er tatt opp i brevet fra Asker Skiklubb.

Punkt 1

Vi kan ikke se at det er dokumentert, eller angitt, hva som er uriktig i notatets historikk om utvikling av Føyka. Avtalen mellom Asker Skiklubb og Byggholt ble inngått i 2006, og forutsatte ny reguleringsplan dersom det skulle etableres boliger og næringsarealer på Føyka.

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298

asker.kommune.no



Vi viser også til at hhv ark. Birger Haaheim i 2001 og Byggholt i 2006 fremmet planskisser på vegne av Asker Skiklubb som grunneier, hvor

- det foreslås full nedbygging av grusbaneområdet med boliger/sentrumsbebyggelse
- det foreslås utbygging både av egen og kommunens grunn (Vedlegg 1).

Intensjonsavtalen mellom Asker kommune og Asker Skiklubb fra 2010 fastsatte også at det måtte utarbeides ny reguleringsplan, og det ble i avtalens punkt 2 angitt at Asker Skiklubb ønsket å utvikle sin eiendommer på Føyka til utvikling av bolig- og næringsvirksomhet for å realisere flere oppgitt målsetninger (Vedlegg 2).

Da intensjonsavtalen ble inngått var det en forutsetning at Asker Skiklubb skulle bli på Føyka. Dette endret seg etter arkitektkonkurransen. I avtalen om utarbeidelse av helhetsplan og forslag til områdereguleringsplan som ble inngått med vinner av arkitektkonkurransen, ble det forutsatt at Asker Skiklubb skulle flytte fra Føyka (Vedlegg 3). Selv om dette ikke innebar en rettslig forpliktelse til å flytte, var det en forutsetning som ble lagt til grunn for videre planlegging og som Asker Skiklubb selv var med på å fatte. I ettertid synes det som denne beslutningen ikke var godt nok forankret i klubben.

Punkt 2

Intensjonsavtalen ble forlenget ved egen avtale om fortsatt samarbeid om regulering fra 2015, godkjent av formannskapet. Forlengelsesavtalen ble ikke formelt undertegnet og reguleringsplanen ble ikke ferdigstilt innen fristen. Dette har Asker kommune være åpen om hele tiden, og det fremkommer direkte av oversikt over inngåtte avtaler mellom partene, inntatt som vedlegg 1 til avtalen som ble lagt frem får årsmøtet i Asker Skiklubb.

For god ordens skyld viser vi også til at det samme er kommunisert tidligere til Asker Skiklubbs advokat Georg Scheel i kommunens brev av 4. april 2019 hvor det bl.a. ble oppgitt:

«Forhandlingene om avtalen startet i 2018 og foregikk ett års tid og med 14 forhandlingsmøter. Forut for forhandlingene, ble det i 2017 avholdt fire sonderingsmøter. I disse møtene ble hovedtemaer diskutert. Referat fra sonderingsmøtene er inntatt som vedlegg 1 til saksfremlegget. I møte nr. 3 fra 4. september 2017 ble spørsmålet om fordeling av salgssum diskutert og følgende ble referatført:



5. Prinsipper for verdsettelse av areal

Intensjonsavtalen fastsetter et prinsipp om at hver m² på Føyka skal verdsettes likt. Dette prinsippet ble videreført i tilleggssavtale, men som formelt ikke er bindende fordi fristen for vedtakelse av reguleringsplan ikke ble nådd.

Partene diskuterte om det er behov for å utarbeide en ny avtale om at dette prinsippet fortsatt skal ligge til grunn ved en utvikling av Føyka/Drengsrud. Det ble ikke tatt endelig stilling til dette spørsmålet.

Partene var imidlertid enige om at dette verdsettelses-prinsippet er fornuftig, og har ligget til grunn for den etterfølgende reguleringsplanen. Dersom prosjektet skal være gjennomførbart, vil det derfor praktisk sett forutsette at prinsippet legges til grunn i de fremtidige avtaler.

Som angitt i punkt 4, er imidlertid endelig eierbrøk ikke fastlagt.

Forhandlingene har derfor vært basert på at intensjonsavtalen fra 2010 (med etterfølgende avtale om fristforlengelse) er utløpt, og din uttalelse har derfor blitt lagt til grunn i forhandlingene.»

Som påpekt i punkt 1 er det misvisende når det i brevet sies at «*Kommunen kom imidlertid etter hvert med større planer for utbygging av Føykaområdet. For å oppfylle kommunens ønsker måtte ASK flytte, og kommunen foreslo flytting til Drengsrud*».

Det blir for omfattende å redegjøre for prosessen på Drengsrud, men Asker kommune ervervet som kjent et areal på ca. 40 dekar fra privat part, og vedtok to reguleringsplaner.

I en tidlig faset ble det også inngått egen avtale om utredning av idrettspark og klubbhus på Drengsrud, med et foreløpig kostnadsoverslag, samt intensjoner om videre planlegging og gjennomføring mellom Asker Skiklubb og Asker kommune (april 2012).

Punkt 3

Anførselene om at det ikke var et nært samarbeide mellom kommunen og Asker Skiklubb om reguleringsutviklingen, faller på sin egen urimelighet. Det er tilstrekkelig å vise de to avtalene angitt i punkt 1, samt planleggingsavtalen inngått i januar 2011 (Vedlegg 4).

Som kjent ble forslaget til reguleringsplan utarbeidet i fellesskap av grunneierne på Føyka og Elvely. Dette arbeidet ble organisert i en styringsgruppe og arbeidsutvalg. Asker Skiklubb hadde to representanter i styringsgruppen. Totalt ble det gjennomført 52 møter i styringsgruppen. I møte nr. 45 ble det besluttet å sende inn forslag til reguleringsplan (Vedlegg 5).



Punkt 4

I kommunedirektørens notat er det oppgitt at «Formelle forhandlinger mellom partene startet i mai 2018, etter at både Asker kommune og Asker Skiklubb hadde nedsatt hvert sitt forhandlingsutvalg».

Også på dette punkt er det vanskelig å følge Asker Skiklubs merknader når det i brevet angis at det selvfølgelig ikke var noe «felles forhandlingsutvalg».

Brevet er også basert på en feil forståelse av konfidensialitet i forhandlingene. Forhandlingsutvalgene var enige om at innholdet i forhandlingene ikke skulle kommuniseres til omverdenen før forhandlingene var ferdig. Hvert forhandlingsutvalg måtte naturligvis forankre egne beslutninger i egen organisasjon. I Asker kommune skjedde det ved løpende rapportering.

For Asker Skiklubb var det i oppgitt mandat angitt at rapportering skulle skje til styret og dette ble gjort (Vedlegg 6).

Punkt 5

Avtalen som ble fremforhandlet av de to forhandlingsutvalgene ble godkjent av kommunestyret 9. april 2019.

For å imøtekomme innspill fra Asker kommunes administrasjon og styre, ble det i ettertid også fremforhandlet en tilleggsavtale. Ved denne ble også temaer som ble diskutert i møte 13. august 2019 innarbeidet.

I samme møte tok Asker Skiklubs representanter opp at de ønsket en revidert avtale, uten at de kunne tilkjenne innholdet i denne. Asker kommunen kunne vanskelig akseptere dette i lys av den grundige prosess som hadde funnet sted.

Det fremstår som tendensiøst når det i brevet oppgis at dersom kommunen hadde vært villig til å gå i dialog med Asker Skiklubb ville utbygging på Føyka og Drengsrud funnet sted. Hovedargumentet mot fremforhandlet avtale var at Asker Skiklubb burde være lokalisert i sentrum.

Punkt 6

Det er misvisende å beskrive intensjonsavtalen mellom Asker kommune og Asker Fotball som et utslag av at Asker kommune har gått bak ryggen til Asker Skiklubb. Tvert imot har Asker kommune siden 2010 forsøkt å få til et samarbeid om utvikling av Føyka med Asker Skiklubb. Når det forsøket strandet, må Asker kommune kunne samarbeide med andre aktører.



I tillegg fremgår det uttrykkelig av intensjonsavtalen at Asker Skiklubb skal involveres både ved utarbeidelsen av mulighetsstudien og få gi høringsinnspill.

Asker kommune er interessert i høre Asker Skiklubbs synspunkter om videre utvikling av Føyka og Drengsrud, og jeg inviterer gjerne til et oppfølgende møte.

Med vennlig hilsen
Lars Erik Bjerke

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planskisser fra Asker skiklubb fra hhv 2001/2006

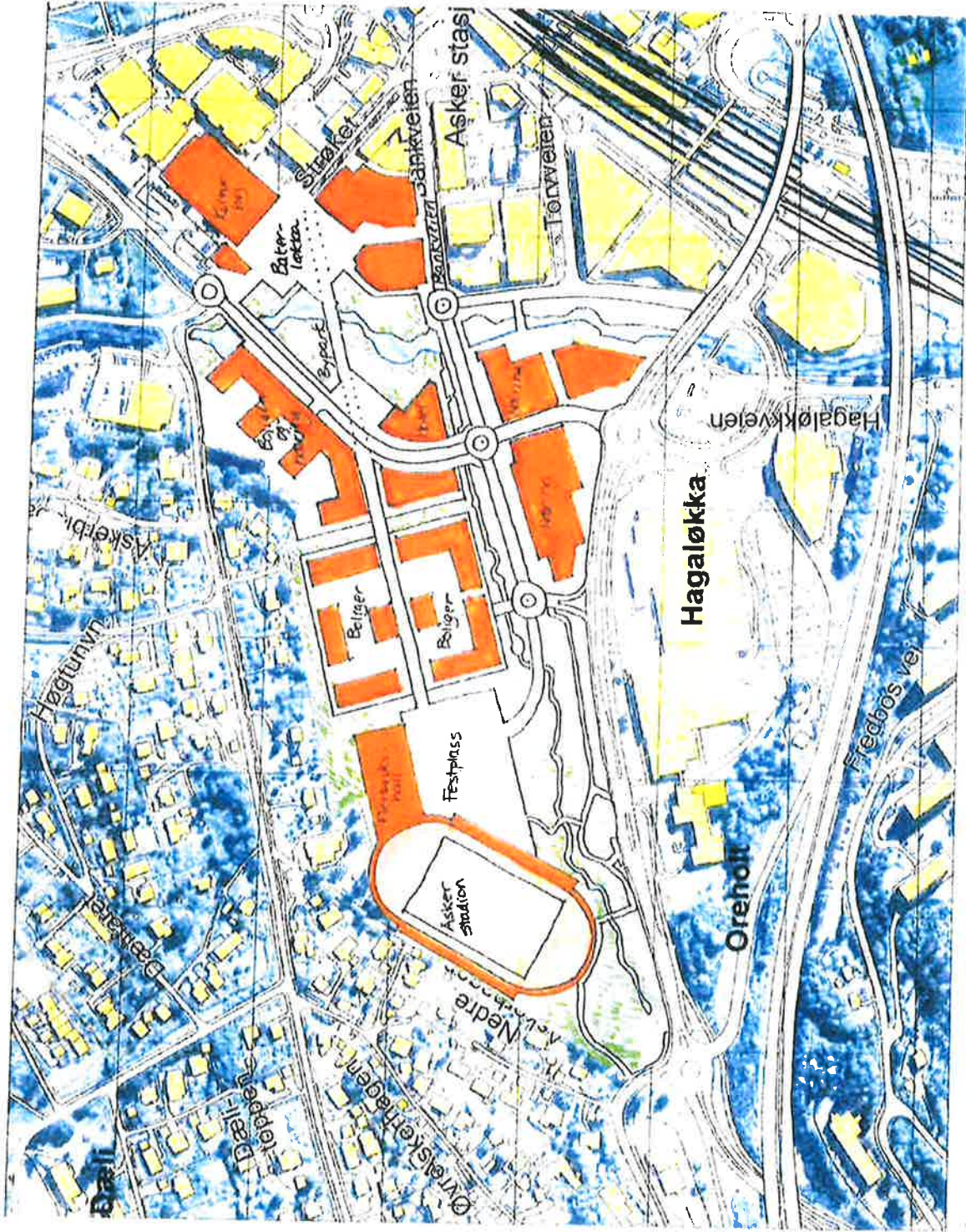
Intensjonsavtale mellom Asker kommune og Asker skiklubb

