



Asker
kommune

- **Overføring av Åros rensedistrikt til Veas**
- **Samarbeidsavtale med Frogn kommune**

Utvalg for samfunnstjenester 15.2.2024

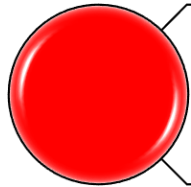
Avdelingsleder Per Øystein Funderud – Vann og vannmiljø

Åros renseanlegg - utfordringer

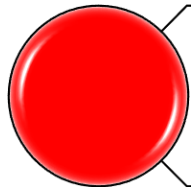


- Manglende kapasitet på flere komponenter,
- Tilfredsstiller ikke nye rensekrav
- Vekst og framtidig utvikling i området
- Høy fremmedvannsandel i rensedistriktet

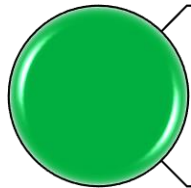
Alternativer som ble utredet



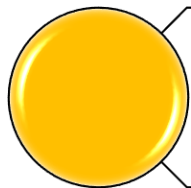
Nullalternativet (utbedringstiltak)



Alternativ 1 – nytt renseanlegg i Åros



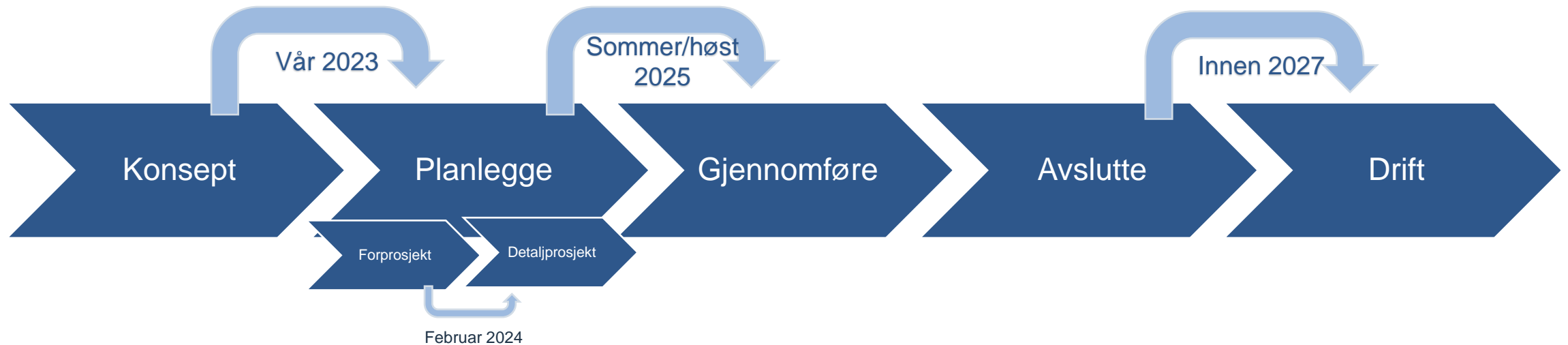
Alternativ 2 – overføringsanlegg til VEAS



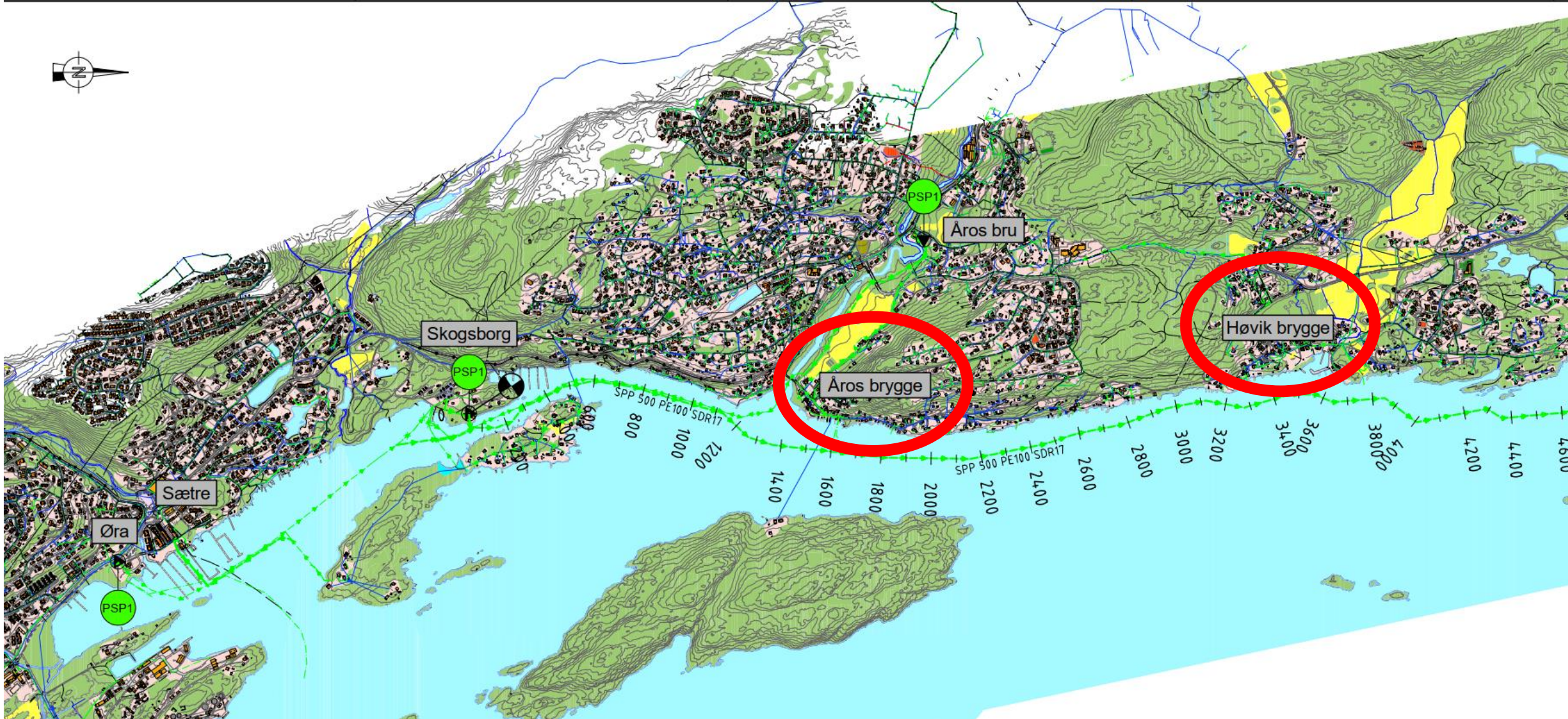
Alternativ 3 – overføringsanlegg til et nytt kommunal renseanlegg (Tofte)

Forprosjekt – bearbeiding av konsept

- Prosjektstart vår 2023, vi er fortsatt tidlig i prosjektet
- Prosjektslutt før 2028



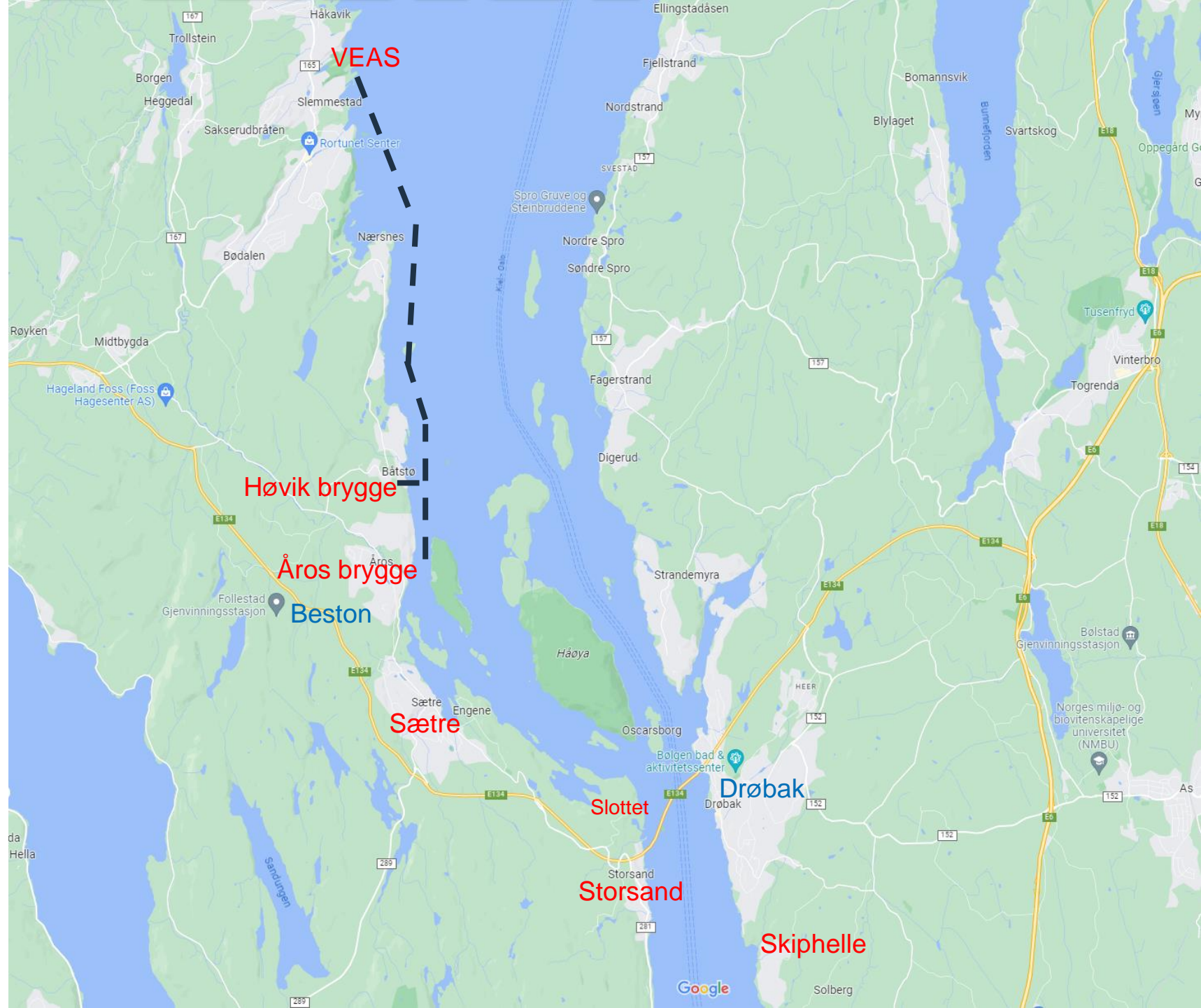
Opprinnelige plan





Asker
kommune

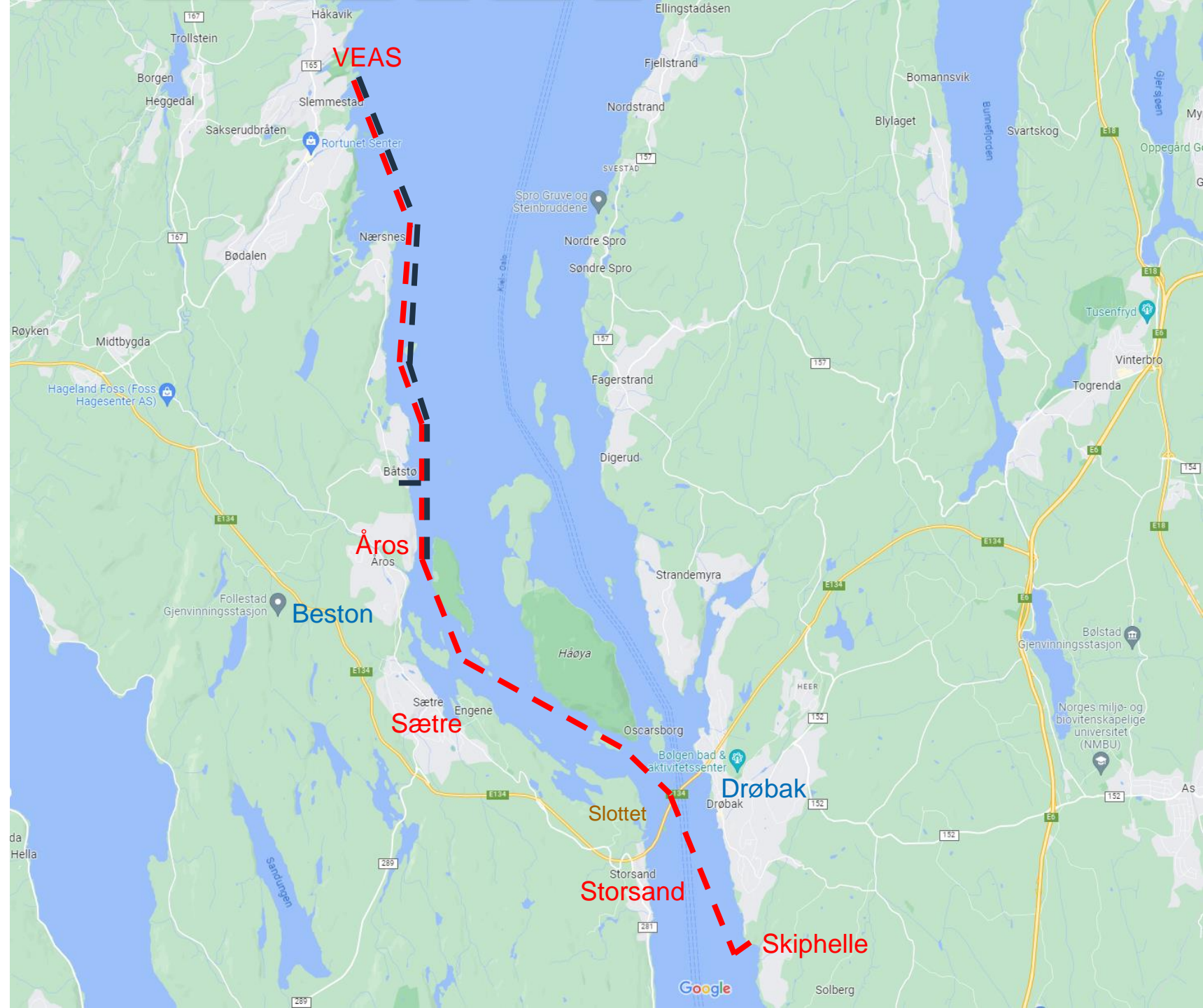
Opprinnelig plan var et 100% Asker-prosjekt