Avtale om utarbeidelse av helhetsplan og forslag til områdereguleringsplan med oppdragsbeskrivelse

Planleggingsavtale for Føyka og Elvely

Referat fra styringsgruppemøte nr. 45

Mandat til forhandlingsutvalget til Asker Skiklubb



Illustrasjon av "fremtidsrettede visjoner for Føyka" - Innspill til rullering av kommuneplan for Asker
Målestokk 1:4000
Byggholt, 27.04.2006



Asker Skiklubb
IDESISSER FOR FØYKAOMRÅDET

Trinn 5

Illustrasjon: Arkitektkontoret Birger Høivang AS, Asker

S08/2051
L33358/09

53310/10 P.Finne

8 03 2010

D 11

201

08/2051-28

Intensjonsavtale om planlegging og utbygging av Føyka-området

mellom

Asker Skiklubb og Asker kommune

1. Bakgrunn

Føyka-området eies i dag av Asker Skiklubb og Asker kommune.

Asker Skiklubb eier eiendommene gbnr 2/67, 2/120 og 50/109, til sammen ca 50,1 dekar regulert til idrettsanlegg/grønt (Vedlegg 1).

Asker kommune eier eiendommene gbnr 2/57, 2/93, 2/137, 50/73 og 50 348, til sammen 49,9 dekar regulert til idrettsanlegg/grønt (Vedlegg 2).

Asker sentrum har hatt en betydelig utvikling de senere år, basert på utbyggingsrammer som ble lagt i Askers generalplan for over 25 år siden. I de etterfølgende kommuneplaner har det ikke vært aktuelt å utvide rammene for sentrum. Dette er nå endret og i ny kommuneplan (2007-2020) heter det:

"Asker sentrum skal være en konsentrert bystruktur basert på kollektivknutepunktet, handels- og servicevirksomhet, kulturaktivitet, rekreasjon og uformelle møteplasser. Det skal legges vekt på gode sammenhengende og opplevelsesrike utemiljøer, korte gangavstander, historisk forankring og identitet i den videre sentrumsutviklingen. Arkitektur og skala skal baseres på dagens sentrum. På gateplan skal alle fasader inneholde publikumsrettede virksomheter.

Askerelva og rådhusparken skal videreføres som grøntstruktur gjennom sentrumskjernen.

Føykaområdet og Elvelykvartalet forutsettes integrert i sentrumskjernen. Føyka skal primært være en arena for idrett og lek, og områdets parkmessige karakter skal videreutvikles.

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som skal ivareta følgende funksjoner:

- Aktivitetspark på deler av grusbaneområdet
- Matcharena for fotball m.m. og en fullverdi kunstgressbane i tillegg
- En ringveiforbindelse rundt sentrum
- Grøntstrukturen, langs vassdragene og øst-vest gjennom området
- Ny sentrumsbebyggelse i østre del (utvidelse av dagens sentrum)
- Et stort parkeringsanlegg som skal fungere som innfartsparkering fra vest på dagtid"

I kommuneplanens arealdel er den vestlige del av Føyka-området avsatt til grøntområdet, mens den østlige delen både er satt av til grønt- og sentrumsområdet med blandet formål (grønn- og brunstripet).

Luc
SK

En utvikling av Føyka kan systematisk deles i to hoveddeler hhv én planleggingsfase og én utbyggingsfase. Denne intensjonsavtalen omfatter begge faser.

Denne avtalen gjelder kun for Føyka-området og de eiendommer som Partene der eier.

2. Partenes målsetninger

Asker Skiklubb ønsker å utvikle sine eiendommer på Føyka på markedsmessige vilkår ved utbygging av bolig/næringsvirksomhet for å realisere følgende målsetninger:

- Skaffe et økonomisk bærekraftig fundament for langsiktig drift av klubben
- Legge til rette for å kunne videreføre og/eller etablere:
 - o Kunstgressbane
 - o Friidrettsanlegg med tartan-dekke
 - o Fotball-stadion som tilfredsstiller Fotballforbundets krav for spill i 1. divisjon, men med mulighet for at anlegget kan utvikles til å tilfredsstillere kravene for spill i elitedivisjonen
 - o Nytt moderne klubbhus med tidsmessige garderober, tilhørende treningssenter, kontorlokaler til administrasjon, samt lokaler for møter og sosiale sammenkomster
 - o Ny fotballbane til erstatning for dagens grusbane

Asker kommune ønsker å utvikle sine eiendommer på Føyka, på markedsmessige vilkår, for å realisere målene i kommuneplanen (jf punkt 1) og senere reguleringsplaner med hensyn til utvikling av Føyka-området slik det fremgår av punkt 5 i denne avtalen, samt for å ta hensyn til kommunens generelle målsetning om etablering og utvikling av idrettsanlegg.

3. Plikt til samarbeid

Partene er enige om å samarbeide for å utvikle Føyka-området i tråd med de føringer som følger av kommuneplanen for 2007-2020, med eventuelle etterfølgende endringer, og fremtidige reguleringsplan(er), samt for å realisere hverandres målsetninger.

Samarbeidet skal være preget av åpenhet og skal skje på det nivå i organisasjonene som til enhver tid er nødvendig. Samarbeidet skal også ta høyde for den prosess hver av Partene må følge før bindende avgjørelser kan treffes.

Hver av partene skal bidra til at den nødvendige fremdrift opprettholdes.

4. Planlegging av Føyka

4.1 Prinsipper og føringer ved planleggingen

due
SAC

Partene er enige om at ved planleggingen av Føyka-området skal det sees bort i fra eksisterende eiendomsgrenser og hvem som er eier av eiendommene.

Planleggingen skal i størst mulig grad oppfylle de funksjoner som er angitt i kommuneplanen, samtidig som planleggingen også skal ta hensyn til investeringskostnadene ved å oppfylle disse funksjonene. Planene må derfor være gjennomførbare ut i fra de økonomiske føringer som foreligger. Dette vil sannsynligvis innebære at planleggingen må legge til rette for at en utbygging kan skje trinnvis over en lengre periode.

Planleggingen skal baseres på gjeldende kommuneplan, men skal ta høyde for at det kan være behov for endringer i denne. Fra Asker kommunes side er det en forutsetning at planleggingen også omfatter Elvely-kvartalet. Partene er innforstått med at planleggingen også må hensynta øvrig arealbruk i kommunen. Dette innebærer bl a at Partene er åpne for at opparbeidelse av ny fotballstadion (match-arena), eller friidrettsstadion, kan skje andre steder enn på Føyka.

4.2 Planleggingsavtale

Føyka-området er mangfoldig og det er en rekke ulike muligheter mht til fremtidig utvikling. Partene er derfor enige om at det er hensiktsmessig å gjennomføre en byplan-konkurranse for tidlig å sortere ut gode prinsipper for en vellykket utvikling av området. For å få til en helhellig sentrumsutvikling er det fra kommunens side en forutsetning at også Elvely-kvartalet omfattes av planleggingen og byplan-konkurransen.

Partene vil forsøke å bli enige om en avtale som konkret angir prosessen for hvordan planleggingen av området skal skje (Planleggingsavtale). Hovedinnholdet i avtalen vil være at det skal utarbeides et konkurranseprogram, avholdes en begrenset konkurranse hvor de deltakere som kvalifiseres blir honorert slik at partene i planleggingsavtalen får rett til å bruke innholdet. En jury, etablert av partene i planleggingsavtalen, bedømmer utkastene til byplaner og kårer en vinner. Etter konkurransen skal vinneren få utarbeide en detaljplan, basert på de føringer som settes av partene i planleggingsavtalen. Konkurransen skal gjennomføres i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser og Asker kommune vil ha ansvar for at konkurransen tilfredstiller dette regelverket.

Asker kommune skal deretter utarbeide forslag til reguleringsplan (områderegulering).

Asker kommune anser det også hensiktsmessig om grunneierne i Elvely-kvartalet blir involvert i planleggingen og helst ved at de blir parter i planleggingsavtalen.

Asker kommune anser det også hensiktsmessig at eksterne fagpersoner, uavhengig av grunneierne, kan delta i juryen og eventuelt også i planleggingen for øvrig.

Partene har som intensjon å ha fremforhandlet på administrativt nivå en planleggingsavtale i løpet av 2010. I planleggingsavtalen skal partene spesifiseres en tidsplan for ønsket fremdrift til og med vedtatt reguleringsplan.

Hele
S/N

5. Utbygging av Føyka

5.1 Prinsipper og føringer ved utbyggingen

Som et hovedprinsipp er Partene enige om at utviklingen av Føyka-området skal skje ved at partenes eiendommer sees under ett, og at inntekter ved utviklingen av én eiendom fordeles likt mellom partene uavhengig av hvilken parts eiendom den aktuelle inntekt har tilknytning til (dvs lik verdsettelse av hver m²).

Utvikling av Føyka-området forutsetter betydelige kostnader utover det å oppføre boliger og næringslokaler.

I korthet vil disse kostnadene kunne gjelde omlegging av overordnet kjøreveganlegg (inklusive Semsveien, Kirkeveien og Gml. Drammensveien), opparbeidelse av overordnet gang/sykkelveganlegg, opparbeidelse av idrettsanlegg, gater og plasser, grønne strukturer og parkering. Avhengig av endelig løsning vil det også kunne være behov for å erverve grunn til friidrettstadion og bygge opp denne pånytt.

Det vil være en utfordring å få til en eiendomsutvikling som dels skaper tilstrekkelig inntekter til at ovennevnte kostnader helt eller delvis kan bli dekket, og dels ivaretar den nødvendige grøntstruktur på området og samtidig sikrer en utvikling av området, både arkitektonisk og funksjonelt, som harmonerer med det øvrige.

For at en utvikling av Føyka-området skal være mulig å få til, er Partene innforstått med at betydelige kostnader må finansieres av inntektene som realiseres ved å utvikle eiendommene. Fordelingen av kostnader vil bli fremforhandlet i en utbyggingsavtale.

Et eventuelt innfartsparkeringsanlegg under bakken, omlegging av Kirkeveien og ny fotballstadion vil Partene forsøke å få finansiert, helt eller delvis, på annen måte enn ved inntekter fra eiendommer i prosjektet.

5.2 Utbyggingsavtale

Partene er enige om at det vil være hensiktsmessig å inngå en utbyggingsavtale som bl a kan regulere hvilke tiltak (herunder eventuelle rekkefølgekrav) hver av Partene skal ha ansvar for og til hvilke frister opparbeidelse skal skje, hvilke kostnader Partene skal bidra til å dekke (anleggsbidrag), samt andre forhold som er av betydning for å gjennomføre utbyggingen. Utbyggingsavtalen skal ta hensyn til at det oppnås merverdiavgiftsmessige hensiktsmessige løsninger. Når det gjelder hva en fremtidig utbyggingsavtale, kan gå ut på vises det også til det prinsippvedtak som er fattet av kommunestyre mht utbyggingsavtaler og som er inntatt i kommuneplanen. Partene har som målsetning at en omforent utbyggingsplan er ferdigforhandlet ved behandling/godkjennelse av reguleringsplanen.

Når reguleringprosessen er kommet i gang, vil partene sammen vurdere fremgangsmåte og innhold av en utbyggingsavtale.

slac
SIV

6. Offentlig myndighet

Denne avtalen er en privatrettslig avtale mellom grunneierne på Føyka og den legger ingen føringer eller begrensninger på Asker kommune med hensyn til utøvelse av offentlig myndighet, herunder utarbeidelse og behandling av reguleringsplan og eventuelle tillatelser etter plan- og bygningsloven.

7. Økonomi

Denne avtalen innebærer ingen økonomiske forpliktelser mellom Partene og hver av dem dekker i utgangspunktet egne kostnader.

Asker kommune vil imidlertid forskuttere rimelige kostnader som Asker Skiklubb har til ekstern fagekspertise (bl a juridisk) i forbindelse med inngåelse av denne avtalen og planleggingsavtalen. Før en slik utgift pådras, skal Asker skiklubb avklare med Asker kommune om den aktuelle utgift er å anse som forskutteringspliktig og angi forventet størrelse på utgiften.

Asker skiklubb er pliktig til å tilbakebetale forskuttet beløp når utviklingen av Føyka genererer inntekter. Om nødvendig skal det inngås egen avtale om dette og eventuelt etableres pantesikkerhet.

8. Fremtidig eierstruktur

Partene vil på et senere tidspunkt vurdere en fremtidig eierstruktur for området, herunder hensiktsmessige eiendomsgrenser.

9. Avtalens varighet

Denne avtalen vil bli forsøkt fulgt opp av en Planleggingsavtale. Dersom en reguleringsplan ikke blir vedtatt innen 2014, vil Partene ikke lenger være forpliktet til å søke og oppfylle intensjonen i denne avtalen.



Asker kommune



Asker skiklubb

S11/4427
L225386/12

**AVTALE OM UTARBEIDELSE AV HELHETSPLAN OG
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FØYKA / ELVELY**

MELLOM

ASKER SKIKLUBB, KIRKEVEIEN 221, 1383 ASKER

ASKER KOMMUNE, POSTBOKS 353, 1372 ASKER,

LENKEN SAMEIE, POSTBOKS 385, 1301 SANDVIKA,

ELVELY AS, C/O BASALE AS, HAMMERSBORG TORG 3, 0179 OSLO,

SOM OPPDRAGSGIVER

OG

DARK ARKITEKTER AS

SOM

ARKITEKT/RÅDGIVER

1. Bakgrunn

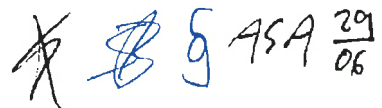
Plan- og designkonkurransen for utviklingen av Føyka/Elvely-området i Asker sentrum er avholdt og endte med at forslaget "In the loop" ble kåret som vinner.

I konkurransegrunnlaget var det i punkt 5.2.9 angitt at "vinner får førsterett til oppdraget med å utføre en helhetsplan og områdereguleringsplanen frem til 1. gangs behandling i Asker kommune".

På vegne av vinnerne av konkurransen har Dark Arkitekter AS avgitt tilbud om utførelsen av oppdraget, og partene har forhandlet seg frem til denne avtalen.

2. Partene og representasjon

Oppdragsgiverne i denne avtalen er Asker Skiklubb, Asker kommune, Lenken Sameie og Elvely AS. Oppdragsgivernes interesserer ved planleggingen av Føyka/Elvely ivaretas av styringsgruppen.

 ASA 29/06

Prosjektleder Kristine Andenæs representerer oppdragsgiverne i dette kontraktsforholdet.

Dark Arkitekter AS er arkitekt/rådgiver for oppdraget og representeres i dette kontraktsforholdet av Alv Skogstad-Aamodt.

3. Oppdraget

Oppdraget går ut på først å utarbeide helhetsplan, og deretter områdereguleringsplan frem til 1. gangsbehandling, for Føyka/Elvely. Oppdraget er inndelt i flere faser.

De nærmere rammer, krav og retningslinjer er angitt i følgende dokumenter:

- Arkitektkonkurranse om utvikling av Føyka/Elvely i Asker sentrum (Vedlegg 1)
- Føyka/Elvely Oppdragsbeskrivelse, 6. mars 2012 (Vedlegg 2)
- Tilbud Helhetsplan og Områdereguleringsplan Føyka / Elvely, 10. mai 2012 (Vedlegg 3)
- Revidert tilbud av 07.06.2012 (Vedlegg 4)
- Tilbakemelding på justert tilbud på utvikling av Føyka Elvely av 12. juni 2012 (Vedlegg 5)

Oppdragsgiver har for øvrig rett til å styre utførelsen av oppdraget.

4. Honorering

Oppdraget honoreres etter medgått tid og med de time/dag-satser som fremgår av vedlegg 4, men slik at det foreligger en øvre ramme for honoraret på til sammen kr 5.305.125,-.

Rådgiver er følgelig forpliktet til å gjennomføre hele oppdraget innenfor denne rammen, inklusive dekning av de utgifter som er inntatt i vedlegg 3.

Fakturering skjer til Asker kommune, som er den av oppdragsgiverne som er ansvarlig for at oppdraget honoreres. Kostnadsfordelingen mellom oppdragsgiverne er regulert i egen avtale.

5. Endrings- og tilleggsarbeider

Oppdragsgiver har rett til å gjøre mindre vesentlige endringer i oppdraget, herunder pålegge mindre tilleggsarbeider som har nær sammenheng med oppdraget. Slike endringer/tillegg skal være skriftlige.

Rådgiver skal innen rimelig tid, gi skriftlig tilbakemelding på om endringen vil få konsekvenser for honoraret hhv økning/reduksjon i forventet timeforbruk og økning/reduksjon i øvre kostnadsramme.

6. Bruk av underrådgivere

[Handwritten signature]
AS 7/06

Dark Arkitekter AS skal bruke de underrådgiveme som fremkommer av vedlegg 3.
Bruk av andre underrådgivere forutsetter skriftlig forhåndssamtykke av oppdragsgiver.

7. Avbestilling

Oppdragsgiver kan avbestille gjenstående deler av oppdraget. I så fall skal oppdragsgiver betale, foruten for den delen av oppdraget som er utført, for fullføring av den fasen oppdraget er i ved tidspunktet for avbestilling.


8. Almennelige kontraktsbestemmelser

Norsk standard NS 8402:2010 Almennelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid kommer til anvendelse, med mindre noe annet følger av bestemmelsene i denne kontrakt, med vedlegg.

29/6
Asker,2012


Asker Skiklubb


Asker kommune


Sameiet Lenken

Elvely AS


Dark Arkitekter AS

FØYKA/ELVELY
OPPDRAGSBESKRIVELSE

**Retningslinjer
for det videre arbeidet
med utvikling av
Føyka/Elvely**

Asker 6. mars 2012

Innholdsfortegnelse

| | | |
|--|-------------|-----------|
| 1. Bakgrunn | side | 2 |
| 2. Organisering | | 2 |
| 3. Målsetting | | 3 |
| 4. Kompetansekrav | | 4 |
| 5. Prosess og fremdrift | | 4 |
| 6. Helhetsplanen | | |
| 6.1 Byplanstruktur | | 5 |
| 6.2 Vei/gatenett | | 6 |
| 6.3 Teknisk infrastruktur | | 7 |
| 6.4 Energi og klima | | 7 |
| 6.5 Aktivitetsarealer – «The loop» | | 7 |
| 6.6 Innbyggertorget | | 7 |
| 6.7 Matcharena | | 7 |
| 6.8 Boliger | | 9 |
| 6.9 Næringsarealer | | 9 |
| 6.10 Parkering | | 10 |
| 6.11 Grøntarealer/parker | | 10 |
| 6.12 Vassdrag/flomsikring | | 11 |
| 6.13 Krav til helhetsplanen | | 11 |
| 7. Økonomi | | 12 |
| 8. Gjennomføringsmulighet/rekkefølger | | 13 |
| 9. Sammendrag | | 13 |
| 10. Vedlegg | | 14 |

1. Bakgrunn

Plan- og designkonkurransen for utviklingen av Føyka/Elvely-området i Asker sentrum endte med at utkastet «In the loop» ble kåret som vinner.

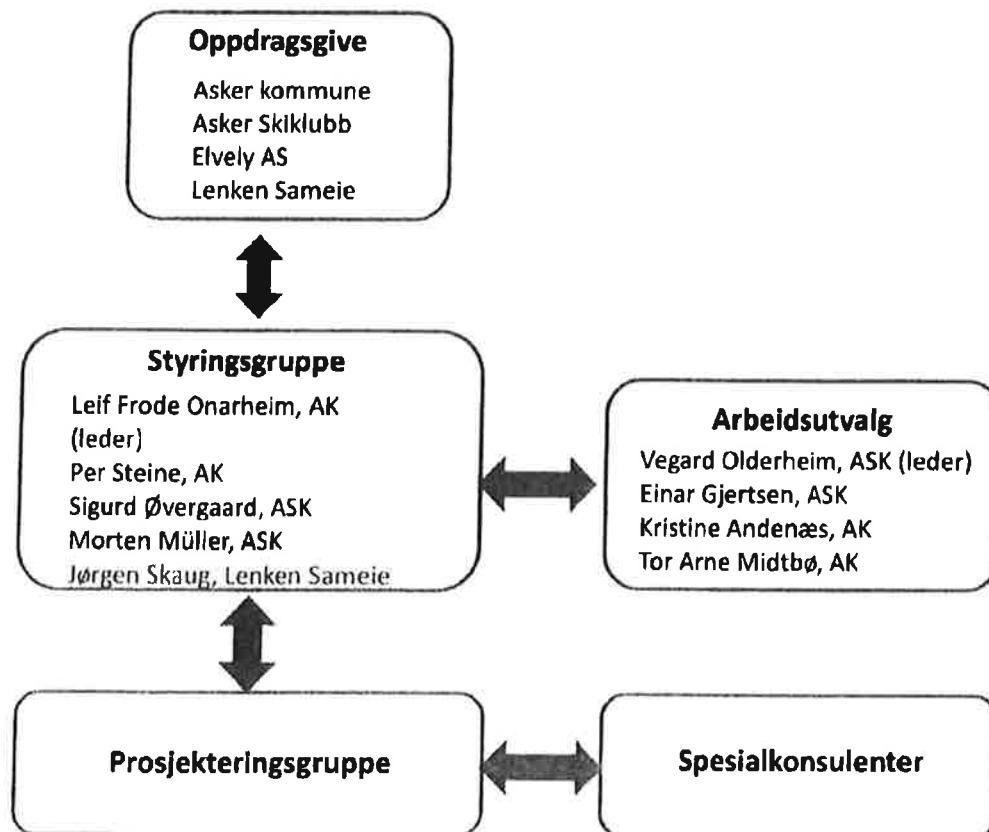
Juryen anbefalte at dette utkastet legges til grunn for det videre arbeid med utviklingen av området. Juryen pekte imidlertid også på at ingen av utkastene hadde løst alle problemer og at vinnerutkastet forutsettes bearbeidet på flere punkter.