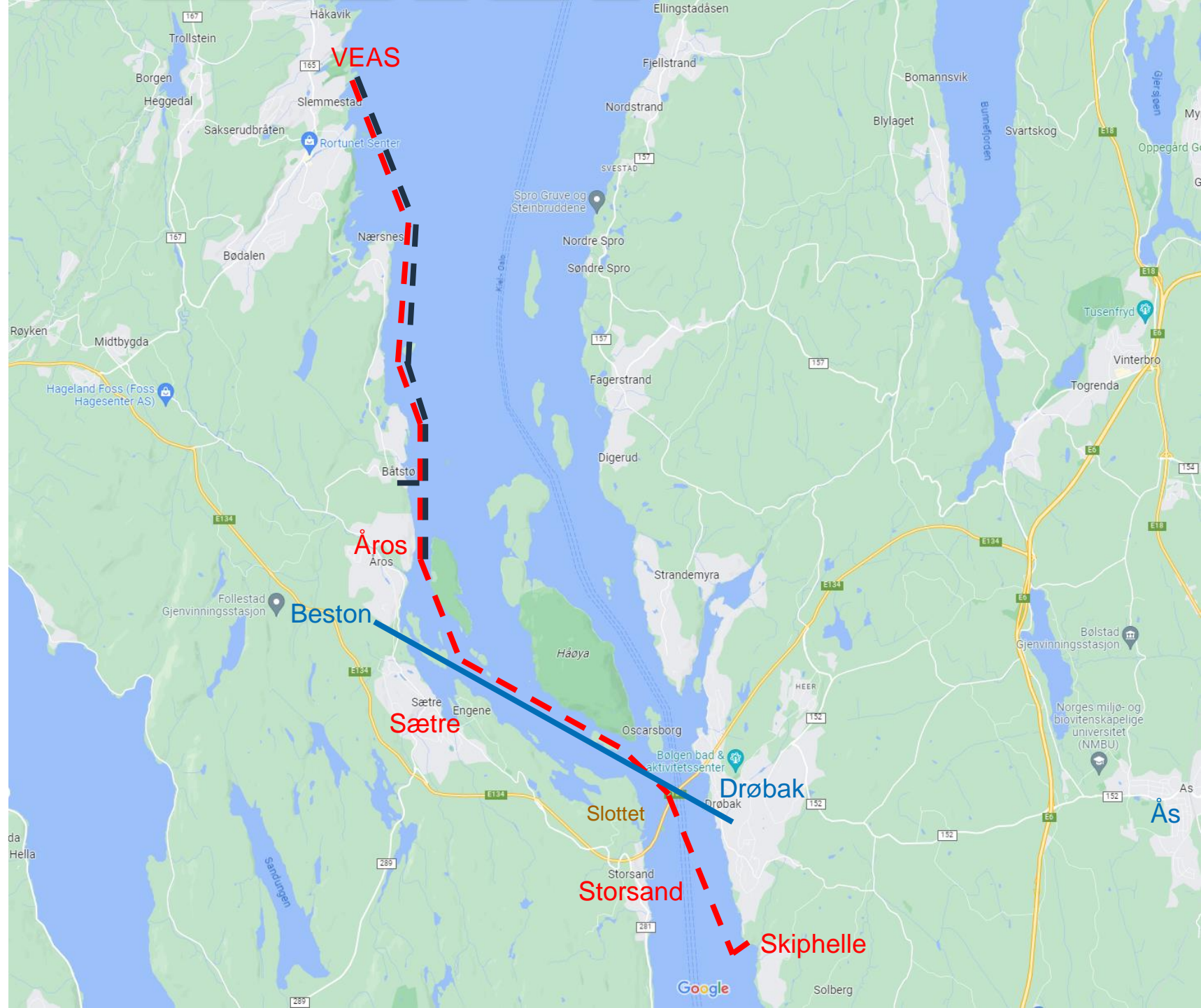


Asker
kommune

Våren 2023 kom
Frogn kommune
på banen med et
delvis parallelt
prosjekt



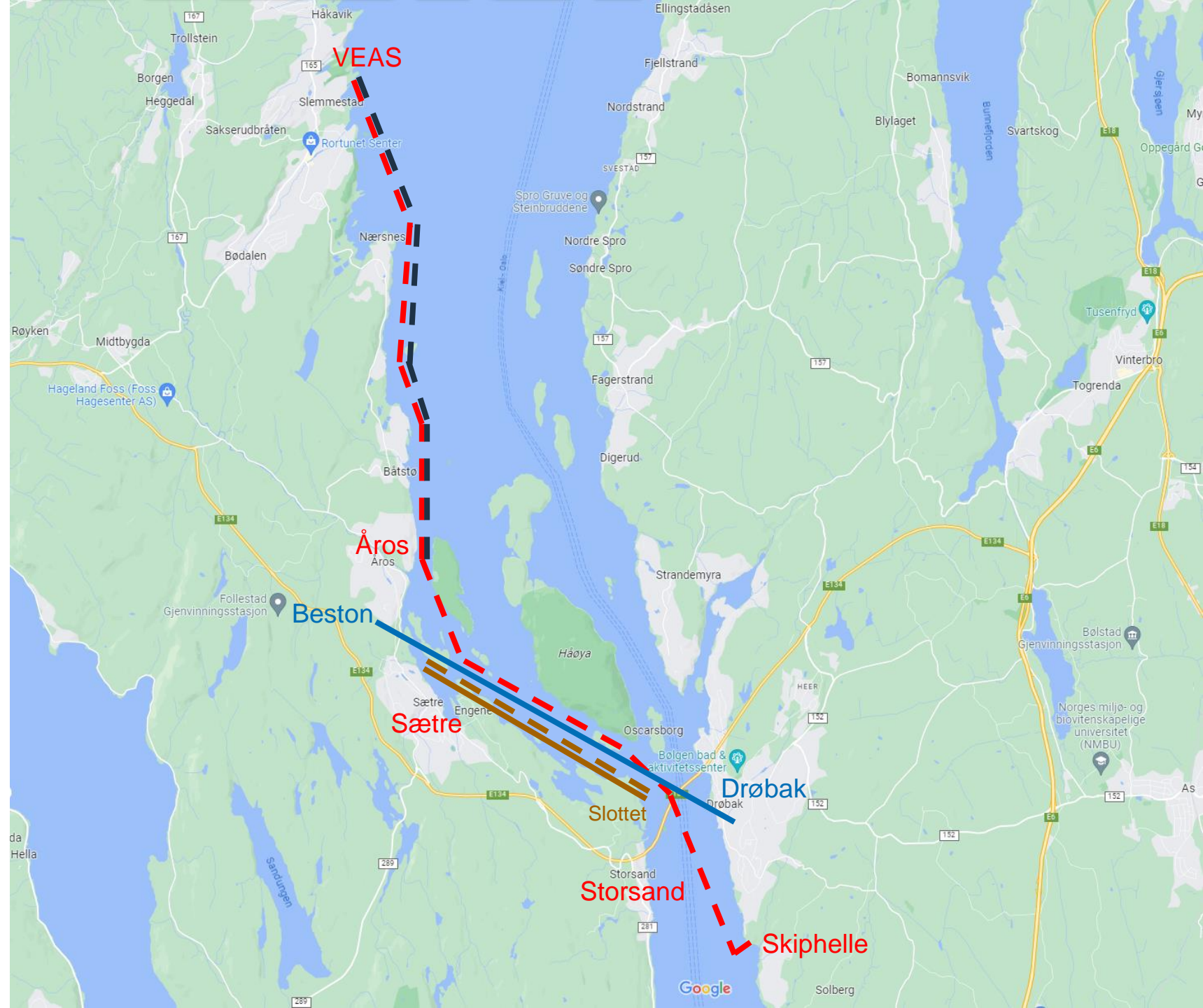
Frogn kommune
har sammen med
Ås kommune
også forespurt
Glitrevannverket
om forsterket
vannforsyning
over fjorden.



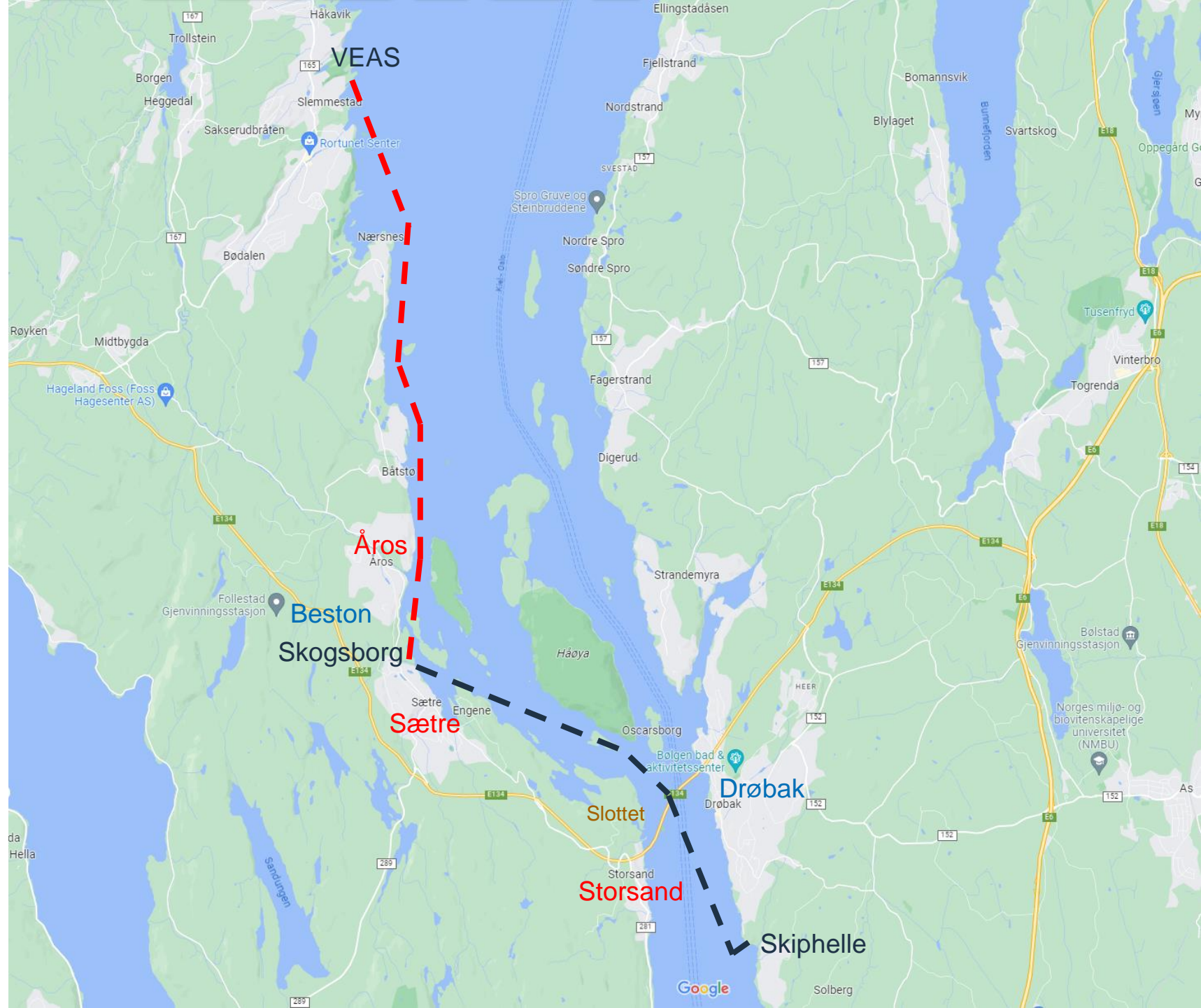


Asker
kommune

Asker kommune
koblet da på
utbyggerne på
Slottet/Storsand
og undersøkte
muligheten for
samarbeid om
både
vannforsyning og
avløpsløsning



Opprinnelig plan var et 100% Asker-prosjekt



Omfattende søknadsprosess

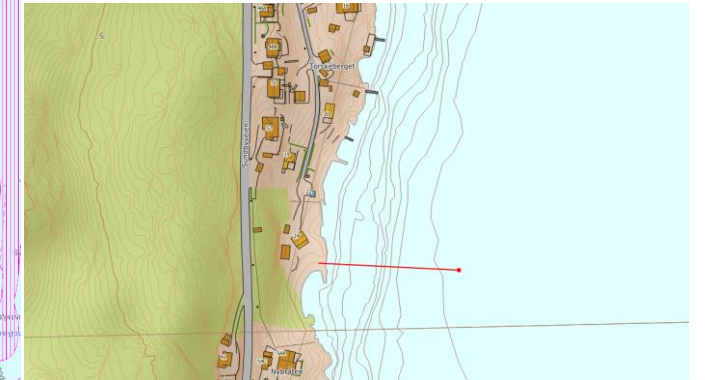
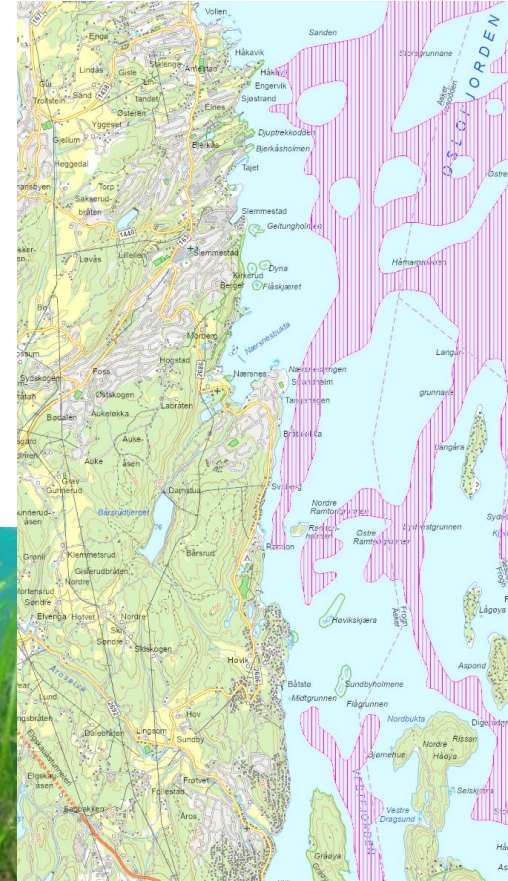
- Statsforvalteren
- Kystverket og Havnevesenet
- Fylkeskommunen
- Kommunen (byggesak + mulig plankrav)
- Norsk Maritimt Museum
- Fiskeridirektoratet
- Kabeleiere, ledningseiere og kraftselskap
- Brukseierforeninger
- Mattilsynet



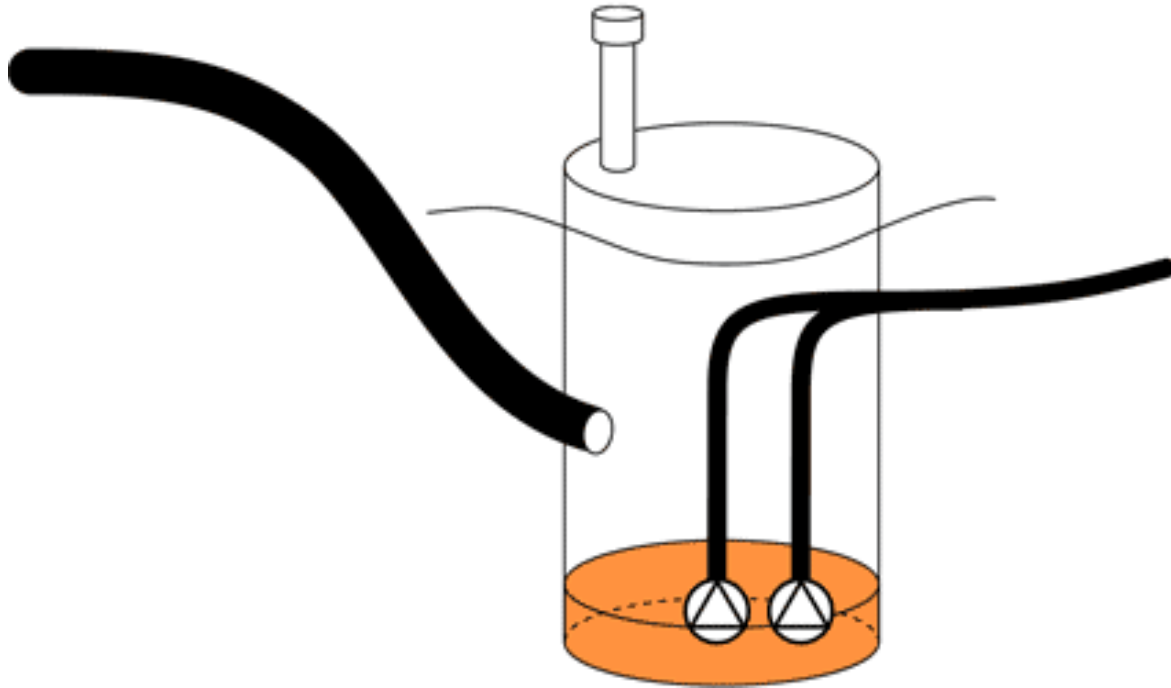
Foto: Viggo Lund Follestad, Bærum kommune.