Denne beskrivelsen er et supplement til konkurranseprogrammet for å avklare/beskrive disse endringene.

Det forutsettes at det inngås avtale med en prosjekteringsgruppe som i samarbeid med oppdragsgiverne utfører den videre planleggingen.

2. Organisering

Oppdragsgiver er Asker kommune, Asker Skiklubb, Elvely AS og Lenken Sameie. Oppdragsgiver har som målsetting å inngå avtale med vinner av arkitektkonkurransen i henhold til utlysingen i DOFFIN. Det er nedsatt en styringsgruppe hvis oppgave er å lede det videre arbeidet med prosjektet. Det er også opprettet et arbeidsutvalg som skal bistå styringsgruppen med innhenting av nødvendig informasjon og gjennomføring av praktiske utredninger.



Styringsgruppen rapporterer og innstiller til sine respektive overordnede organer som fatter vedtak (formannskap/kommunestyret, Asker Skiklubb's styre, Elvely AS og Lenken Sameie).

Etter at kontrakt er inngått forutsettes det at prosjekteringsgruppen etablerer en egen prosjektorganisasjon og at den knytter til seg nødvendig fagekspertise som gruppen selv ikke besitter. Prosjekteringsgruppe skal framstå som en enhet som dekker de nødvendige fagområdene for oppdraget. Det vil si at oppdragsgiver skal inngå avtale kun med en part. Det må fremlegges dokumentasjon på nødvendig fagkompetanse.

Styringsgruppen tar sikte på å engasjere en egen prosjektleder som skal ivareta grunneierens interesser i planleggingsfasen. Prosjektleder forutsettes å ha den daglige kontakten med prosjekteringsgruppen og vil i tillegg samarbeide nært med Arbeidsutvalget. Prosjektleder rapporterer til Styringsgruppen. Prosjekteringsgruppens kontaktperson mot prosjektleder/styringsgruppe skal være prosjekteringsleder.

Det skal etableres rutiner med faste prosjekteringsmøter, minimum en gang hver måned eller oftere ved behov. På møtene deltar representanter for Styringsgruppen og Arbeidsutvalget i tillegg til prosjektleder og prosjekteringsgruppens representanter. Andre ressurspersoner kan innkalles ved behov. Det forutsettes at prosjekteringsarbeidet skjer i nært samarbeid mellom oppdragsgiver og prosjekteringsgruppen. Alle viktige avgjørelser skal legges frem for Styringsgruppen for godkjenning. I spesielle tilfeller kan det bli nødvendig for Styringsgruppen å legge saken frem for formannskapet, styret i Skiklubben og ledelsen for de øvrige grunneiere for godkjenning. Prosjekteringsgruppen skal så snart som mulig lage en fremdriftsplan med forslag til milepøler som vil kreve slik godkjenning.

3. Målsetting

Styringsgruppen vedtok på sitt møte 15.08.2011 at utkastet "In the loop" skal legges til grunn for det videre arbeidet, men at det må bearbeides i tråd med juryens anmerkninger. Oppdraget omfatter utarbeidelse av en helhetsplan og etter at denne er godkjent av oppdragsgiver, utarbeidelse av en områdereguleringsplan frem til 1. gangs behandling.

Denne beskrivelsen har som målsetting å være et supplement til konkurranseprogrammet. Det skal utdype og supplere forhold som avviker fra programmet samt stille krav til løsninger som ønskes endret i forhold til konkurranseutkastet. Oppdragsbeskrivelsen med vedlegg og konkurranseprogrammet vil således samlet utgjøre retningslinjer for de målsetninger som skal legges inn i det videre arbeidet med utviklingen av en helhetsplan for planområdet. Et overordnet mål er å legge til rette for en miljømessig og økonomisk bærekraftig utbygging.

4. Kompetansekrav

Prosjekteringsgruppen skal dokumentere at den besitter eller har knyttet til seg nødvendig kompetanse innenfor:

- Arkitekt
- Landskapsarkitekt
- Bygningsteknikk
- Geoteknikk
- Hydrologi
- Trafikk/støy
- Klima/energi
- Økonomi
- Kommunalteknikk

5. Prosess og fremdrift

Oppdraget deles i to deloppgaver:

1. Helhetsplan
2. Områdereguleringsplan frem til 1. gangs behandling.

Styringsgruppen tar sikte på å kunne inngå avtale med prosjekteringsgruppen i løpet av våren slik at prosjekteringsarbeidet kan igangsettes 01.06.2012.

Deloppgave 1 - Helhetsplanen deles i fire faser:

Fase 1 Fremdriftsplan 01.06.2012 – 01.07.2012.

Det skal utarbeides en detaljert fremdriftsplan for hele prosjektet med milepeler for viktige beslutninger underveis.

Fase 2 Hovedstruktur for gateplan/bebyggelse 01.07.2012 – 01.11.2012.

Med utgangspunkt i de endrede forutsetninger med færre idrettsanlegg og mer areal til utbygging, skal det lages en revidert hovedstruktur for den nye bydelen.

Fase 3 Helhetsplanen 01.11.2012 – 01.04.2013.

Denne fasen omfatter utarbeidelse av helhetsplanen.

Fase 4 Visualisering 01.04.2013 – 14.04.2013.

Det skal utarbeides perspektiver/illustrasjoner som belyser de viktigste elementene i helhetsplanen. Det forutsettes at mye av dette arbeidet vil skje parallelt med utviklingen av helhetsplanen.

Før arbeidet med reguleringsplanen kan igangsettes, må helhetsplanen godkjennes av bestemmende organer i Asker kommune, Asker Skiklubb, Elvely AS og Lenken Sameie. Styringsgruppen forutsetter at dette vil være gjennomført slik at reguleringsarbeidet kan starte høsten 2013.

Deloppgave 2 – Reguleringsplan

Reguleringsarbeidet vil bestå av følgende hovedelementer:

- Planprogram
- Konsekvensutredninger
- Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser i henhold til Asker kommunes planpakke.

Det tas sikte på en områdeplan som er detaljert nok for byggesak. Det kan være aktuelt å differensiere planen med større grad av detaljering i de kvartalene som ligger nærmest Askerelva og som forventes utbygget først. Styringsgruppen har som målsetting at reguleringsplanen kan fremmes for 1. gangs behandling våren 2014.

Oppdraget er avsluttet når reguleringsplanen er lagt frem for første gangs behandling.

6. Helhetsplanen

6.1 Byplanstruktur

Styringsgruppen fremhever det byplanmessige grepet som «*In the loop*» presenterer. Aktivitetene som skal utgjøre Aktivitetsparken samles ikke i egne avgrensede soner, men er plassert ut i sentrums ordinære gate- og plassrom, eksisterende og nye, slik at hele sentrum utgjør en aktivitetspark. Dette er nye og spennende tanker som viser en fremtidsrettet strategi for utvikling av sentrum, et sentrum som ikke minst ivaretar hensynet til barn og unge.

Større kvartaler

Styringsgruppen mener forslaget "In the Loop" har satt fokus på helt vesentlige forhold for utviklingen av et velfungerende sentrum. I det videre planarbeidet skal den foreslåtte bystrukturen legges til grunn. Kvartalsstrukturen med tosidige gater og aktivitetsparken integrert i gatenettet som en sammenhengende "loop", skal være førende hovedprinsipper. Kvartalene er imidlertid flere steder for smale for en økonomisk utvikling. Det vil derfor være en utfordring å planlegge kvartaler som tilrettelegger for økonomisk og rasjonell, etappevis utbygging. Flytting av idrettsanleggene til Drengsrud frigjør areal for mer bymessig utbygging og som gir større frihet til å løse dette på en god måte,

Større utbyggingsareal

Prosjektets totaløkonomi gjør at Styringsgruppen ønsker å øke det totale utbyggingsvolumet. Økning av volumet må sees i sammenheng med et utvidet utbyggingsareal, men det kan også være aktuelt å øke byggehøyden for deler av området.

Bolig/kontor/handel/kultur

Styringsgruppen ønsker også en revurdering av fordelingsbrøken mellom bolig, kontor og næring i retning av betydelig mer bolig. Asker sentrum ligger i bunnen av et skålformet terreng som gjennomskjæres av Askerelvas dalføre. Dette medfører ofte et surt drag på vinterstid. Ved utforming av kvartalene skal det så langt mulig tas hensyn til disse lokalklimatiske forhold.

Elveløp/grøntstruktur

Askerelva og Drøngsrudbekken skal opprustes og inngå som miljøskapende elementer i bymessige grøntarealer/parker.

6.2 Vei/gatenett

Trafikken i Asker sentrum byr på mange utfordringer. Dagens ringvei fungerer godt, men i forbindelse med rushtrafikken blir den også belastet med "fremmed" trafikk fra motorveien. Dette medfører køer og redusert fremkommelighet. Det er derfor helt avgjørende å komme frem til gode trafikkløsninger som ivaretar beregnet fremtidig trafikkmengde. Styringsgruppen peker på at ingen av konkurranseutkastene har løst dette på en overbevisende måte.

For å få et bredest mulig grunnlag til å vurdere trafikkløsningene, ble det gjennomført et idéseminar om fremtidig veisystem på Føyka og Asker sentrum den 22. september 2011. På seminaret deltok representanter fra Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune, Ruter, Syklistenes landsforening, Asplan Viak, Rambøll as, fagpersoner fra Asker kommune samt styringsgruppen og arbeidsutvalget.

Miljøprioritert gjennomkjøring

Seminaret konkluderte med at en bygate vil ha tilstrekkelig kapasitet til avvikling av trafikken. Det er en forutsetning at gaten gis en utforming med "hindringer" i form av innsnevringer, gatekryss, fotgjengerfelt, opphøyde felt ved start og begynnelse etc., som reduserer uønsket gjennomgangstrafikk. Det er ikke behov for egen omkjøringsvei nord for Føyka. I den forbindelse ble det pekt på at fremtidige utbyggingsområder i hovedsak befinner seg syd og øst for Asker sentrum. En forsterking av omkjøringsmuligheten bør derfor konsentreres langs dagens E18 og ikke nord for sentrum.

Nytt bakkenivå/flomsikring

Gater og plasser skal heves og tilpasses nivået på Bakerløkka og Bankveien/Kirkeveien. Dette vil bidra til å bedre massebalansen i området og vil samtidig være et viktig virkemiddel i arbeidet med flomsikring (jfr avsnitt 12).

Vei/gatenettet skal utformes slik at det ivaretar myke trafikanters behov med egne sykkeltraceer og godt dimensjonerte fortau. Videre skal det tilrettelegges for en hensiktsmessig avvikling av buss- og drosjetrafikk.

Det vises for øvrig til vedlagt rapport fra «Idéseminar om fremtidig veisystem på Føyka og Asker sentrum».

6.3 Teknisk infrastruktur

Helhetsplanen skal vise hovedføringer for vann, kloakk, overvann, fjernvarme samt sterk- og svakstrøm. Det er ønskelig at dette i størst mulig grad samles i tekniske kulverter knyttet til eksisterende kulverter i dagens sentrum. Planen må også vise effektive løsninger for avfallshåndtering. Her er det ønskelig med en vurdering av sentralt avfallssystem som kan innarbeides i kulvertanlegget.

6.4 Energi og klima

Styringsgruppen ønsker å ha fokus på gode energi- og klimaløsninger. Det forutsettes at prosjekteringsgruppen knytter til seg nødvendig ekspertise innenfor disse fagområder.

6.5 Aktivitetsarealer – "The loop"

Konkurranseutkastet viser aktivitetsparken fordelt ut over hele «loopen» med forskjellige aktiviteter på torg og plasser. Dette ønskes videreført i helhetsplanen, men det må i større grad redegjøres for hvilke aktiviteter som legges hvor. Dette gjelder også i forhold til de allerede eksisterende torg/plasser i Asker sentrum. Styringsgruppen ønsker at dette struktureres tematisk med aktiviteter for barn, unge, familier og eldre etc. Det er en målsetning å skape mest mulig liv og aktivitet i Asker sentrums nye bygdøl, og dette må ligge under ved utforming av bebyggelsen og uterommene.

Det er ønskelig at det også foreslås aktiviteter i de parkmessige områdene langs Askerelva.

6.6 Innbyggertorget

Innbyggertorget er en idé om et bygg som kan benyttes til en rekke forskjellige aktiviteter av Askers befolkning i alle aldre. Plasseringen skal legges til rette for et aktivt samspill med andre aktiviteter i «loopen» og matcharenaen. Det er ikke satt av midler til Innbyggertorget og en av utfordringene vil være å komme frem til

kreative løsninger som muliggjør bidrag til finansiering og drift, eksempelvis ved sambruk av kommersielle arealer.

6.7 Matcharena

Den nye matcharenaen vil utgjøre et av hovedelementene i utvidelsen av Asker sentrum. Idrettsaktiviteten på Føyka har i alle år vært en viktig del av sentrum og arenaens plassering mot en viktig plassdannelse i aktivitetsloopen vil bidra til å forsterke den tette kontakten mot sentrum. Styringsgruppen har vurdert to prinsipielt forskjellige alternativer for lokalisering av matcharenaen. Det ene er å legge arenaen som en bygningskonstruksjon et stykke øst i området. Det andre er å la arenaen utgjøre bindeleddet mellom byen og parkområdet mot vest. For å oppnå en tilfredsstillende kommersiell utnyttelse av hele Føykaområdet ville det første alternativet bety at bolig/kontor/forretningsbebyggelse både øst og vest for arenabygningen. Styringskomiteen mener dette ville medføre en uheldig oppdeling av bydelen i to deler, og mener derfor at matcharenaen skal lokaliseres som avslutningen på bydelen mot park/aktivitetsområdet i vest.

Et viktig prinsipp for matcharenaen er at den bør kunne kombineres med virksomheter av kommersiell, kulturell eller annen art som gjør etableringen attraktiv for forskjellige interessegrupper.

Asker Skiklubb ønsker å samle hovedtyngden av sine aktiviteter i et nytt idrettsanlegg på Drengsrud. Bare matcharenaen sammen med et tilgjengelig park/aktivitetsområde vest for denne, blir igjen på Føyka. Behovet for en egen treningsbane på Føyka faller dermed bort. Dette åpner for at arenaen kan trekkes noe lenger mot vest enn indikert i «In the Loop» for å frigjøre areal til andre utbyggingsformål.

Styringsgruppen ser det som avgjørende at matcharenaen kan kombineres med inntektsgivende næringsarealer. *In the loop's* løsning er derfor urealistisk og må omarbeides. Muligheten for en trinnvis utbygging gjør at dagens stadion kan beholdes med nødvendige utbedringer frem til ny stadion kan utvikles bygges. I byggeperioden må fotballkampene avvikles andre steder.

Styringsgruppen ser for seg følgende mulig prosess for etablering av matcharenaen:

1. Stadion beholdes som den nåværende kunstgressbane inntil det er utviklet planer og finansiering for utbygging.
2. Ved utbygging kan det tenkes to hovedscenarier:

A Banen blir liggende på sitt nåværende nivå og omkranses på to sider av kommersielle anlegg kombinert med tribuneanlegg. I front mot sentrum/aktivitetstorget gis muligheter for mindre forretnings/kulturelle/serverings/etc. virksomheter.

B Alternativt bygges stadion oppå et stort sammenhengende forretningsareal som er egnet for "bigboks" eller andre etableringer. Dette kan kombineres med øvrige etableringer nevnt under A ovenfor. Forretningenes behov for vare- og kundetilgang må ivaretas i planen.

3. Det bør vurderes om alternativene kan tilrettelegges for senere overbygging til innendørshall.

Styringsgruppen mener en slik planrekkefølge gir muligheter for en fleksibel arenutvikling tilpasset de finansieringsformer som over tid viser seg mulige.

Prosjekteringsgruppen oppfordres på denne bakgrunn til å foreslå kreative løsninger som kan bidra til å bedre arenaens økonomi.

Alternativ bør velges før områdereguleringsplan utarbeides. Alternativt må planen ta høyde for at begge alternativene kan gjennomføres inklusive en eventuell senere overbygging.

I begge alternativene forutsettes hovedtribunen lagt i skråningen mot nord med en lavere tribune på motstående langside. Tribunen mot syd må utstyres med fasiliteter for radio/TV. For øvrig må arenaen tilfredstille kravene til toppfotball. Tribuneanlegget skal dimensjoneres med 1500 sitteplasser, men det skal legges til rette for fremtidige tribuner og senere utvidelser dersom behovet er til stede.

Fotballens garderobes/dusj/lager forutsettes ivaretatt i bebyggelsen rundt/under stadion. Nødvendige klubblokaler kan i stor utstrekning være flerbruks møtelokaler som også kan benyttes av andre brukere.

Overgangen mellom stadion og byrom er i *Norges sunneste by* vakkert ivaretatt med store trapper som også kan tjene som tribuner mot torget og aktivitetene der. Dette prinsippet ønskes videreført i helhetsplanen.

Publikumparkering forutsettes for begge alternativer løst i et sentralt parkeringsanlegg under sentrumsbebyggelsen/torget.

Det vises for øvrig til referat fra Byplanseminar 25. januar 2012.

6.8 Boliger

Styringsgruppen vil peke på at flere av de foreslåtte kvartalene er for smale og med fordel kan utvides for å gi mer økonomisk lønnsomme enheter og mer luft og lys til bebyggelsen. Parkbeltet mellom bebyggelsen og elva er vist som et mer eller mindre privat areal for boligbebyggelsen. Dette er ikke ønskelig. Eventuelle private utearealer på bakkeplan bør reduseres til et minimum slik at parken blir et attraktivt publikumsareal. Langs elva skal det etableres en gangvei som knyttes sammen med «Loopen» i begge ender.

Boligene skal plasseres fra 2. etg. Og oppover der det er gode sol- og støyforhold. På gateplan ønsker man i størst mulig grad utadvendte, publikumsorienterte virksomheter med handel og service. Det bør imidlertid legges opp til mest mulig fleksible løsninger

Det skal legges til rette for variert bebyggelse med leiligheter for en allsidig kjøpergruppe, fra små to-roms opp til store familieenheter. Det vises til Asker kommune's «Veileder for god bokvalitet».

6.9 Næringsarealer

Det er en forutsetning at utbyggingen på Føyka/Elvely skal inneholde «by-funksjoner». Det vil si at bebyggelsen på gateplan skal være åpen og inneholde arealer for handel, service, kultur og opplevelse. Det er viktig å ta hensyn til eksisterende butikkstruktur i dagens sentrum. I forbindelse med matcharenaen åpnes det imidlertid for å etablere et større næringsareal under stadion. Her kan det legges til rette for storhandel som man i dag ikke har i Asker sentrum.

Utbyggingen vil skje etappevis og det kan dermed skje en naturlig tilpasning til eksisterende næringsvirksomhet i Asker sentrum. Det kan allikevel bli en utfordring å bygge ut en ny bydel som supplement og ikke konkurrent til dagens sentrum. Planen må derfor være fleksibel og samtidig robust nok til å kunne møte disse utfordringene. Arealbruken må ikke låses, men kunne tilpasses behovene. Handel bør i første omgang konsentreres til kvartalene nærmest Askerelva. Kontor og servicebedrifter i tilstøtende kvartaler kan plasseres på bakkeplan, for på sikt å konverteres til handelsvirksomhet.

Det er ikke ønskelig at hotellet flyttes lenger mot vest fordi kort gangavstand til kollektivterminalen er svært viktig for hotellets drift. Hotellets restaurant/bar og konferanseavdeling bør i størst mulig grad åpne seg mot gaten.

6.10 Parkering

Styringsgruppen ønsker at parkering skal skje i parkeringsanlegg under bakken. Disse skal være mest mulig fleksible slik at de kan ivareta innfartsparkering, handels- og arenaparkering. Adkomst til parkeringsanlegget skal fortrinnsvis skje utendørs fra trapp/heisanlegg plassert i «loopen». I tillegg kan det aksepteres noe kantparkering i gateplan. Det forutsettes at boligparkering og parkering for ansatte ivaretas i egne, lukkede anlegg.

Parkeringsanleggene må kunne bygges ut etappevis i takt med etableringen på Føyka/Elvely.

6.11 Grøntarealer/parker

Grøntarealet vest for matcharenaen, «Askerparken», skal opparbeides som et attraktivt park og rekreasjonsområde. Her kan det etableres gangveier, ballslette, sykkelstier og trimløyper. Prosjekteringsgruppen skal utarbeide forslag til løsninger med utgangspunkt at idrettsanleggene flyttes til Drengsrud.

Aktivitetsområdene i «loopen» skal beplantes med trær og annen vegetasjon i den utstrekning dette er hensiktsmessig og gjennomførbart.