Andre utfordringer for etablering av anlegg i sjøen

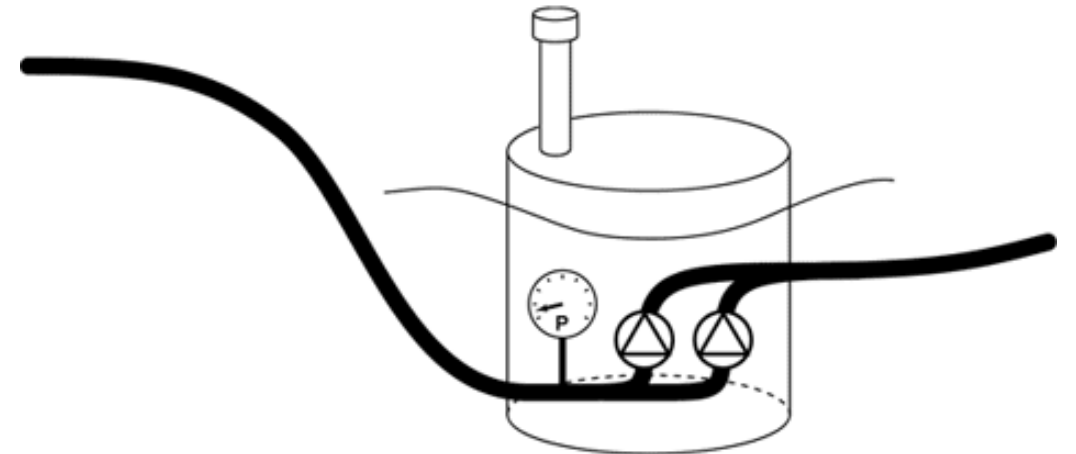
- Sjøbunnstopografi
- Grunnforhold ved ilandføring
- Forurensning ved ilandføring
- Ålegress og andre truede arter
- Bløttbunn
- Trålesoner
- Kulturminner



Pumpeløsning basert på trykkøkning

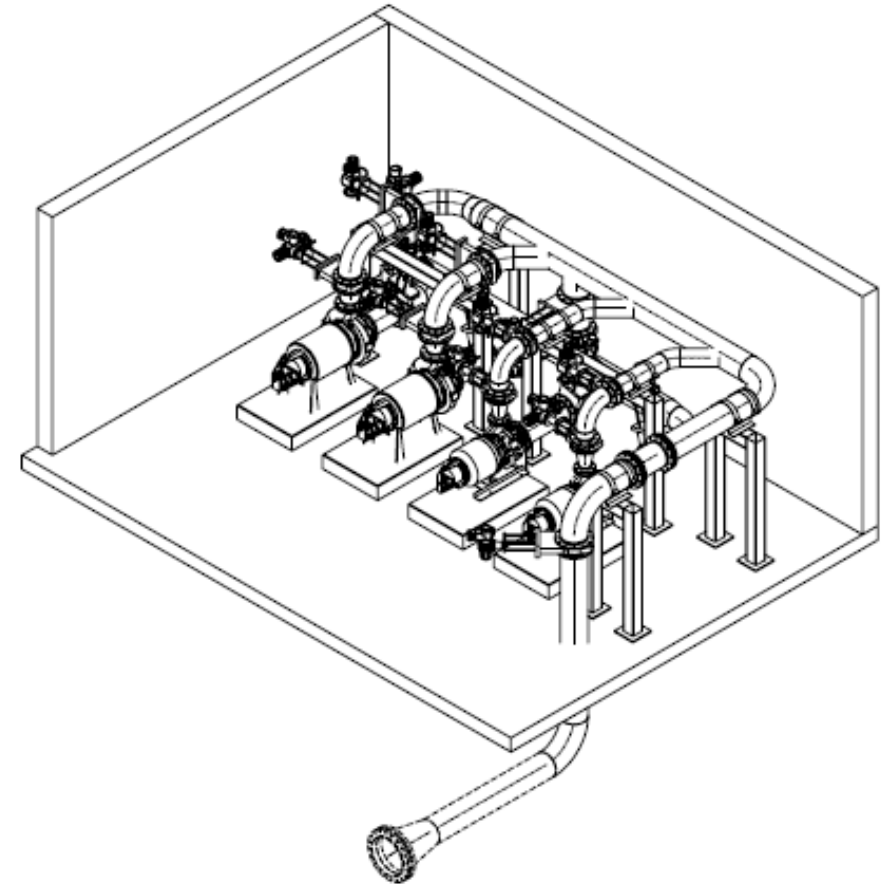


Tradisjonell løsning



Valgt løsning
for Skogsborg

WWBooster installation: Sastamala-Huittinen



For å unngå luktproblemer
føres pumpeledningen direkte
inn i fjellanlegget til Veas.



Sikkerhet - En eller to pumpeledning?

- Forprosjektet (Asplan Viak) anbefaler en ledning.
- Dublering innebærer en kostnadsøkning på 143 mil NOK (P85) for noe som mest sannsynlig aldri vil bli benyttet
- Bærekraftsperpektiv: 361 tonn PE + 1500 tonn betong for ekstra ledning
- Der det er fare for fysisk påvirkning ligger ledningen lett tilgjengelig og der den ligger dypt er den lite utsatt. Ledningen er også beskyttet av betongglodd.
- Forprosjektet anbefaler at det jobbes med en mer detaljert ROS i detaljfasen som vil resultere i gode beredskapsrutiner.

Økonomi og framdrift

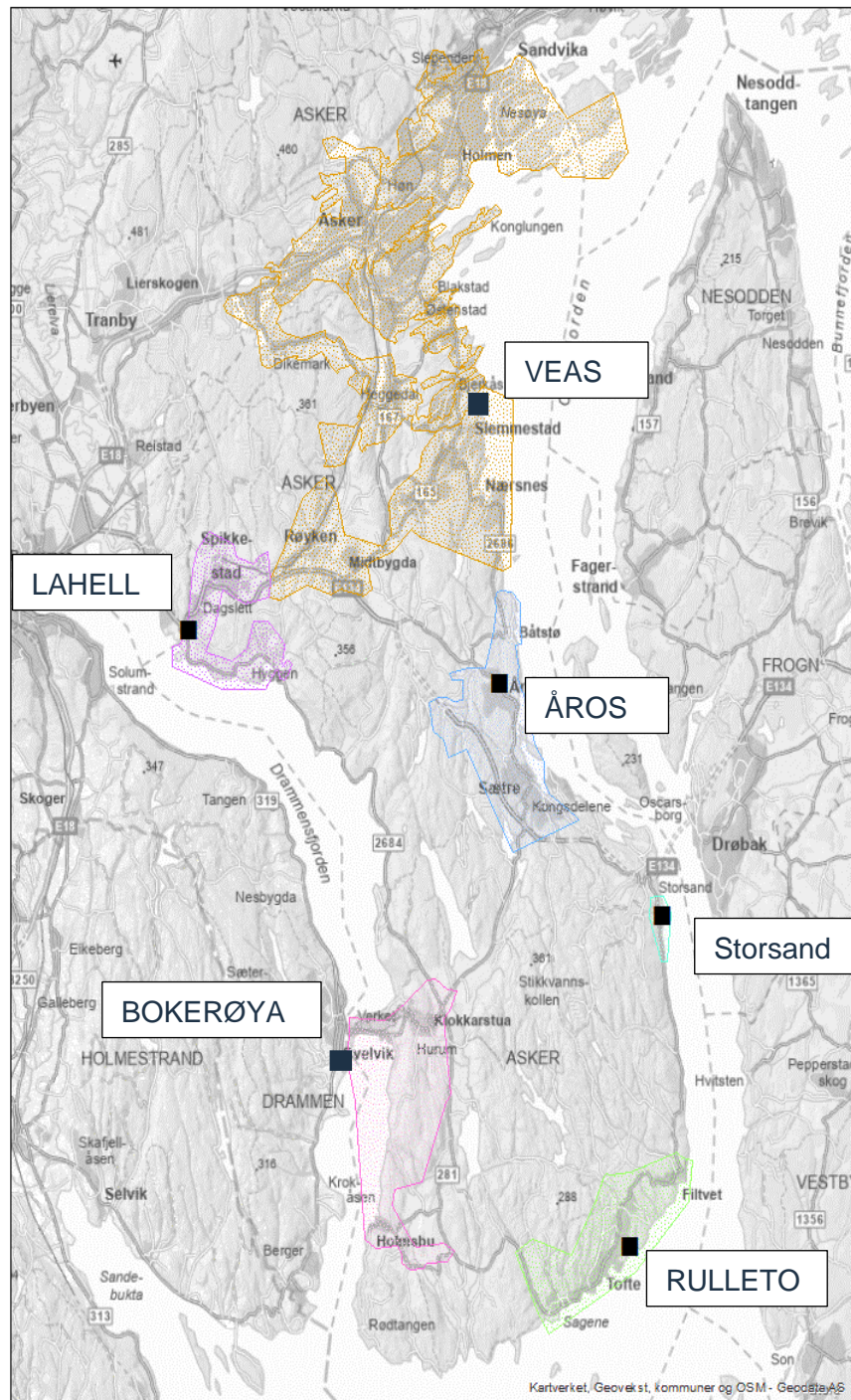
- Totalkostnad **281 mill kr (uten bidrag fra Frogn)**
- Overføringssystem: 173,5 mill kr som skal deles 50/50 med Frogn
- Oppgradering av Askers pumpestasjoner: 107,5 mill kr
- Totalkostnad Asker **194 mill kr (med bidrag fra Frogn)**

Tilknytningen av Stottet/Storsand ligger ikke inne i disse kostnadene. Asker vil i tillegg gjennomføre tiltak for å redusere innlekking på ledningsnett (fremmedvann) i Sætre og Åros.

Samarbeidet med Frogn kommune krev noe lenger tid, men dette er svært gunstig miljømessig og økonomisk.



Asker
kommune



Status på avløpsrensing for Asker



Asker
kommune

Jord, skog og juss



HOLTH & WINGE

www.holthogwinge.no

Asker kommune

15. januar 2024

Nikolai K. Winge
kontakt@howi.no

Hvem er vi?



Eksempler på kurs:

- Konsekvensutredninger
- Utbyggingsavtaler
- Endring og oppheving av planer
 - Gebyrforskrifter
 - Komplette søknad
- Sikkerhet mot naturfarer

- Holth & Winge ble stiftet i 2021.
- Vi ønsker å:
 - Styrke kunnskapsnivået i forvaltningen.
 - Bidra til at beslutninger om arealbruk bygger på korrekt forståelse av jussen.
- Dette får vi til ved å tilby:
 - Kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett m.m.
 - Juridiske utredninger.
 - Rammeavtaler.

Juridiske utredninger

Dispensasjoner fra arealplaner etter plan- og bygningsloven

En analyse av årsaker til at det søkes om og innvilges mange dispensasjoner, samt forslag til tiltak

OPPDRAKSIVER: KOMMUNAL- OG
DISTRIKTSDEPARTEMENTET

DATE: 23/12 2022
DOKUMENTKODE: 10243824



HOLTH & WINGE Multiconsult

HOLTH & WINGE

Juridisk utredning

Naturavtalens betydning for norsk rett



Utarbeidet av
Holth & Winge AS

April 2023

1

HOLTH & WINGE

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

En analyse av mulige lovendringer



HOLTH & WINGE

FOU-rapport for KS
Juni 2023



1

HOLTH & WINGE

Kursvirksomhet



Miljørettens evolusjon

Veien mot et grønt skifte i jussen



HOLTH & WINGE

www.holthogwinge.no





Blir du fårete i
blikket når noen
spør deg om plan-
og bygningsloven?

Meld kommunen på [politikerskolen!](#)

Opplegg

- Jeg skal forsøke å forklare et komplekst og omfattende rettsområde på en lettfattelig måte.
- Reflekter over systemet!
- Vær kritiske!

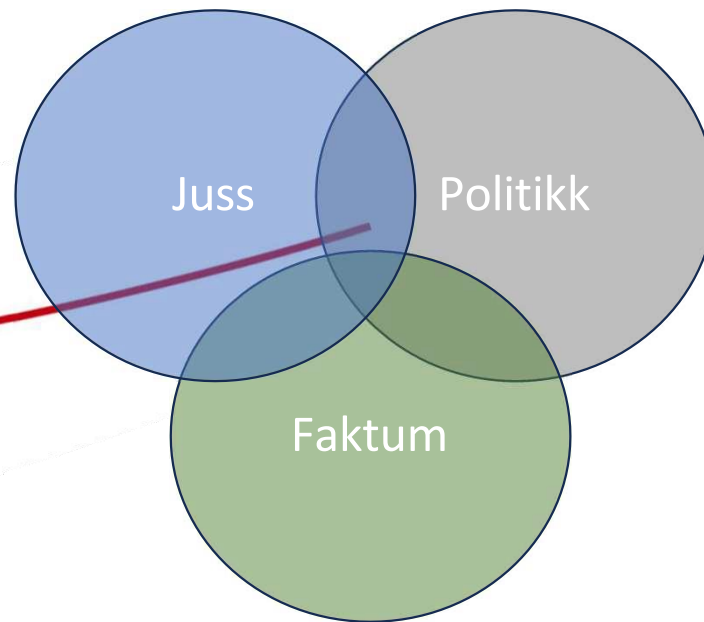


Forskrift om endring i forskrift om endring i forskrift om fastsetting av endringer i inndeling i lensmanns- og politistasjonsdistrikter og tjenestesteder i politi- og lensmannsetaten

Dato	FOR-2018-05-28-770
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Ikrafttredelse	28.05.2018

Nøkkelen til suksess

- Det handler om å være bevisst på hva man diskuterer:
 - Faktisk argumentasjon: Klarlegging av sakens opplysninger.
 - Rettslig argumentasjon: Bruk av juridisk metode for å finne svar på et rettslig spørsmål.
 - Politisk argumentasjon: Hva som er riktig prioritering og løsning for fellesskapets beste.



Hvor går grensene mellom juss og politikk i arealforvaltningen?

Forvaltningsloven som rammelov

- Forvaltningsloven er en rammelov for all myndighetsutøvelse.
- Loven er generell i sin utforming – bredt nedslagsfelt
 - Eks. § 17 – «Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.»
- Gammel lov som ikke nødvendigvis er egnet til å håndtere alle forvaltningsspørsmål i dag.
- Om saksbehandlingsreglene er fulgt eller ikke, er utelukkende et spørsmål juss. Vær varsomme med å overprøve faglige vurderinger av slike spørsmål...

JUSS



Forvaltningsloven som rammelov

- Forvaltningsloven får anvendelse når:
 - Særloven ikke inneholder særskilte krav til saksbehandlingen – f.eks. hvem som kan klage (§ 28), når et vedtak er gyldig til tross for feil (§ 41).
 - Særloven bestemmelse er vag eller uklar – forvaltningsloven supplerer tolkningen.
 - Særloven henviser til forvaltningsloven (eks. pbl. § 1-9).
- Forvaltningsloven får ikke anvendelse når:
 - Særloven gir eksplisitte saksbehandlingsregler. Særloven gis her forrang «lex specialis».

Forvaltningsloven som rammelov

Et utvalgt sentrale bestemmelser



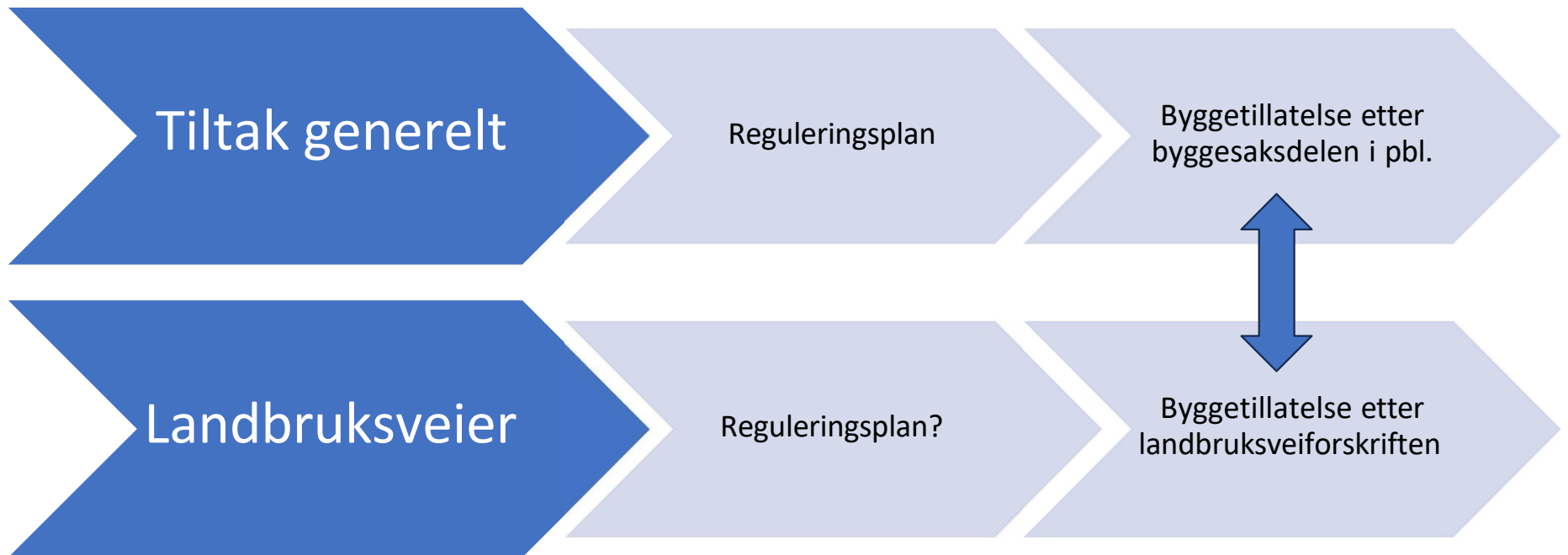
- Forvaltningsloven § 17 og § 37– krav til sakens opplysning:
 - *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*
- Forvaltningsloven § 24 og § 25 – krav til begrunnelse av enkeltvedtak
 - Skal vise til hvilket faktum ligger til grunn for avgjørelsen
 - Skal vise til hvilke regler som er anvendt, og hvordan reglene er forstått
 - Bør vise til hvilke skjønnsmessige vurderinger og hvilke hensyn som er gitt avgjørende vekt.
 - Særlovgivningen kan ha skjerpede begrunnelseskrav – eks. naturmangfoldloven §§ 8 til 12.
- Forvaltningsloven kapittel VI – klage og omgjøring:
 - Merk særlig § 34 andre ledd:
 - *Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.*
 - Juridiske spørsmål = Full overprøving, hensynet til lokalt selvstyre er ikke relevant.
 - Politiske prioriteringer = Full overprøving, men her skal lokalt selvstyre alltid veie tungt.

- Konesesjonsloven § 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)
- Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:
 - 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
 - 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
 - 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
 - 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Systemutfordringer



Kommunenes plikter



Kommunenes plikter

- Krever bygging av landbruksveier reguleringsplan?



Antallet km landbruksvei pr. 1 januar 2022:
49617 km (Kilde: SSB)
(Det offentlige veinettet er på ca.
98000 km)

§§ 11-9 nr. 1 og 12-1 - Tolkningsuttalelse om reguleringsplikt for landbruksvei

Tolkningsuttalelse | Dato: 19.12.2023

Mottaker: Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår referanse: 23/230-2

Plan- og bygningsloven inneholder ikke unntak fra reguleringsplikten etter pbl. § 12-1 andre eller tredje ledd ved bygging av landbruksveier som er omfattet av landbruksveiforskriften. Det er dermed et kommunalt ansvar å sørge for at det utarbeides en reguleringsplan hvis bygging av en slik vei er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, eller hvis byggingen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kommunens plikt til å utarbeide reguleringsplan gjelder uavhengig av om tiltaket skal behandles etter annet regelverk.

Kommunenes plikter

« I rettleiing på temaet frå Kommunal- og distriktsdepartementet, er det lagt til grunn at reguleringsplikta ikkje utløysast med mindre det gjeld veganlegg av helt ekstraordinær størrelse. Det er såleis ein høg terskel før det må lagast reguleringsplan. Ein høg terskel skal òg vareta omsynet til å unngå unødvendig dobbeltbehandling.»

Kommunal- og distriktsminister Sande i Stortingets spørretime 5. januar 2024.

«Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter. Normalt vil bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan, med mindre det er gitt bestemmelser i kommuneplanens arealdel om mindre og spredt utbygging etter § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1 og 2.»

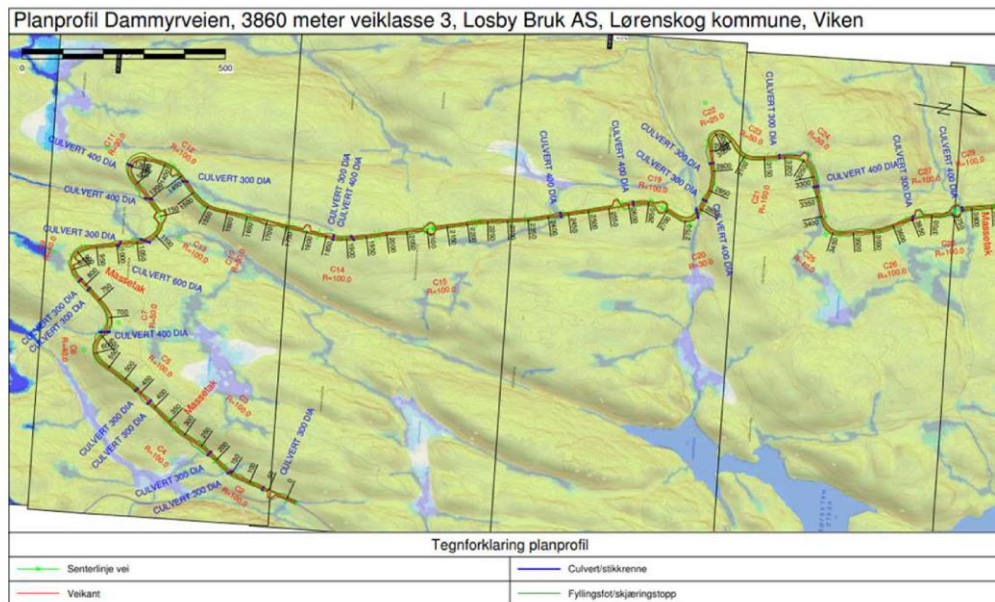
Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228

Kommunenes plikter

§ 6. Kommunale og statlige planer

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.

Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven. Departementet kan endre kommunens plan dersom det anser det nødvendig for at planen skal være i samsvar med lovens formål.



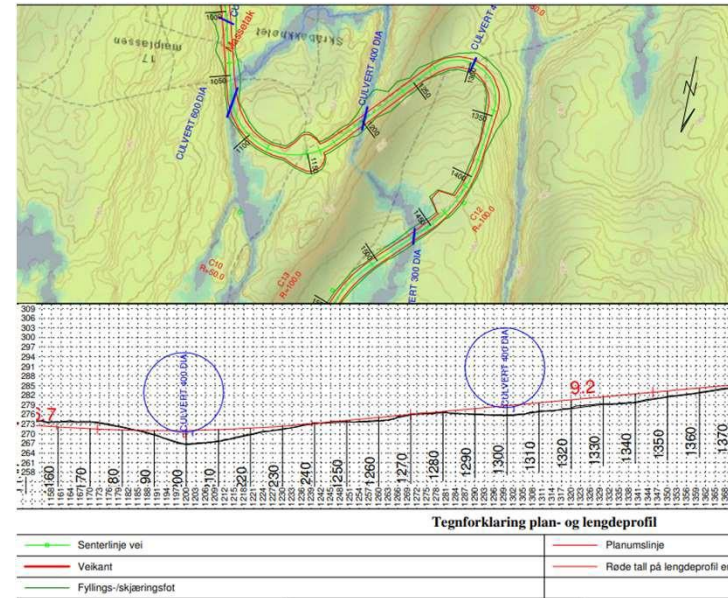
Kommunenes plikter



Den gamle veien er ikke bra nok for moderne skogsdrift. Nå vil skogeler lage ny, bred skogsvei gjennom deler av Østmarka. Foto: LARS LINDLAND

Ny skogsvei vekker sterke reaksjoner

Lokalbefolkningen og naturvernere mobiliserer mot planene.



Forskrift om konsekvensutredninger

Dato	FOR-2017-06-21-854
Departement	Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet
Ikrafttredelse	01.07.2017

i)	Etablering av landbruksvei dersom nyanlegget overstiger 5 km.	Kommunen. Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål gitt med hjemmel i jordloven og skogbruksloven.
----	---	--

Oppsummering – kommunenes handlingsrom og plikter

- (1) Kommunene skal alltid vurdere om en landbruksvei utløser krav om reguleringsplan.
- (2) Reguleringsplikten i loven er et spørsmål om juss, ikke politikk.
- (3) Den rettslige vurderingen må gjøres i lys av de særlige hensyn som gjelder innenfor Marka.
- (4) Lovens krav er en minimumsregel, kommunene kan selv innføre strengere krav i kommuneplanen.
- (5) Kommunestyret bestemmer om en reguleringsplan skal vedtas, det er politikk.

Oppsummering – kommunenes handlingsrom og plikter

Uansett, og for alle tilfeller: Lokalpolitikerne plikter heller ikke å gi tillatelse til bygging av landbruksveier etter landbruksveiforskriften.

«Når saken er ferdig forberedt, skal kommunen enten fatte vedtak om å godkjenne veiutformingen, byggingen eller ombyggingen, sette vilkår for godkjenningen, jf. [§ 3-3](#), eller nekte hele eller deler av veianlegget bygget eller ombygget.»

Skillet mellom juss og politikk



The screenshot shows the top navigation bar of the Norwegian government website (Regjeringen.no) with the logo and a search box. Below the navigation bar, there are menu items for 'Tema', 'Dokument', 'Aktuelt', and 'Departement'. The main content area displays a breadcrumb trail: 'Forsiden • Aktuelt • Pressemeldinger'. The headline of the press release is 'Midlertidig bygge- og deleforbud for Delijordet i Vestby kommune'. Below the headline, it indicates 'Pressemelding | Dato: 19.10.2023'. The main text of the press release states that the Municipal and District Department has adopted a temporary building and demolition ban for Delijordet in Vestby municipality. It notes that the ban does not take a position on the future land use in the area, but gives the department the opportunity to evaluate which alternative actions sufficiently take national interests into account.

Regjeringen.no

Tema ▾ Dokument ▾ Aktuelt ▾ Departement ▾ R

Forsiden • Aktuelt ▾ • Pressemeldinger

Midlertidig bygge- og deleforbud for Delijordet i Vestby kommune

Pressemelding | Dato: 19.10.2023

Kommunal- og distriktsdepartementet har i dag vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud for Delijordet i Vestby kommune. Det midlertidige bygge- og deleforbudet tar ikke stilling til den fremtidige arealbruken i området, men gir departementet mulighet til å vurdere hvilke handlingsalternativer som i tilstrekkelig grad ivaretar nasjonale interesser.

Oppsummert

- Det kommunale selvstyret står sterkt i norsk arealforvaltning.
- Arealforvaltningen i Norge, herunder ivaretagelse av jordvern hensyn, beror i utgangspunktet på lokalpolitiske prioriteringer.
- Dette byr på både utfordringer og muligheter:
 - Krever lokalpolitisk vilje til å si nei ut fra nasjonalpolitiske mål.
 - Krever gode kontrollmekanismer som sikrer at kommunenes beslutninger kan være gjenstand for overprøving.
 - Muliggjør rask omstilling og ny prioritering, uten behov for lovendringer.

Gamle arealplaner skaper utfordringer

- Tre hovedproblemer med styring av arealbruk gjennom eldre planer:
 - Planene ble vedtatt uten dagens kunnskap om klima, natur, selvforsyningsbehov, risiko m.m.
 - Planene har arealformål og planbestemmelser som avviker fra dagens lovgivning.
 - Planene gir kanskje ikke uttrykk for hva som politisk sett er ønsket bruk av et område.
- En planvask være et av de mest effektive virkemidlene for å redusere klimagassutslipp og sikre klimatilpasning, naturverdier og jordvern.
- Vi definerer en planvask slik:
En systematisk og målrettet gjennomgang av kommunale arealplaner, hvor siktemålet er å sikre et oppdatert plangrunnlag i samsvar med dagens kunnskap, lovverk og politikk.

200.000 fotballbaner satt av til hytteutbygging

Det er snart bygget en halv million hytter i Norge. Kommunene har satt av areal til en halv million fotballbaner.