Askerelva skal opprustes med grønne oppholdssoner og gangveier slik at den vil utgjøre et hyggelig grøntdrag gjennom sentrum. Likeledes skal Drengsrudbakkens nedre del åpnes frem til Askerelva. Drengsrudbakkens skal i størst mulig grad beholde sin nåværende grøntstruktur. For begge vassdragene gjelder at de må få en utforming som kan tjene som fordrøyning ved store nedbørsmengder og dermed utgjøre en del av flomsikringen.

6.12 Vassdrag/flomsikring

Askerelva renner fra nord mot syd og deler dagens sentrum fra utbyggingsområdene på Føyka og Elvely. Askerelv-visjonen fra 2004 viser en opprusting av elverommet til et tiltalende parkområde tilrettelagt for fotgjengere. En av utfordringene er at vannføringen varierer sterkt gjennom året. For å sikre et stabilt vannspeil foreslås terskler, men disse må ikke være høyere enn at man ivaretar flomvannet ved store nedbørsmengder. Askerelva har gjentatte ganger gått over sine bredder og beregninger av 200-års flommen viser at store deler av dagens Føyka-område settes under vann. I forbindelse med utbyggingen på Føyka må det derfor gjennomføres omfattende flomsikringstiltak. Et tiltak er å heve terrenget på Føyka. I tillegg må ølveskråningen utvides slik at det etableres fordrøyningssoner. Dette arbeidet er igangsatt på nedre del av elva (syd for Lenken) hvor elveløpet er utvidet til en større dam som skal tjene som fordrøyningssenseng i flomsituasjoner.

Drengsrudbekken renner fra vest mot øst og ender ut i Askerelva. De siste 150 meter ligger i dag i rør. Det fører til kapasitetsproblemer ved store nedbørsmengder som igjen fører til at nedre del av bekken går over sine bredder og flommer inn over stadionområdet. Her skal bekken gjenåpnes og føres gjennom den nye bydelen som en åpen kanal slik at den gjøres synlig igjen og i tillegg etableres som fordrøyningsbasseng.

Det forutsettes at prosjekteringsgruppen knytter til seg nødvendig ekspertise til å foreta beregninger av vannmengder og tiltak for flomsikring som kan redusere/hindre flomskader.

Styringsgruppen forbeholder seg rett til å foreta ekstern evaluering av sikringstiltakene.

6.13 Krav til helhetsplanen

Helhetsplanen skal vise veier/gater/plasser og nødvendig annen infrastruktur. Videre skal det redegjøres for kvartalsstrukturer med bebyggelse som viser antall etasjer og foreslått bruk.

Helhetsplanen skal omfatte følgende materiale:

- Hovedplan (som viser kvartaler med bebyggelse og byggehøyder) 1:1000
- Gateplan (målsatt plan m/møblering, beplantning etc.) 1:500
- Utsnitt av gateplan (m/lekeapparater, installasjoner etc.) 1:200
(eller annen egnet målestokk)
- Snitt (nødvendig antall snitt gjennom sentrumsbebyggelse og arena) 1:1000/1:500/1:200
- Sol/skygge forhold (midt vinter, vår/høstjevndøgn og midtsommer kl 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 og 21:00) 1:1000
- Etasjeplaner (forenklete etasjeplaner som viser foreslått utnyttelse) 1:500
- Plan teknisk infrastruktur (inkl. parkeringskjellere) 1:500
- Nødvendige vei/gate-profiler (tverr/lengde-profiler i hensiktsmessig målestokk)
- Flom/overvannsplan (inkl. fordrøyningsbasseng og vannlinjeberegning) 1:1000
- Gjennomføringsplan (forslag til etappevis utbygging inkl. bebyggelse, infrastruktur og fellesanlegg) 1:1000
- Perspektiver av viktige områder (oversiktsskisser, bebyggelse, stadion, plassdannelser, gateløp, Askerelva m/ broer, miljøskisser)

- Materialbruk/fargesetting i fasader og belegg.
- Trafikkberegninger.
- Støyberegninger
- Modell (bearbeidelse av eksisterende modell)
- Beskrivelse
- Økonomisk gjennomføringsanalyse

Det foreligger ikke grunnundersøkelser for Føykaområdet. Prosjekteringsgruppen skal derfor i løpet av prosessen peke ut relevante punkter for grunnundersøkelse. Grunnundersøkelsen vil være et viktig grunnlag for vurdering av prosjektets økonomi.

7. Økonomi

Et overordnet mål for utbyggingen av Føyka er at den skal være økonomisk bærekraftig. Planleggingen må derfor legge til rette for kvartalsstrukturer og utbyggingsfaser som er økonomisk gjennomførbare. Utbyggingen skal som et minimum dekke infrastrukturkostnader og utbygging av erstatningsanlegg for idretten på Drengsrud. Det videre arbeid med Føyka/Elvely-planen baseres på at utviklingen på Drengsrud vil vise seg å kunne realiseres med et tilfredstillende resultat. Det kan imidlertid tenkes at dette ikke blir tilfellet. I så fall vil dette få konsekvenser for planene på Føyka.

Prosjekteringsgruppen skal fortløpende lage realistiske kostnadsvurderinger for de forskjellige deler av prosjektet. Kostnadene skal fremgå av et regneark på linje med vedlegg 6.7 i konkurranseprogrammet. Kostnadsvurdering skal være fast post på dagsorden i prosjekteringsmøtene. Finner man at deler av, eller hele utbyggingen innenfor de gitte rammer, ikke lar seg gjennomføre på en økonomisk forsvarlig måte, skal gruppen legge frem forslag til tiltak som kan bedre totaløkonomien i prosjektet.

I den forbindelse må det legges spesiell vekt på hva felles infrastruktur kostnader vil utgjøre i forhold til den totale utbyggingsøkonomien. Infrastruktur innenfor Elvelykvartalet forutsettes dekket av utbyggingen her, men opprusting av Kirkeveien og felles hovedføringer for vann/avløp, fjernvarme, el/data, renovasjon etc må deles av Føyka og Elvely. Utbyggingen på Føyka skal i hovedsak dekke opparbeidelse av veier, plasser, parkering (ikke innfartsparkering som forutsettes dekket gjennom offentlige tilskudd), teknisk infrastruktur samt flytting av idrettsanlegg til Drengsrud (inkl. nødvendig grunnerv). Det forutsettes at tiltakene nedfelles i rekkefølgebestemmelser og at endelig kostnadsfordeling reguleres gjennom utbyggingsavtaler for en etappevis utbygging.

Styringsgruppen vil i tillegg gjennomføre ekstern evaluering av prosjektets økonomi.

Asker Skiklubb og Asker kommune har inngått en intensjonsavtale som sier at utviklingen av Føyka kan skje uavhengig av eiendomsforholdene. I Elvøly-kvartalet forutsettes det imidlertid at det tas hensyn til eiendomsforholdene i planleggingen.

8. Gjennomføringsmulighet/rekkefølger

Det må legges til rette for en trinnvis utvikling. Utbyggingen bør starte langs Askerelva og bevege seg vestover. Det bør legges til rette for at bebyggelsen langs Askerelva bygges ut innenfor en samlet tidsperiode, dette vil sikre en sammenhengende struktur og fungere som en skjerm mellom dagens sentrum og den øvrige utbyggingen. Matcharenaen bør plasseres og utformes på en måte som tillater at den kan bygges ut uavhengig av den øvrige utviklingen.

9. Sammendrag

De viktigste presiseringer og endringer i forhold til konkurransegrunnlaget er:

- Asker Skiklubb's aktiviteter flyttes til Drengsrud og kun matcharena for fotball skal beholdes på Føyka. Dette gjør at **arenaen kan trekkes lenger mot vest** og dermed frigjøre areal for utbygging.
- Utbyggingsområdenes **kvartalsstruktur må utvides** og gis en utforming som gir grunnlag for rasjonell og økonomisk utbygging. Kvartalene må kunne utbygges trinnvis fra Askerelva og vestover.
- Det åpnes for å **øke det totale utbyggingsvolumet** samt å vurdere byggehøyden i deler av området.
- **Fordelingsnøkkelen for boliger, handel og kontor skal endres** slik at andelen boliger økes. Kontor og service kan også økes i forhold til handel dersom markedet tilsier dette.
- Matcharenaen skal planlegges med **næringsarealer under og/eller på en eller flere sider.**

- Området langs **Askerelvas vestsida skal utvikles som et offentlig parkområde** og ikke benyttes som private hager for boligene. Det skal etableres ganveier på begge sider av elva og legges til rette for forskjellige aktiviteter.
- **Drengsrudbekkens gjenåpning må revurderes** og sannsynligvis legges som en kanal langs Bankveiens forlengelse (Kirkeveien).
- Det skal i størst mulig grad tas **hensyn til lokalklimatiske forhold** ved utforming av bebyggelse og veier/plasser.
- Det må sørges for **tilstrekkelige flomsikringstiltak**.

10. Vedlegg

1. Konkurransesprogrammet
2. Rapport fra trafikkseminaret
3. Referat fra byplanseminaret
4. Juryens vurdering
5. Asker kommune's Veileder for god bokvalitet

Avtale om planlegging for utvikling av Føyka og Elvely

mellom

følgende grunneiere, heretter kalt Partene:

Asker Skiklubb, Kirkeveien 221, 1383 Asker

Asker kommune, Postboks 353, 1372 Asker,

Lenken Sameie, Postboks 385, 1301 Sandvika,

Kirkeveien 226 ANS, Vestre vei 33, 1397 Nesøya.

Elvely AS, c/o Basale AS, Hammersborg torg 3, 0179 Oslo.

1. Bakgrunn

I kommuneplanen (2007-2020) legges det opp til at Asker sentrum skal utvides ved at Føykaområdet og Elvelykvartalet integreres i sentrumskjernen og i planen er det fastsatt følgende:

"Asker sentrum skal være en konsentrert bystruktur basert på kollektivknutepunktet, handels- og servicevirksomhet, kulturaktivitet, rekreasjon og uformelle møteplasser. Det skal legges vekt på gode sammenhengende og opplevelsesrike utemiljøer, korte gangavstander, historisk forankring og identitet i den videre sentrumsutviklingen. Arkitektur og skala skal baseres på dagens sentrum. På gateplan skal alle fasader inneholde publikumsrettede virksomheter.

Askerelva og rådhusparken skal videreføres som grøntstruktur gjennom sentrumskjernen.

Føykaområdet og Elvelykvartalet forutsettes integrert i sentrumskjernen. Føyka skal primært være en arena for idrett og lek, og områdets parkmessige karakter skal videreutvikles.

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som skal ivareta følgende funksjoner:

- *Aktivitetspark på deler av grusbaneområdet*
- *Matcharena for fotball m.m. og en fullverdig kunstgressbane i tillegg*
- *En ringveiforbindelse rundt sentrum*
- *Grøntstrukturen, langs vassdragene og øst-vest gjennom området*
- *Ny sentrumsbebyggelse i østre del (utvidelse av dagens sentrum)*
- *Et stort parkeringsanlegg som skal fungere som innfartsparkering fra vest på dagtid"*

SA
MGA
MK
huc
sp

En slik utvidelse av sentrum vestover kan systematisk deles i to hoveddeler hhv én planleggingsfase (dvs arkitektkonkurranse, helhetsplan og reguleringsplan) og én utbyggingsfase. Denne avtalen omfatter planleggingsfasen, jf punkt 4.2 i intensjonsavtalen mellom Asker skiklubb og Asker kommune.