HYTTE PÅ HYTTE: På Hafjell står hyttene på rekke og rad.

www.nina.no

2310 Planlagt utbyggingsareal i Norge

NINA Rapport

Identifisering av mulig framtidig utbyggingsareal i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven

Trond Simensen, Willeke A'Campo, Andreas Atakan, Jan Eirik Heggdal, Andreas Vagnildhaug, Øystein Kristensen og Gunnar Ogwyn Lindaas

NINA
Norsk institutt for naturforskning

Kommunal planstrategi

- Plan- og bygningsloven § 10-1

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, **herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer**, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til **bred medvirkning og allmenn debatt** som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

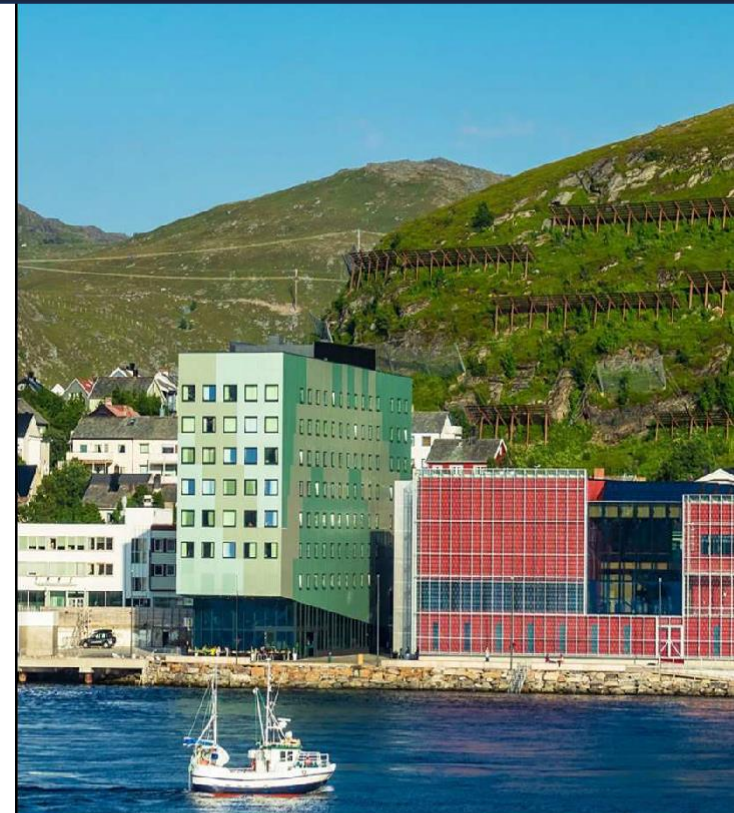
Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til **om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres**, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, **eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves**.

Nasjonale forventninger

- Hva forventer Regjeringen når det gjelder kommunenes planlegging?

Oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk. Fylkeskommunene og kommunene skal vurdere planbehovet i begynnelsen av hver valgperiode gjennom regional og **kommunal planstrategi**.

Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen **om tidligere godkjent arealbruk skal endres** av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, **jordvern**, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023



Kommunal- og distriktsdepartementet

Eksempel 1

Vil bygge grønn landsby: Sterke reaksjoner på Dæhlies planer

Naturvernere raser mot utbygginga.



Vibecke Wold Haagenen
@NRKVibecke
Journalist



Stein S Eide
Journalist

Vi rapporterer fra Tangen

Publisert 8. sep. kl. 15:33

Oppdatert 8. sep. kl. 18:30

SKEPTISK: Jon Lurås i MDG vil ikke at Bjørn Dæhlie skal få bygge ned matjord på Tangen i Stange.

FOTO: FRODE MESKAU / NRK

- Kan kommunene endre eller oppheve en vedtatt reguleringsplan?
 - Reguleringsplanen er jo vedtatt for lenge siden, sier Senterpartipolitiker i Stange.
 - Demokratiet har talt. De vil bygge boliger. Jeg ser ingen annen råd enn å heie på prosjektet. Hvis man ville verne jorda så måtte man gjort det i 2014. Her kan man ikke bare si stopp.
- Er det udemokratisk å oppheve tidligere kommunestyrevedtak?
- Hvis man ville verne jorda, måtte man gjort dette i 2014?
- Kan man ikke bare si stopp?

Eksempel 2

– Ikkje «spesielt viktig» for fugl og vilt

JORDT NATUR

Hytteegnarar i sentrale områda på Sørlandet har kjøpt ei område på 129 hektar som er reguleringsplanlagt som natur- og friluftsmål. Dette er ei område som er reguleringsplanlagt som natur- og friluftsmål. Dette er ei område som er reguleringsplanlagt som natur- og friluftsmål.

HDP si vurdering

HDP si vurdering er at dette er ei område som er reguleringsplanlagt som natur- og friluftsmål. Dette er ei område som er reguleringsplanlagt som natur- og friluftsmål.

Er det relevant at grunneiere anser en reguleringsplan som «penger på bok»?

Hva mener kommunen med at området ble kjøpt «i god tru»?

Er det ingen enkel sak å tilbakeføre til LNFR?

- 18 år gammel reguleringsplan som tilrettelegger for 129 hytter.

Me har jo ein del grunneigarar som tenkjer på sitt utbyggingsområde som "peng på bok" eller noko dei vil tilgodesjå neste generasjon. Å føre slike område tilbake til landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) er difor ingen enkel sak.

- To representanter stemte for å se på planen på ny:

Resten meinte ein ny behandling av ein godkjent reguleringsplan ville vere urettferdig mot grunneigaren som har kjøpt området i god tru.

- Er det relevant at grunneiere anser en reguleringsplan som «penger på bok»?
- Hva mener kommunen med at området ble kjøpt «i god tru»?
- Er det ingen enkel sak å tilbakeføre til LNFR?

Eksempel 2

Er Statsforvalter avskåret fra å fremme innsigelse til kommunepplaner som viderefører gamle reguleringsplaner?



Felthausen skrykka på Sæliem i Gol får nå nytt høyfjells som nabo. Flere reguleringsplaner som skal utarbeides i løpet av våren 2023. (Arkivfoto: Maja Rude)



Besetningen på Sæliem, ved Felthausen skrykka, ligger an til å få nytt høyfjells som nabo. Flere meierei er kommet inn på området, og det har som følge av dette kommet flere reguleringsplaner. (Arkivfoto: Maja Rude)

– Lokalt sjølvstyre blir lagt vekt på

URØRT NATUR

Statsforvalteren vil ikke meine noko om kva kommunen bør gjere i Soråsen-saka. Heller ikkje dei sette seg imot høytetiltet på kommunepplanen vart revidert.

ANNA HUSLEV
@anna.huslev

Ekspert på plan- og bygningsrett, Nikolai Winge, harvar at statsforvalteren søv i tinen når dei akseptere å gamle regu-

leringsplanar blir videreført i nye kommunepplanar. Flere har vore svært kritiske til at ein reguleringsplan frå 2005 opnar for å ta bed på ei nytt felthaus-råde i Gol.

Hallingølen har sendt flere spørsmål til Statsforvalteren i Oslo og Viken sen i januar. Rådgiver i klima- og miljøplanering, Kristian Tveiten, har svava via e-post.

– Kva meiner statsforvalteren at Gol-kommune bør gjere?

– Meisynet til kommunalt sjølvstyre er eit sentralt prinsipp i offentlig forvaltning og er gjort stor vekt på plan- og bygningslova. Me ser på bakgrunnen av dette ingen grunn til å ien-

statere kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

Felkar på kommunen

Kommunestyret sine areal- deler er under revidering i Gol-kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggesakka på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er stats-

forvalteren høyringspart og han kunne medtvinge.

– Går de gjennom planen i sin heilskap, eller vurderer de berre nye tillegg?

– Ved høyring av kommunepplanar kan me fremme forslag til forslag, som eg. arealbruk. Denne saka gjeld dermed ikkje planar som nyttig har vore på høyring. Sjølv om me har forslag for at dei er krevjande,

er det kommunen sitt ansvar å vurdere om vedtatte reguleringsplanar faktisk skal gjelde ved revisjonen av kommunepplanen, skriv Tveiten.

– Kvilor har ikkje dette byggesakka bli for at når det er i tråd med dagens forslag har god omgjøring, som fornet?

– Det lokale sjølvstyret blir vekt på i arealplanlegging, og det er kommunane som må vurdere kille reguleringsplanar opp mot offentlege mål og interesser, og om dei held ein tilfredsstillende planlegging kvalitet, svarer Tveiten.

Det som tapar pengar? Winge meiner dei er svært viktig at kommunane kjerner til det vide handlingsområdet dei har og ikkje lener seg forpatta til å gjennomføre gamle planar.

– Svaret er heilt klart ja. Kommunen skal heilt frist til å bestemme om ein plan skal erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

endringar til kommunepplanen blir vedtatt.

– Ville Statsforvalteren godkjent ein slik reguleringsplan i Gol? Spør Hallingølen nestleder i Søråsen, Olebjørn.

– Arealpolitikk forlenger er ansett i Gol, men ikkje det lokale sjølvstyret. Det er kommunane sine ansvar, og om dei held ein tilfredsstillende planlegging kvalitet, svarer Tveiten.

Dei som tapar pengar? Winge meiner dei er svært viktig at kommunane kjerner til det vide handlingsområdet dei har og ikkje lener seg forpatta til å gjennomføre gamle planar.

– Det er på hag tid å vurdere nytten som at plan- og bygningslova er et sja-løst. Kommunane kan ombestemte seg sjølv etter at ein byggesakka er avsett, seier han. At dette kan betyngte innestemte og høyring er ein viktig del av prosessen, meiner Winge.

– Egdomsrettar vart avtalt i Gol, men ikkje det er det lokale sjølvstyret. Det er kommunane sine ansvar, og om dei held ein tilfredsstillende planlegging kvalitet, svarer Tveiten.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.



Nikolai Winge
Kontrollkommisjonen skal sjølv ikkje gå for langt i å revidere naturten Nikolai Winge

Juristar: Kommunen kan fint oppheve ein reguleringsplan utan å betale erstatning

Kommunen står fritt til å oppheve gamle reguleringsplanar og trå med nye betalt erstatning for det, står ekspertane fast. Grunnlaget sin lovutkastning er ikkje eit argument.

Nikolai Winge har doktorgrad i jus, og er dagleg leiar i selskapet Holth & Winge som spesialiserer seg på plan- og bygningsrett. Han kjenner godt til saka om Sæliem, der ein gammal reguleringsplan opnar for store industrielle utbyggingar i fjellet. Saka er ikkje unik, meiner ekspertane.

– Det er ein saka der statsette på ei gamle og uluterte planar er den største utfordringa. Me kan ikkje ha klima- og naturkrise, seier Winge.

Kan meier mange ein for- sakt kv plan- og bygningslova faktisk opnar for og ikkje kor stor handlingsrom har kommunane? Slik dei fritt til oppheve ein reguleringsplan som er vedtatt?

– Svaret er heilt klart ja. Kommunen skal heilt frist til å bestemme om ein plan skal erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

– Kommunen må vurdere om det er behov for å erstatte eller opphevet. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.

Kommunenes handlingsrom

- Juridisk sett står kommunene helt fritt til å oppheve eller endre vedtatte reguleringsplaner.
- Dette beror utelukkende på planfaglige vurderinger og lokalpolitiske prioriteringer.
- Jussens rolle er begrenset til saksbehandling.
- **Hva med erstatningsansvar?**
- Innlegg fra ordføreren i Vinje kommune VT 27. mars 2023:
Dersom Tverpolitisk bygdelite i Vinje etter valet får fleirtal for å fjerne reguleringsplanene som er vedtekne slik at det ikke blir høve til å bygge ut slik det nå er regulert, meiner jeg det er naivt å tru at det ikke kjem ei rad av erstatningssøksmål mot Vinje kommune.

NOU 2019: 5 – Ny forvaltningslov:

Plan- og bygningslovens regler om endring av arealplaner innebærer en helt fri omgjøringsadgang for reguleringsplaner.

Erstatningsansvar?



Svar

Sigbjørn Gjelsvik: Det er eit generelt prinsipp i norsk rett at styresmaktene med heimel i lov kan treffe vedtak som inneber innskrenkingar i bruken av areal for ein grunneigar. Eit eksempel er at kommunen set av areal til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) samt reindrift i arealplanane sine. Det er allment akseptert at kommunen kan vedta slike arealplanar utan at grunneigar eller rettshavarar har krav på erstatning. Den klare hovudregelen er difor at ein kommune ikkje pliktar å betale erstatning når kommunen endrar arealformålet for eit område frå byggeområde til LNFR-formål. Der det er teke eit sakleg og forsvarleg planomsyn, ligg val mellom ulike arealbruksformål til det lokalpolitiske skjønnet. Eit ønskje om å ta vare på matjorda, slik landbruks- og matministeren og den daverande kommunal- og distriktsministeren 25. mars 2022 kommuniserte til kommunane, vil normalt vere eit slikt sakleg omsyn.

Eit anna spørsmål er om kommunen i visse tilfelle må erstatte faktiske utgifter ein utbyggjar har hatt for å utvikle eit byggjeprojekt i eit område, som kommunen seinare endrar til LNFR-formål. Dette spørsmålet vert særleg aktuelt ved privat reguleringsplan. Også i slike tilfelle skal det svært mykje til før kommunen blir erstatningsansvarleg. Endring av arealformål frå byggeområde til LNFR-formål vil normalt ikkje i seg sjølv medføre erstatningsansvar for

Den klare hovudregelen er difor at ein kommune ikkje pliktar å betale erstatning når kommunen endrar arealformålet for eit område frå byggeområde til LNFR-formål.

Eit anna spørsmål er om kommunen i visse tilfelle må erstatte faktiske utgifter ein utbyggjar har hatt for å utvikle eit byggjeprojekt i eit område, som kommunen seinare endrar til LNFR-formål. Dette spørsmålet vert særleg aktuelt ved privat reguleringsplan. Også i slike tilfelle skal det svært mykje til før kommunen blir erstatningsansvarleg. Endring av arealformål frå byggeområde til LNFR-formål vil normalt ikkje i seg sjølv medføre erstatningsansvar for kommunen.

Erstatningsansvar?

- Fra lovens forarbeider:

Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på økonomisk kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fører med seg. Kommunen kan også som hovedregel endre arealdisponeringen i et område, f.eks. fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen.

- Høyesterett har flere ganger slått fast at kommunene som den klare hovedregelen kan endre og oppheve planer uten å risikere erstatning.
- Overfor private utbyggere kan kommunen unntaksvis bli holdt ansvarlig for bortkastede prosjekteringsutgifter, jf. Rt. 1994 s. 813.
 - Utgiftene være pådradd av utbygger innenfor rammen av en avsluttet regulering.
 - Kommunen må foreta en formell reguleringsendring, en endring som tiltakshaver ikke med rimelighet kunne forutse da han pådrog seg utgiftene.
 - Tapet må være ikke uvesentlig.

Oppsummert

- Plan- og bygningsloven er det viktigste styringsmiddelet for å sikre jordvern hensyn.
- Det er kommunene som står i førstelinjen når det gjelder ansvaret for jordvernet.
- Et viktig steg er å kartlegge avsatte byggeområder og vurdere om områdene skal tilbakeføres til LNFR.
- Å endre eller oppheve vedtatte planer beror utelukkende på planfaglige vurderinger og lokalpolitiske prioriteringer.
- Jussens rolle er begrenset til saksbehandling.
- Det skal svært mye til for at kommunene kommer i erstatningsansvar som følge av at planer endres eller oppheves.

Takk for meg!



Asker
kommune

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

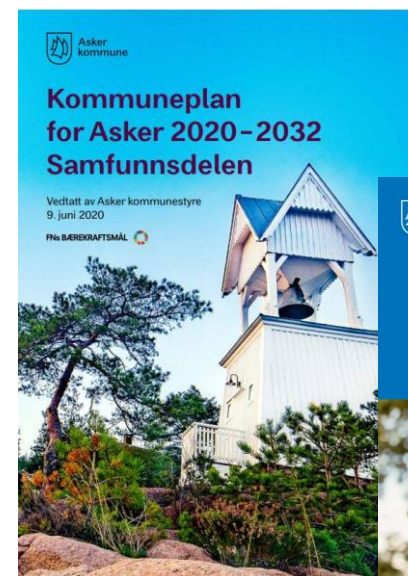
Innsatsområder og strategier



Råd og utvalg vår 2024

Bakgrunn og forankring

- Temaplanen er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020 – 2024
- Strategisk plan
- 12-års perspektiv Av kommunens 8 satsningsområder er disse de mest relevante for planen:
 - Bærekraftige byer og samfunn
 - Samarbeid for å nå målene
 - God helse
 - Handling mot klimaendringene



Jeg skal snakke om

formålet med planen

utfordringsbildet

Innsatsområder og strategier

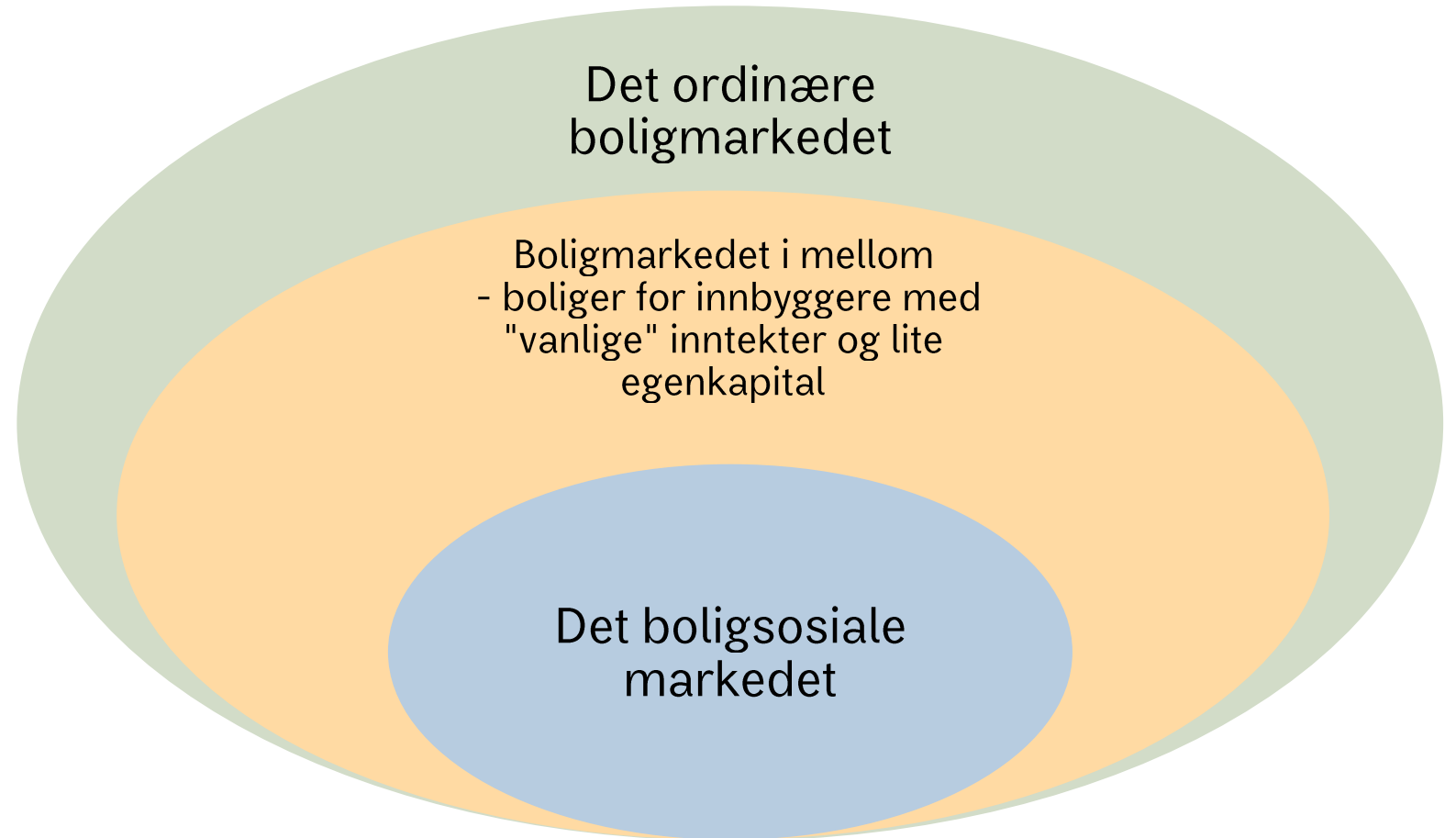
Formålet med planen

Lage en helhetlig og aktiv boligpolitikk som imøtekommer de utfordringene vi står overfor og som venter oss i fremtiden.

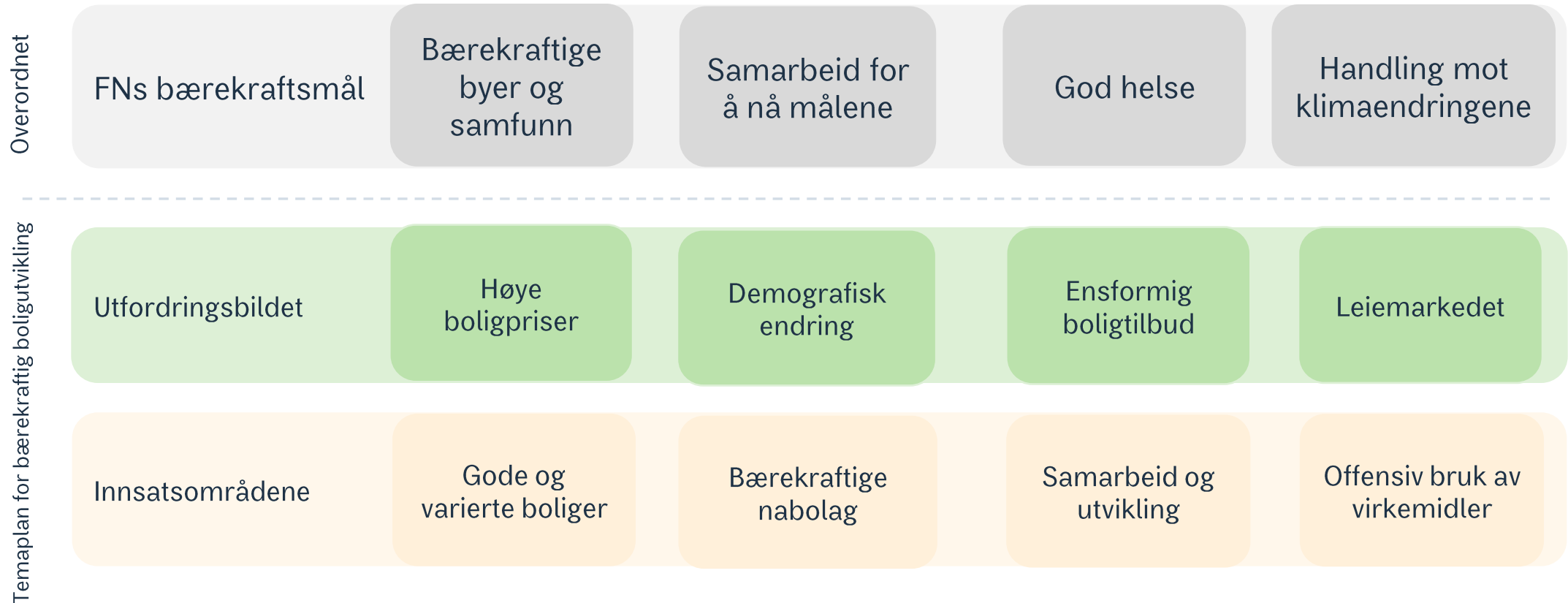
Asker skal være for alle, og et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.



Boligmarkedet



Utfordringer og innsatsområder



Innsatsområder

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige
nabolag

Offensiv bruk
av virkemidlene

Samarbeid og
utvikling

Gode og varierte boliger

- Variasjon i boligtilbudet
- Flere inn på det ordinære boligmarkedet
- Flere og bedre fellesarealer og møteplasser
- Flere boliger tilpasset ulike behov

Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder

Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller

Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter

Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger, på eie og leiemarkedet

Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen

Bærekraftige nabolag

- Mangfold og inkludering
- God stedstilpasset utvikling
- Bedre medvirkning
- Tilrettelegging for delingsøkonomi

Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer

Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpassing og styrking av eksisterende kvaliteter

Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag

Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet

Offensiv bruk av virkemidlene

- Aktiv styring av boligpolitikken
- Hensyn til grupper med utfordringer
- Vanskeligstilte
- Unge voksne

Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling

Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling

Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked

Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer

Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt

Samarbeid og utvikling

- Tettere samarbeid med næringslivet
- Sikre måloppnåelse i boligpolitikken

Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle organisasjoner for å bidra til å skape gode og innovative løsninger

Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet

Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer

Hvilke virkemidler retter planen fokuset mot?

Målsetning:

- Bruke de virkemidlene vi har aktivt
- Utforske handlingsrommet og jobbe med å utvide det

Hvordan ivaretar temaplanen vanskeligstilte?

Målsetning:

- Flere skal over i privat eid/leid bolig
- Frigjøre kommunale boliger til de som trenger det mest
- Avlaste kommuneøkonomien

Hvordan ivaretar temaplanen vanskeligstilte?

Strategier for temaplan for bærekraftig boligutvikling

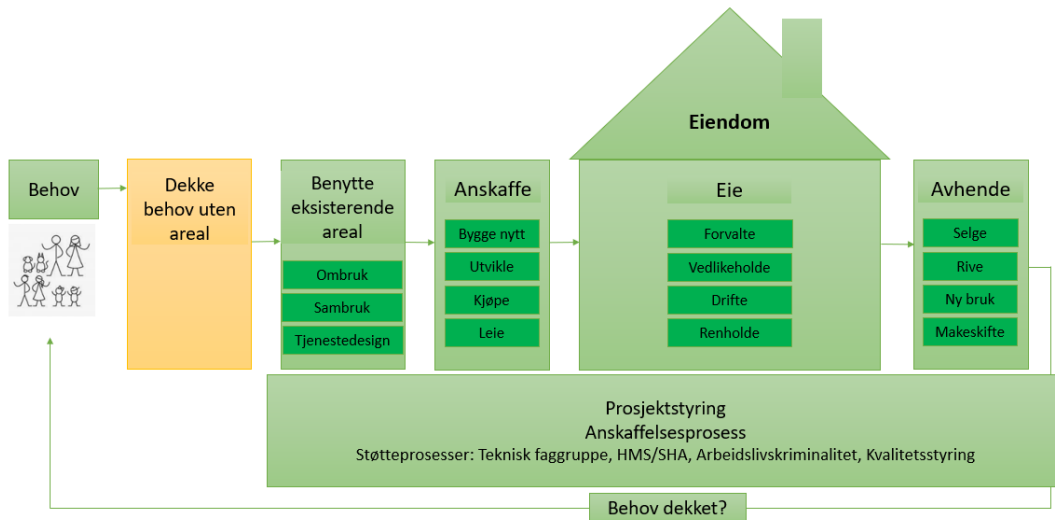
- V6. Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken
- B2. Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder
- B1. Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller
- V1. Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer
- N1. Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer
- B7. Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Strategier fra andre temaplaner

- Temaplan «På lik linje- personer med funksjonsnedsettelse» og «Mestre hele livet – psykisk helse og rus»
- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

Kommunale boliger

1. Tjenesteområdene velferd og oppvekst har oversikt over behov
2. Meldes til eiendom



Strategier knyttet til kommunale boliger i temaplanen for bærekraftig boligutvikling

- ➔ Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud for de som trenger det
- ➔ Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer

Temaplan eiendom - Rom for livet	Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag
Leve hele livet - på lik linje	Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	Asker kommune skal videreutvikle et variert og treffsikkert bo- og tjenestetilbud

Fremdriftsplan

VEDTA MANDAT OG
RAMMER -
FORMANNSKAPET

SPØRRE-
UNDERSØKELSE
INNBYGGERPANEL

UTARBEIDE
KUNNSKAPSGRUNNLAG

PRESENTASJON
KOMMUNEDIREKTØRENS
LEDERGRUPPE

1. GANGSBEHANDLING -
FORMANNSKAPET

HØRINGSPERIODE
- RÅD, LSU OG ANDRE
UTVALG
- ANDRE
INTERESSETER

2. GANGSBEHANDLING

ENDELIG VEDTAK I
KOMMUNESTYRET

Q2 2022

Q3 2022

Q4 2022 - Q3 2023

Q3 2023

Q4 2023

Q1 2024

Q2 2024



Asker
kommune



Asker
kommune

Tematime landbruk

Avd. natur, miljø og landbruk

v/Silje Klo Hansen og Siri Torp Nordby

Asker rådhus, 15. februar 2024



Foto: Silje Klo Hansen

Hvem er vi?



Per-Ola Søsveen (konst.
avdelingsleder og viltforvalter)



Magdalene Mathiesen
(rådgiver jordbruk)



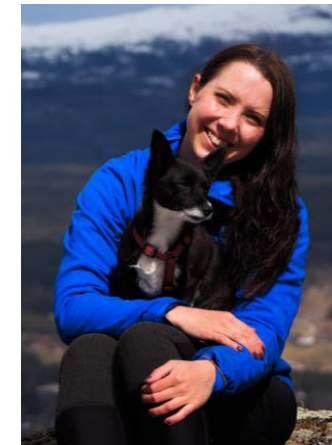
Hallvar Hognestad (rådgiver
jordbruk)



Siri Torp Nordby (jurist)



Matthias Göhl (rådgiver
skogbruk)



Silje Klo Hansen (rådgiver
jordbruk)

Hva gjør vi?