For at en integrering av Føykaområdet og Elvelykvartelet i den øvrige sentrumskjernen skal bli vellykket må det gjennomføres en bred og helhetlig planlegging. Denne avtalen angir prosessen for hvordan planleggingen skal skje. Avtalepartene eier og representerer de eiendommer (både grunnareal og bebygd areal) som fremkommer av Vedlegg 1.

Asker kommune vil som reguleringsmyndighet ha ansvar for å vedta endelig reguleringsplan(er) for området. Denne avtalen er privatrettslig og berører ikke på hvilken måte kommunen skal utøve reguleringsmyndigheten eller utøve annen offentlig myndighet.

2. Intensjonsavtale om planlegging og utbygging av Føyka

Asker kommune og Asker Skiklubb, har som de to grunneierne av Føyka, tidligere inngått en intensjonsavtale om planlegging og utbygging av Føyka og som fortsatt skal gjelde dem i mellom. Herværende avtale innebærer ingen endringer i denne intensjonsavtalen, heller ikke dens punkt 7 om kostnadsfordeling.

Forhold som kun har betydning for Føyka-området og dens to grunneiere avklares disse to imellom i tråd med intensjonsavtalen.

Forhold som kun har betydning for Elvely-områdets grunneiere forutsettes avklart disse imellom.

3. Konkurransen om utvikling av Føyka og Elvely

Partene er enige om at det skal avholdes en konkurranse om utvikling av Føyka og Elvely etter reglene i forskrift om offentlige anskaffelser kap 23 om plan- og designkonkurranse. Konkurransen skal gjennomføres i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Asker kommune har ansvar for at konkurransen tilfredsstiller dette regelverket.

Konkurransen skal gjennomføres i samsvar med vedlagte konkurransegrunnlag (Vedlegg 2).

Som det fremgår av Vedlegg 2, skal konkurransen gjennomføres som en begrenset konkurranse. Det innebærer at et hvert foretak kan inngi forespørsel om å delta, og 4-6 tilbydere vil prekvalifiseres og gis anledning til å delta i konkurransen. Tilbydere skal være tverrfaglige grupper og ikke kun arkitekter, bl a fordi kostnadsaspektet ved utbygging av de aktuelle forslagene skal vurderes. Samtlige tilbydere vil honoreres, og oppdragsgiver gis anledning til å bruke samtlige idéer som fremkommer i konkurransen. Juryen skal rangere prosjektene og avgjøre vurdering/anbefalinger/konklusjoner og kåre en vinner.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Al", "Ola", "H", "R", "S", and "S".

Partene er enige om at forslagene som utarbeides i konkurransen bør stilles ut for allmennheten forut for juryens avgjørelse, og at det er hensiktsmessig at forslagene utarbeides som terrengmodeller.

4. Utarbeidelse av helhetsplan for Føyka og Elvely

Vinneren av konkurransen gis første rett til å bli engasjert for å utarbeide en helhetsplan for Føyka og Elvely.

Arbeidet med helhetsplan for Føyka og Elvely skal ta utgangspunkt i vinnerforslaget i konkurransen. De vurderinger/anbefalinger/konklusjoner juryen har gitt uttrykk for skal imidlertid også innarbeides i planen.

Partene i denne avtalen skal være oppdragsgiver for det foretak som får ansvar for å utarbeide helhetsplan for Føyka og Elvely, og vil utøve denne rollen gjennom styringsgruppen (jf punkt 6 nedenfor). Styringsgruppen fastlegger de føringer og forutsetninger som skal legges til grunn for helhetsplan, herunder kan styringsgruppen foreta endringer eller tillegg til juryens vurderinger/anbefalinger/konklusjoner og benytte alle idéer som måtte ha fremkommet i konkurransen. Styringsgruppen skal løpende følge arbeidet med utformingen av helhetsplanen.

Når helhetsplan for Føyka og Elvely er utarbeidet, skal den fremlegges for politisk behandling i Asker kommune. De øvrige Partene i avtalen, kan også legge frem planen for sine styrende organer.

Helhetsplanen for Føyka og Elvely skal danne grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan for området.

5 Reguleringsplan

Styringsgruppen skal ha ansvar for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan ihht plan- og bygningsloven § 12-2, og arbeidet utføres av vinner av konkurransen. Asker kommune v/plan- og bygningsavdelingen har deretter ansvar for reguleringsplanarbeidet.

Reguleringsplanen forutsettes fremmet som en områdeplan. Den skal tilstrebes å få en så detaljert utforming at den gir grunnlag for å søke om rammetillatelse for den enkelte utbygging. Detaljreguleringsplan kan likevel være aktuelt på delområder.

6 Organisering

Konkurransen gjennomføres med den organisering som følger av Vedlegg 2. Det videre arbeidet skal deretter skje basert på den organisering som følger av organisasjonsplanen (Vedlegg 3).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the word "fick" and a signature that appears to be "S. J. J.".

Dette innebærer at partene skal opprette en styringsgruppe som skal ha overordnet ansvar for å utarbeide en helhetsplan for Føyka og Elvely etter at konkurransen er avholdt, samt forslag til reguleringsplan.

Styringsgruppen skal oppnevne et arbeidsutvalg til å forestå den daglige oppfølgingen. Arbeidsutvalget rapporterer til styringsgruppen. Styringsgruppen kan oppnevne andre utvalg som den anser hensiktsmessig.

Partenes representasjon i styringsgruppen/arbeidsutvalget fremgår av Vedlegg 3. Medlemmene i styringsgruppen rapporterer til egen organisasjon. Asker kommune vil lede planprosessen gjennom sin deltakelse i styringsgruppen.

7 Målsetninger og prinsipper for styringsgruppe/arbeidsutvalg

Målsettingen med planleggingsarbeidet er enighet mellom alle berørte grunneiere om et felles planforslag, helhetsplan, for det samlede arealet som kan fremlegges for første gangs behandling som reguleringsplan. Dersom partene ikke kommer til enighet om et felles planforslag, avsluttes samarbeidet etter denne avtalen. Asker kommune og Asker Skiklubb står da fritt til å utarbeide eget planforslag for Føyka i samsvar med premisene i intesjonsavtalen. Grunneierne på Elvely står fritt til å utarbeide eget planforslag for dette området.

Partene er inneforstått med at Asker kommune som reguleringsmyndighet vil kunne samordne alle private planforslag i en felles reguleringsplan for Føyka og Elvely.

8. Prosjektleder

Partene er enige om at det skal engasjeres en ekstern prosjektleder som skal være oppsigelig. Prosjektlederen skal bistå i avslutningen og oppsummeringen av konkurransen, men skal særlig ha ansvar for fremdrift og koordinering av arbeidet etter konkurransen og frem til ferdig utarbeidet komplett forslag til reguleringsplan. Prosjektleder rapporterer til arbeidsutvalget.

Prosjektlederen vil engasjeres i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Asker kommune får ansvar for å gjennomføre denne anskaffelsen, men Partene skal i forkant bli enige om de sentrale kriterier som skal legges til grunn for anskaffelsen.

9. Fremdrift

Partene er enige om at konkurransen utlyses høsten 2010, og avsluttes første halvår 2011.

Det etterfølgende arbeidet med å utarbeide en helhetsplan for Føyka og Elvely skal tilstrebes å være ferdig rundt årsskiftet 2011/2012.

10 Planleggingskostnader

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "SP" and "KAC".


Denne avtalen innebærer at det vil påløpe honorar til prosjektleder og direkte utgifter til å gjennomføre konkurransen, honorar til deltakerne, honorar for det arbeid som vinneren av konkurransen skal ha for utarbeidelsen av helhetsplan for Føyka og Elvely og utarbeidelse av forslag til reguleringsplan samt event. plangebyr.

Partene er enige om at Asker kommune forskutterer disse kostnadene, som totalt er anslått å utgjøre kr 6,35 millioner inklusive merverdiavgift (Vedlegg 4).

De øvrige Partene i avtalen skal dekke sin andel av planleggingskostnadene når de søker om å iverksette byggetiltak på sin eiendom. Kostnadsfordelingen skal skje forholdsmessig ut i fra hvilket utbyggingsareal (BRA), i tillegg til eksisterende bebyggelse, den enkelte Part gis i endelig reguleringsplan. De øvrige avtalepartenes samlede kostnadsansvar er imidlertid oppad begrenset til kr 6,35 millioner millioner.


Asker, 18. januar 2011


Sigmund Høegsland
Asker Skiklubb


Ole Petter Corradi
Asker kommune


Helge Ravik
Sameiet Lenken


Elvely AS


Kirkeveien 226 ANS

- Vedlegg 1: Oversikt over de eiendommer partene eier og representerer
- Vedlegg 2: Konkurransesgrunnlag
- Vedlegg 3: Organisasjonsplan
- Vedlegg 4: Kostnadsoversikt

Føyka/Elvely, Styringsgruppen

Møtereferat nr. 45

Dato/tid : 04.11.2015 kl. 12.00-14.00

Sted : Asker rådhus

Deltagere: Leif Frode Onarheim, Asker kommune, LFO
Ragnar Slaastad Studsrød, Asker kommune, LSS
Morten Müller, Asker Skiklubb, MMÜ
Steinar Bustad, Asker Skiklubb
Jørgen Skaug, Sameiet Lenken

Gjermund Fossnes, Elvely AS
Gerhard Holm, Elvely AS
Eva Irene Ottestad, Elvely AS

Vegard Olderheim, Asker Skiklubb, VOL
Tor Arne Midtbø, Asker kommune, TAM
Per Ivar Finne, Asker kommune, PIF
Ragnar OS, Asker kommune, ROS