- Lovforvaltning (jord og skog)
- Tilskuddsforvaltning (jord og skog)
- Viltforvaltning
- Båndtvang
- Kommuneskog
- Uttalelser til plan- og byggesaker
- Næringsutvikling (IBU-midler og prosjekter)

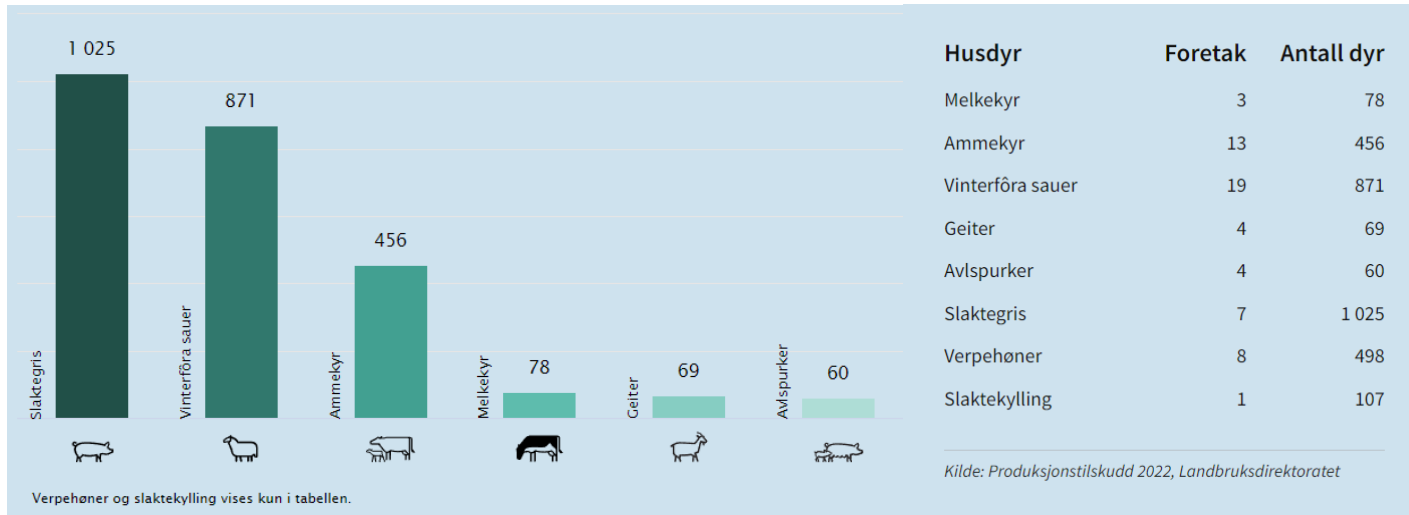


Jordbruket i Asker

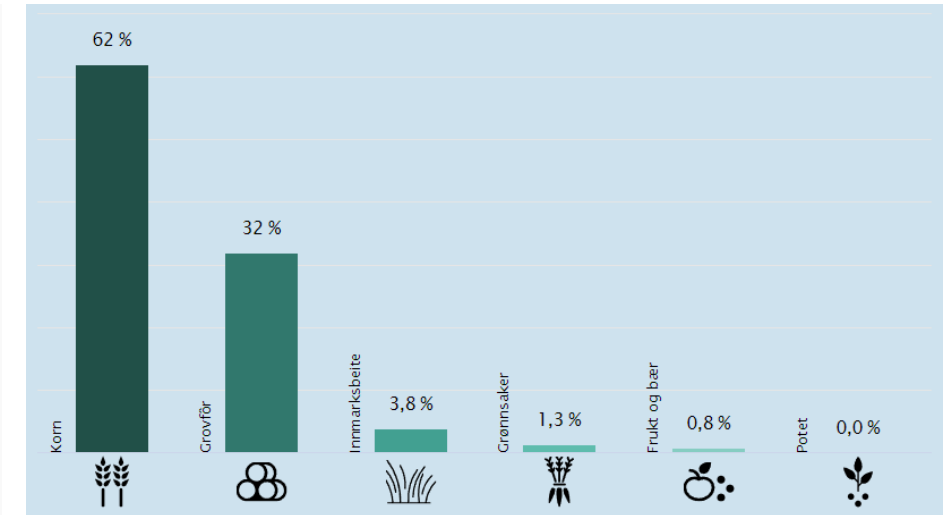
- 40 832 dekar jordbruksareal (10,9%). Av dette er:
 - 38 376 dekar fulldyrka jord
 - 330 dekar overflatedyrka jord
 - 2 126 dekar innmarksbeite
- Kommunen eier 970 dekar jordbruksareal. Av dette er det 880 dekar som leies ut til aktive gårdbrukere i kommunen.



Jordbruksproduksjoner i Asker



Kilde: Produksjonstilskudd 2022, Landbruksdirektoratet





Utbetalinger jordbruk

Kommunen forvalter nasjonale
tilskuddsordninger:

- Produksjonstilskudd (PT): 111 søkere –
Ca. kr. 34 mill.
- Regionale miljøtilskudd (RMP): 61 søkere
– Ca. kr. 4.1 mill.
- Spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL): 9
søkere – Ca. kr. 670 000.
- Drenering: 5 søkere (230 dekar) – Ca. kr.
780 000.



Skogbruket i Asker

- 257 058 dekar skog (68 %)
- 380 skogeiere
- Tilvekst: 77 000 kbm/år
- Avvirkning: 65 000 kbm/år
- 6% er vernet
- Kommunen forvalter nasjonale tilskuddsordninger og skogfondordningen
- Bindeledd mellom skogeierne og nasjonale strategier, planer og politikk



Asker kommuneskog

- 20 000 dekar
- Tilvekst: 7 700 kbm/år
- Avvirkning: 4 500 kbm/år
- 17% er vernet
- Temaplan naturmangfold gir føringer for skogsdriften i kommuneskogen





Viltforvaltning

- Kommunen har et stort ansvar for de offentlige verdiene og hensynene knyttet til hjortevilt. Vi er en viktig aktør i forvaltningen av fallviltgruppene (3 stk.)
- Kommunen gir fellingstillatelser, tar inn fellingsrapporter, gjør vedtak på valdendringer, søknader om nye vald og utarbeider målsettinger for forvaltningen av artene.



Saksbehandling på landbruk

- Vi forholder oss til kommunens delegeringsreglement, og de fleste saker tas administrativt. Av sakene vi har avgjort administrativt etter kommunesammenslåingen, som har blitt behandlet som klagesak av Statsforvalteren, har Statsforvalteren opprettholdt alle vedtakene (mellom 10 og 15 saker). Dette tar vi som en bekreftelse på at vi følger regelverket og tar gode vurderinger.
- Av delegeringsreglementet fremgår det hvilke konkrete saker som skal avgjøres av utvalget, for eksempel å vedta fritak fra jordlovens driveplikt med en varighet på over 5 år.
- For andre bestemmelser, for eksempel jordlovens § 12 om deling, er det utvalget som skal avgjøre prinsipielle saker.
- Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

Hva regnes som prinsipielle saker?

- Ulik praksis på dette fra kommune til kommune.
- Fra forarbeidene til kommuneloven fra 1992:

"Hva som er av prinsipiell betydning må fastsettes ikke bare ut fra vedtakets karakter og konsekvenser, men også ut fra en vurdering av i hvilken utstrekning de viktige skjønsmessige sider av den aktuelle avgjørelsen må anses klarlagt gjennom politiske vedtak, instruksjer eller tidligere praksis".

De to sentrale lovene vi forvalter som har til formål å verne om landbrukets arealer er jordloven og konsesjonsloven

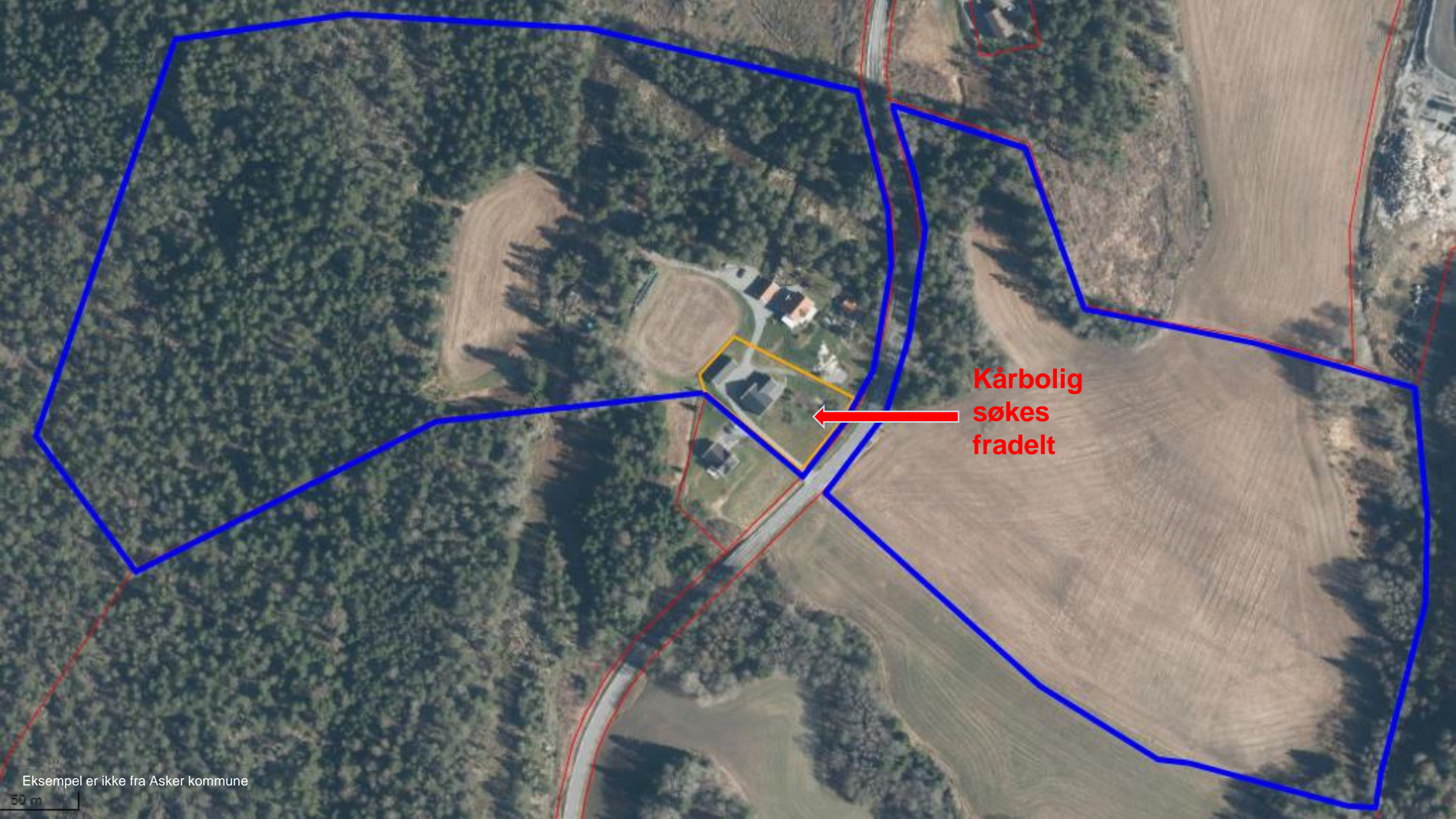
- Jordloven gjelder bruken av og deling av landbrukseiendommer, mens konsesjonsloven gjelder ved eierskifte av landbrukseiendommer. For begge disse lovene har Landbruks- og matdepartementet utgitt rundskriv, som gir oss veiledning om hvordan lovene er å forstå.
- Jordloven har som formål å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er best for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene omfatter både jord, skog, bygninger og rettigheter. Loven har derfor bestemmelser om driveplikt av jord, om bruken av dyrka og dyrkbar jord, og om deling av landbrukseiendommer.

Vurderingskriterier til deling etter jordlova § 12

Vern av
arealressursene

Om delingen fører til
en **driftsmessig god
løsning**

Om delingen kan
føre til drifts- eller
miljømessige
**ulempes for
landbruket** i området



**Kårbolig
søkes
fradelt**

Eksempel er ikke fra Asker kommune

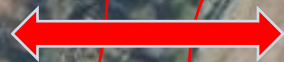
50 m

Vern av arealressursene?

**Behov for kårbolig i
fremtiden? Endret behov
noen generasjoner frem i
tid?**

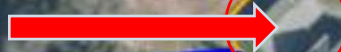
Driftsmessig god løsning?

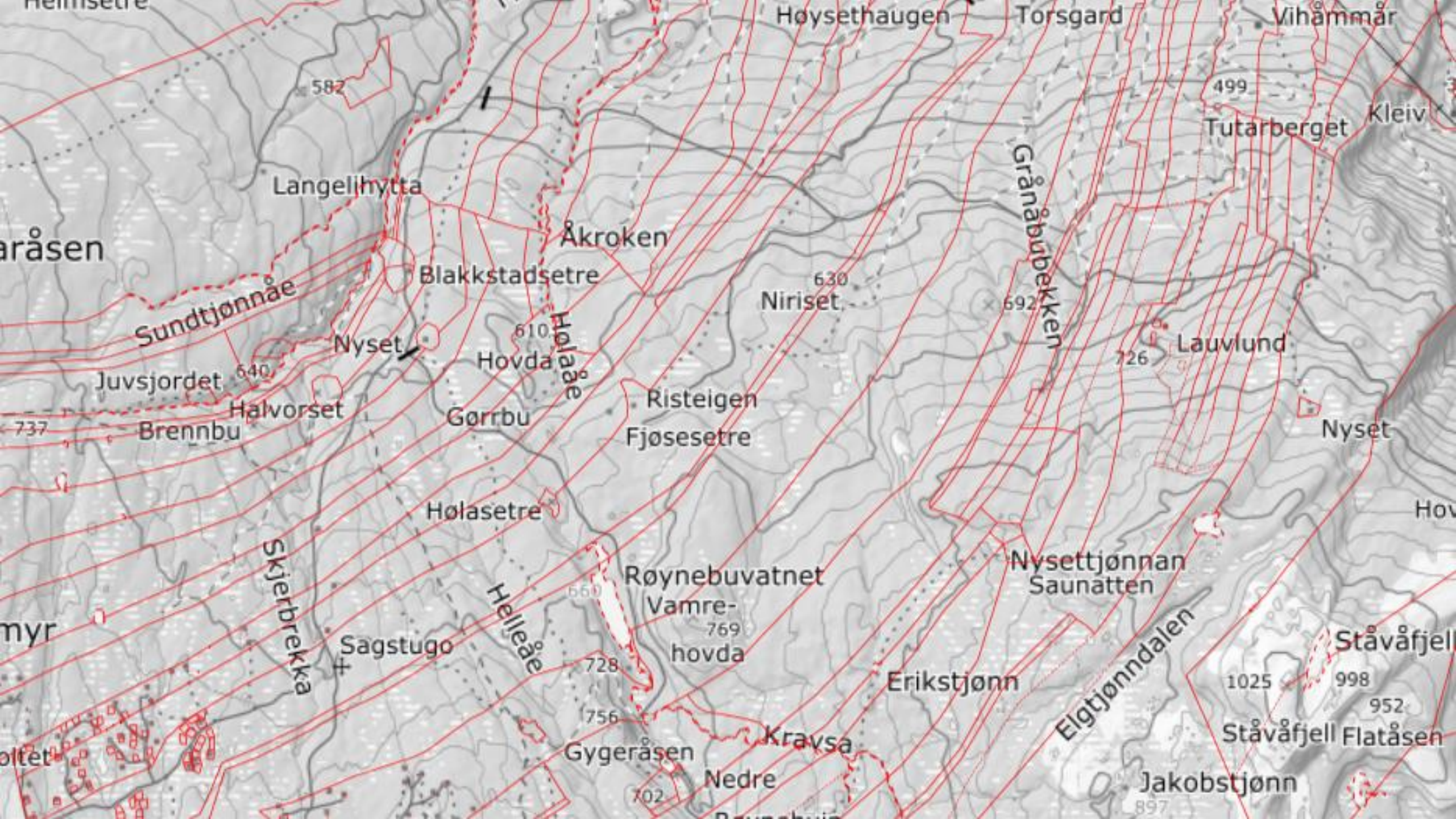
**Problematisk med drift i
fremtiden?**



**Drifts- og/eller miljømessige ulemper for
landbruket?**

**Vanskeliggjøre
adkomst til arealer?**





Konsesjonsloven

Konsesjonsloven har som formål «å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet».