Kristine Andenæs, prosjektleder, KAN

Forfall : Steinar Bustad, Terje Aaberg, Einar Gjertsen

Ansvarlig : Leif Frode Onarheim

Referent : Kristine Andenæs

Kopi : Lene Conradi, Lars Bjerke,

L.nr./Saknr./Arkivkode
7225415/151295/L00

Sted
Asker

Dato
04.11.2015

| Post | Sak | Ansv. | Frist |
|-------|--|-------|-------|
| 45.01 | Agenda <ul style="list-style-type: none">• Referat fra forrige møte• Drengsrud, orientering om formannskapets behandling 27. oktober vedrørende sak om virkemidler knyttet til kollen• Videre behandling av reguleringsplan for Føyka/Elvely, diskusjon om formell innsendelse• Forslag tilleggsavtale vedrørende beregning av infrastrukturkostnader/usikkerhetsanalyse | | |

| | | | |
|-------|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Status på arbeidet med infrastrukturkostnader/usikkerhetsanalyse • Eventuelt | | |
| 45.02 | <p><u>Referat fra forrige møte</u></p> <p>Godkjent.</p> | | |
| 45.03 | <p><u>Drengsrud, orientering om formannskapets behandling 27. oktober vedrørende sak om virkemidler knyttet til kollen</u></p> <p>Formannskapet gjorde følgende vedtak:</p> <p>«1.Rådmannens redegjørelse av hvilke virkemidler kommunen har for å sikre at Kollen inngår som en tilfredsstillende del av løsningen for Drengsrud idrettspark, tas til orientering.</p> <p>2.Rådmannens redegjørelse av hvilket handlingsrom kommunen har utover å la Kollen inngå som en del av løsningen for Drengsrud idrettspark, tas til orientering.</p> <p>3.For å sikre fremdrift og løsninger som også for grunneier oppleves tilfredsstillende, bes ordfører og rådmannen gå i forhandlinger/dialog med grunneier for å sikre at Kollen kan brukes på en tilfredsstillende og supplerende måte for det planlagte idrettsanlegget på Drengsrud.</p> <p>4.Dersom det ikke oppnås en avtale med grunneier om bruken av Kollen så snart som mulig og senest innen 1. februar 2016 iverksetter rådmannen regulering av Kollen til offentlig friområde med sikte på ekspropriasjon for å ivareta store samfunnsmessige hensyn.</p> <p>5.Med en slik fremgangsmåte og for å sikre fremdrift anbefaler formannskapet at Asker kommune og Asker skiklubb parallelt legger reguleringsplanen for Føyka/Elvely ut på høring.»</p> <p>Asker skiklubb er tilfreds med formannskapets vedtak.</p> | | |
| 45.04 | <p><u>Videre behandling av reguleringsplan for Føyka/Elvely, diskusjon om formell innsendelse</u></p> <p>Styringsgruppen diskuterte videre formell innsendelse av reguleringsplanen for Føyka/Elvely.</p> <p>Vedtak:</p> <p><i>«Styringsgruppen anser reguleringsplan for Føyka/Elvely, med tilhørende konsekvensutredning og underlagsmateriale, å være</i></p> | | |

| | | | |
|-------|---|-----|--|
| | <p>godt gjennomarbeidet. Forslag til reguleringsplan gir et godt grunnlag for en helhetlig og bymessig utvikling Føyka/Elvely, som en naturlig utvidelse av Asker sentrum. Forslaget ivaretar samtidig grunneiernes interesser.</p> <p>Punkt 4.2.2. i forslaget til reguleringsbestemmelser endres til følgende tekst: "I delområdet kan kommunen tillate tiltak for å opprettholde Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase. Slike tiltak skal ikke vanskeliggjøre realisering av områdereguleringsplanen. Med tiltak menes også oppføring av enkle bygninger og tekniske innretninger som har naturlig tilknytning til idrettsutøvelse, og som lokaliseres i områder avsatt for byggeformål. Slike tiltak ansees ikke å vanskeliggjøre realisering av planen."</p> <p>Forslag til områdereguleringsplan for Føyka/Elvely, sist datert 04.11.2015 fremmes for behandling i Asker kommune.»</p> <p>Protokolltilførsel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formannskapetets vedtak 27.10.2015 i sak om «Drengsrud idrettspark, utredninger av virkemidler knyttet til kollen» er lagt til grunn for styringsgruppens vedtak. • I perioden før en eventuell flytting til Drengsrud er det viktig for Asker skiklubb å kunne utnytte området på Føyka i henhold til gjeldende regulering fra 1965. Forslag til ny reguleringsplan, §4.2.2 i bestemmelsene, er utformet slik at dette er mulig. • En eventuell flytting av idrettsanlegget på Føyka avhenger av vedtak i Hovedstyret i Asker Skiklubb, samt avtale med Asker kommune om eiendom/anlegg på Drengsrud. Videre behandling av reguleringsplanen medfører ingen vedtak i forhold til flytting av idrettsanlegget. | | |
| 45.05 | <p><u>Forslag tilleggsavtale vedrørende beregning av infrastrukturkostnader/usikkerhetsanalyse</u></p> <p>Forslag til avtale sendes ut i etterkant av møtet.</p> | PIF | |
| 45.06 | <p><u>Status på arbeidet med infrastrukturkostnader/usikkerhetsanalyse</u></p> <p>Det planlegges tilbudsinnlevering medio november og oppstart av</p> | | |

| | | | |
|-------|--|--|--|
| | arbeidet i desember. Arbeidsutvalget inviteres inn til møte vedrørende valg av leverandør i slutten av november. | | |
| 45.07 | <u>Møteplan</u> Møte i styringsgruppen: 20. januar klokka 12.00. | | |



MANDAT FOR ASKER SKIKLUBBS FORHANDLINGSUTVALG

Oppdragsgiver: Asker Skiklubb vstyret

1. Bakgrunn.

Med grunnlag i ulike avtaler gjennom flere år mellom Asker Skiklubb (SK) og Asker kommune (AK) er det utarbeidet reguleringsplan for Føykaområdet i Asker Sentrum. Under dette arbeidet ble det konkludert med at et reelt alternativ var flytting av den vesentligste del av ASK aktiviteter på Føyka til annet sted. AK har, med innspill fra ASK, utpekt og utarbeidet mulighetsstudier for Drengsrud Idrettspark/anlegg som flyttealternativ for ASK.

2. Planstatus:

- Reguleringsplan Føyka. Denne er vedtatt. (Påklaget til fylkesmannen av Asker Elveforum og Naturvernforbundet.)
- Drengsrud Idrettspark. Denne reguleringsplanen er vedtatt
- Kollen (området mellom Drengsrud Idrettspark og Vardåsen friluftsområde). Denne reguleringsplan er under behandling.

3. Behovet.

Det arbeid som skal utføres fremover har som mål å etablere et beslutningsgrunnlag for ASK slik at klubben kan ta en begrunnet og god beslutning i spørsmålet om man skal flytte til Drengsrud med sine hovedaktiviteter eller bli værende på Føyka basert på en samlet vurdering av idrettslige og økonomiske forutsetninger og behov. Grunnlaget skal være slik at først styret og deretter to påfølgende årsmøter kan avgjøre dette spørsmålet.

Målsetning

Et beslutningsgrunnlag må som et minimum omfatte:

- Moderne og funksjonelt idrettsanlegg på Drengsrud med mulighet for utvikling av klubbens aktivitet.
- Klubbhus med tidsmessige funksjoner tilknyttet anlegg ferdig sammen med øvrige anlegg.
- Idrettshall ved Borgen skole ferdig sammen med øvrige anlegg.
- Avklart tilgang til området definert som "Kollen" på Drengsrud som friområde.
- Hensiktsmessig lokalisert rulleskiløype
- Fotballstadionområde på Føyka med muligheter for utvikling.
- Eksklusiv tilgang til nye arenaer/baner andre steder i Asker, herunder:

- * 2 baner (f.eks. 1 stk 11-er og 2 stk 7-er) tilknyttet fremtidig skole/flerbrukshall i forbindelse med utbygging på Høn/Landås med tilgang til idrettshall, garderobes kontor/møterom/lager.
 - * Fotballhall
- Sikre ASK bærekraftig egenkapital, f.eks. i form av eierskap til grunn/anlegg som gir trygge langsiktige inntekter.

Føringer

Eierskap:

Det er ikke ASK mål å eie idrettsanlegg og -areal. Eierskap i bygg, anlegg og grunn er et middel for aktivitet i klubben. Langsiktig, trygg og forutsigbar tilgang, drift- og styringsrett til anlegg og bærekraftig økonomi skal være avgjørende. Eierskap med langsiktig bærekraftig økonomi som formål, må ikke nødvendigvis være knyttet til idrettsareal. Eierskap til eget (klubb)hus med tilhørende grunn prioriteres særskilt.

Overdragelser:

Fremforhandlet avtale må sikre ASK for risiko forbundet med avvik på tid, kvalitet og pris/kostnad. ASK kan ikke flytte fra Føyka før utbygging av Drengsrud er utbygd til den kvalitet som er avtalt. ASK kan ikke bære risiko for avvik i pris og kostnad. Fremforhandlede avtaler må fullt ut sikre dette.

4. Mandat.

a). Flytting til Drengsrud.

Utvalget skal avklare og fremforhandle klare avtalegrunnlag som blant annet omfatter de temaer og spørsmål som er opplistet under. Avtalegrunnlaget skal så langt mulig være bindende for avtalepartene i en nødvendig periode. Utvalget skal klargjøre i alle sammenhenger at fremforhandlede avtaler ikke er bindende for ASK, jfr pkt. 3 over.

I Drengsrud idrettspark.

- Reguleringsmessige endringer
- Spesifikasjon av anlegg som skal bygges på Drengsrud.
- Eventuelt n/to alternativer: klubbhus frittstående og klubbhus i tilknytning til Borgen idrettshall.
- Borgen Idrettshall – ASK sine rettigheter til bruk.
- Eierforhold til arealer og anlegg på Drengsrud.

- Kostnader til etablering av anlegg.
- Driftskostnader/inntekter.

II Anlegg andre steder

- angivelse av anlegg, sted, spesifikasjon
- ASK rettigheter.
- ASK driftsansvar.

III Match-arena Føyka

- Eierforhold.
- ASK driftsansvar.

IV Salg av Føyka

- Økonomisk kompensasjon til ASK ut over anleggene i I og II. Hvor mye og hvordan.

b). Bli værende på Føyka.

Utvalget skal fremlegge vurdering av hva det innebærer å bli værende på Føyka. Dette omfatter muligheter og begrensninger innenfor dagens reguleringsplan, herunder Matcharena og økonomi.

Videre skal forsøksvis gis vurdering av muligheter på lang sikt ved endret regulering.

c). Anbefaling.

Dersom styret ber om det skal utvalget på bakgrunn av resultatet av ovenstående arbeid gi en begrunnet anbefaling/rangering av alternativene.

5. Ressurser

Utvalget skal kunne trekke på de frivillige ressurser utvalget finner tjenlig. Interne ansatte faglige og administrative ressurser klareres med daglig leder. Eksterne betalte ressurser avklares på forhånd med styreleder ASK.

6. Rapportering

Utvalget rapporterer normalt til styret 5 dager før hvert styremøte (ca 1 gang per måned), når utvalget finner det nødvendig og uansett hver annen måned. Ellers skal utvalget rapportere når styrets leder ber om det.

7. Utvalgets sammensetning

Utvalgets medlemmer utpekes av Styret i ASK. Styret i ASK skal være representert med minimum ett medlem i utvalget. Følgende er oppnevnt i forhandlingsutvalget:

- * Halvard Kverne(leder).
- * May Christoffersen
- * Tor Hannibal Fossum
- * Kari Nielsen
- * Vegard Olderheim
- * Styremedlem ASK (utnevnes av nytt styre)

Vakansordning

4

Fornann har møterett og daglig leder møter ved behov til utvalgets møter.

Ved behov for endringer i sammensettingen av utvalgets medlemmer, er det styret i ASK som beslutter dette.

8. Ikrafttredelse

Mandatet er betinger av årsmøtevedtak i ASK om å gå i forhandlinger.

Godkjent i styremøte 2018-03-08.

--00000--