- Loven skal sikre at det i forbindelse med omsetning av fast eiendom tas tilstrekkelig hensyn til fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, og til bosettingen. For å kunne overta en landbrukseiendom, må man ha en egen tillatelse, denne tillatelsen kalles konsesjon.
- Loven har egne bestemmelser om hvilke forhold det skal legges vekt på ved vurderingen av om det skal gis konsesjon til erverv av landbrukseiendommer.

Eksempler

Konsesjonspliktige erverv:

- Bebygd eiendom over 100 dekar, og/eller har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
- Ubebygde arealer i LNFR-områder (landbruks-, natur og friluftsmål, samt reindrift)

Konsesjonsfrie erverv:

- Bebygd eiendom inntil 100 dekar, og som heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord
- Tomter til bolig- og fritidsformål
- Ubebygde arealer til annet enn landbruksformål
- Overtakelse fra nær familie

Vurderingskriterier konsesjon

1. Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området: **Har ny kjøper sagt at hen skal bosette seg på eiendommen?**
2. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning: **Hva slags planer har ny kjøper for eiendommen?**
3. Om erververen anses skikket til å drive eiendommen: **Skal vurderes med forsiktighet**
4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet: **Vil fremtidige generasjoners behov bli ivaretatt? Vil produksjonsevnen til jorda opprettholdes? Vil bygningene bli tatt vare på?**
5. Ved priskontroll - Om kjøpesummen er i overensstemmelse med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling: **Forsvarer ressursgrunnlaget på eiendommen kjøpesummen?**



Asker
kommune

Takk for oppmerksomheten

landbrukskontoret@asker.kommune.no



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på e-post:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no

Tematime:

- Landbruk, jordlov og odelslov

Sakskart

Saker til behandling

5/24	24/01436-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024
6/24	22/02147-6	Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring
7/24	22/15418-5	Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune
8/24	22/21624-10	301/3 - Søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlova § 12

Referatsaker

Asker, 05.02.2024
Lars Kristian Wear
Leder i Utvalg samfunnstjenester



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
15.02.2024	17:00 – 20:50	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Lars Kristian Wear (H)	
Nestleder	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kåre J. Møllerhagen (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Aud Jorunn Vullum (H)	
Utvalgsmedlem	Gunn-Torill Homme Mathisen (V)	
Utvalgsmedlem	Thomas Hatten (A)	
Utvalgsmedlem	Sara Skjælaaen Vatn (MDG)	
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Utvalgsmedlem	Odd Flock (INP)	

Forfall: 0

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møtte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Protokollfører Ellen Gangnæs

Saksliste			Side
<hr/>			
Saker til behandling			
<hr/>			
5/24	24/01436-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.	2
<hr/>			
6/24	22/02147-6	Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring	3
<hr/>			
7/24	22/15418-5	Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune	6
<hr/>			
8/24	22/21624-10	301/3 - Søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlova § 12	8
<hr/>			
Referatsaker			
<hr/>			

Saker til behandling

5/24 Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	5/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

6/24 Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

.....

Behandling

Saksbehandler Henrik Storstein Øknevad og Torill Stene presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen:

Veileder/infoskriv

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolens uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

Forslag fremmet av Aaby, SP til høringsinnspill til planen:

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til

nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.

- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Aaby, SP på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

- **Veileder/infoskriv**

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolens uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.
- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?

[Lagre vedtak]

7/24 Overføring av Åros rense distrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	7/24
2 Formannskapet	27.02.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- 1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.**
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.

3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.

Behandling

Saksbehandler Per Øystein Funderud presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FRP til nytt punkt 5:

Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

Innstilling i 4 punkter ble enstemmig vedtatt

Forslaget fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FrP til nytt punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.
5. Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

[Lagre vedtak]

8/24 301/3 - Søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlova § 12

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	8/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordlova 12 avslås søknad om deling av landbrukseiendommen som består av Sem, gbnr. 301/3 og Ugstad, gbnr. 305/1. Det vurderes at delingen ikke ivaretar hensynet til vern av arealressursene og driftsmessig gode løsninger.

Behandling

Wear, H tok opp spørsmålet om egen habilitet. Nestleder Hansen Aspås, FrP viste til kommuneadvokatens konklusjon om at det ikke var inhabilitet. Wear, H ble på dette grunnlag enstemmig ansett som habil i saken. Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Saksbehandler Silje Klo Hansen og Siri Torp Nordby besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H, FrP, V, Ap, MDG, SP og INP,

til nytt punkt 1 til innstillingen fra kommunedirektøren:

Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

Bakgrunn;

Dette er en sak med en far som overtok på odell Sem gård og Ugstad gård på odell etter sin avdøde onkel som ikke hadde livsarvinger. Begge gårdene er av en slik størrelse at det tilfredsstillende krav til odell. De har litt ulike arealstørrelser av dyrket mark, i dag korn og utmark som drivverdig skog. Sem har i tillegg produksjon av svin.

Søker som nærmer seg pensjonsalder og etter mange år med til dels tungt kroppsarbeid kommet til et punkt hvor tiden er inne for å overlate stafettpinne til neste generasjon. Dette var også søkers intensjon da han overtok Ugstad, sin onkels gård, i 2006.

Søker har to døtre som begge ønsker å bo og drive hver sin gårds som egne selvstendige bruk. I tillegg driver døtrene en rideskole i fellesskap.

Kommunedirektøren har gjort en grundig vurdering med utgangspunkt i Jordlovens §12. Kommunedirektøren har vært i kontakt med Landbruksdirektoratet og Statsforvalter uten å få et entydig svar.

Kommunedirektøren har i tillegg vurdert hensynet til Naturmangfoldsloven og mulige ulemper for drifts- og miljømessige forhold samt vurdert saken i forhold til FNs Bærekraftsmål 11.

Det er ikke funnet noen negative konsekvenser hva angår Naturmangfoldsloven eller ulemper for drifts og miljømessige forhold. Derimot, vurderes en fradeling som en negativ konsekvens for bærekraftsmål 11.

Det som til dels har komplisert vurderingen for oss folkevalgte er hvilken lovanvendelse som kommunedirektøren kunne/burde anvendt i denne saken.

I saksfremlegget står det følgende;

Det kreves ikke samtykke til deling etter jordlova § 12 der det er tale om to eller flere odelseiendommer som er på samme eierhånd og som skal fordeles mellom odelsberettigede.

På bakgrunn av opplysningene i søknaden ble det undersøkt om saken skulle behandles som en delingssak etter jordlova § 12, eller om eiendommen kan deles etter odelslova § 14 og derfor ikke trenger delingssamtykke fra kommunen.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelslova § 14 er et rettslig spørsmål, dvs. at det må avgjøres endelig av domstolen. Det skyldes at det ikke finnes et eksplisitt svar på dette spørsmålet i lovverket, slik at denne vurderingen gjøres under en domstolsbehandling, og avgjørelsen er blant annet basert på rettspraksis. **Det er kun når kommunen ikke er i tvil om at eiendommen kan deles etter odelslovas § 14 at behandling etter jordlovas § 12 kan unnlates.**

Kommunedirektøren ble derfor bedt om en tilleggsutredning om bruk av Odelslovens § 14, som har blitt svart ut på en grundig måte.

Det har vært et ønske om å danne et så bredt flertall som mulig i denne saken. Momenter som har kommet frem under forberedelsene har vært; at vedtaket ikke

danner presedens, et sterkt ønske om bosetting og opprettholdelse av mat produksjon på begge gårdene. Ønske om tilbakeføring til to levedyktige landbrukseiendommer. At begge gårdene skal ha et økonomisk grunnlag for videre drift og utvikling. Eierskapet forblir i familien.

I trå med politisk tilleggsnotat påpekes det at utvalget i sin behandling etter Jordloven §12 kan velge å dele eiendommen ut ifra landbrukspolitiske vurdering.

Det fremmes derfor følgende felles forslag;

Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

Forslag fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H, FrP, V, Ap, MDG, SP og INP opp mot innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Presentasjon Tematime Landbruk; handlingsrommet til politikere; føringer i lovverk og krav til gyldige lovverk ved landbrukskontoret ved Silje Klo Hansen og Siri Nordby og Silje Klo Hansen Presentasjon av Jordvern og juss; hvor går grensen mellom juss og politikk? ved Fredrik Holt, Holt & Winge,
2.	Skogsborg (FSK 06.02.2024). Direktør Ragnar Sand Fuglum informerte

3.	Høring båtloakk (FSK 06.02.2024). Direktør Ragnar Sand Fuglum informerte.
4.	Oversendelse fra formannskapet ved representant Lavik Pederssen (FrP); «Under programområde Samfunnstjenester ser på følgende innsparingstiltak»: «Redusere tiltak for private miljøtiltak med formål om å avvike støtten til tøybleier og piggdekk i sin helhet. Proveny spart kan motregnes mot redusert vedlikehold av bygg» Besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.
5.	Spørsmål fra representant Lars Kristian Wear, H; Det er kun en gangvei mellom Sætre og Åros og den går over Ivers vei /kyststien. Den blir ikke måkt på vinteren og heller ikke vedlikehold på høst/vår ved regnskyll. Jeg forstår at kyststien i kommunen ikke blir måkt, men dette strekket er annerledes da det er eneste stedet å gå mellom teltstedene om man skal vandre langs hovedveien? Besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.
6.	Spørsmål fra representant Kari Sofie Bjørnsen, H: Vinter baderne blant Askers befolkning, som det er flere hundre av. De er bekymret for vannkvaliteten og om vinterbadingen kan være helsefarlig på grunn av dårlig vannkvalitet om vinteren, og om det er mulig for kommunen å ha målinger av vannkvalitet hele året? Besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.
7.	Spørsmål fra representant Espen Hansen Aspås, FrP; Ventilasjonssystemet i på Slemmestad ungdomsskole fungerer fortsatt ikke. Her er det en lang historikk. Lurer i den forbindelse på status og forventet utbedring av ventilasjonsanlegget? Besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.
8.	Spørsmål fra representant Møllerhagen, H: <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvorfor ventet kommunen mange år, til tross for utallige henvendelser med å sette i gang innvendig oppussing? 2. Var dette for at Sanitetsforeningen ikke skulle kunne benytte huset og derfor si det fra seg, slik at andre kunne overta et nyrehabiliteret hus? 3. Det har kommet frem at nye leietakers styreleder jobber i Asker kommune. Er kommunedirektøren helt sikker på at det ikke har vært noen andre motiv for at ikke oppussingen ble igangsatt før denne nye leietakeren var på banen? 4. Nabobygget som er oppført av Sanitetsforeningen har samme g-/b-nr. For at ikke foreningen skal «miste» bygget er de lovet at en egen tomt skal skilles ut. Når kan man forvente at dette er i orden? 5. Når kan foreningen forvente å få refundert sine utlegg?

	Kommentert av direktøren Ragnar Sand Fuglum og besvart av rådgiver Per Steine
9.	Utvalget ønsker informasjon om «Scandi Energi» i mars møtet.



Saksframlegg

Arkivsak
24/01436-1

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
15.02.2024

Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Lars Kristian Wear

Leder i Utvalg samfunnstjenester

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
24/01436

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
15.02.2024

Saksnr.
5/24

Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 5/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 18.01.2024 godkjennes slik den foreligger.



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
18.01.2024	17:00 – 19:50	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Lars Kristian Wear (H)	
Nestleder	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kåre J. Møllerhagen (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Aud Jorunn Vullum (H)	
Utvalgsmedlem	Gunn-Torill Homme Mathisen (V)	
Utvalgsmedlem	Thomas Hatten (A)	
Varamedlem	Maia Hollender (MDG)	Sara Vatn, MDG
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Utvalgsmedlem	Odd Flock (INP)	

Forfall: 1

Utvalgsmedlem Sara Vatn (MDG)

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet.

Fra administrasjonen møtte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Saksliste			Side
<hr/>			
Saker til behandling			
<hr/>			
1/24	23/22461-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 30.11.2023 godkjennes slik den foreligger.	2
<hr/>			
2/24	22/16742-6	Temaplan for samferdsel og mobilitet - høring	3
<hr/>			
3/24	23/21598-3	Dialogmøter 2024 - Hovedutvalg for Samfunnstjenester	12
<hr/>			
4/24	24/00301-1	Program for omstilling og effektivisering og prisstruktur i svømmehallene	13
<hr/>			
Referatsaker			
<hr/>			

Saker til behandling

1/24 Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 30.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	18.01.2024	1/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 30.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 30.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

2/24 Temaplan for samferdsel og mobilitet - høring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	11.01.2024	2/24
2 Ungdomsrådet	11.01.2024	2/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	11.01.2024	2/24
4 Utvalg for samfunnstjenester	18.01.2024	2/24
5 Utvalg for plan og byggesak	24.01.2024	3/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for samferdsel og mobilitet tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen:

....

....

Behandling

Saksbehandler Ingvild Hegrenæs besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og Frp til høringsinnspill til planen med ingress i punkter 1-13.

Temaplanens beskrivelse av utfordringsbildet og trender, samt innsatsområdet og strategier, peker på viktige forhold for samferdsel og mobilitet. Utvalget er spent på høringsinnspillene fra Asker samfunnet, og ser frem til det videre arbeidet med planen. Utvalgets medlemmer har en rekke innspill som er både av strategisk og mer handlingsorientert karakter.

Opplegget for det videre arbeidet er at administrasjonen skal vurdere hvilke høringsinnspill som skal innarbeides i utkastet til andregangsbehandling, og utvalget legger derfor ved en liste av ulike kategorier innspill som vedlegg til vedtakspunkt 2:

Forslag fremmet av Homme-Mathisen, V på vegne av V, H og FrP til høringsinnspill til planen i punkter 14-22.

Forslag fremmet av Hansen Aspås, FrP på vegne av FrP, H og V til høringsinnspill til planen i punkter 23-27.

1. Kunnskapsgrunnlaget er noe manglende og ikke helt oppdatert. Viken fylkeskommunes regionale planstrategi vil ligge til grunn for nye Akershus fylkeskommunes regionale planstrategi. Det arbeidet som nå har startet i Akershus vil være av stor betydning for Asker, ikke minst arbeidet med regional plan for areal og mobilitet. Forholdet til Oslo er særlig viktig, både for Akershus og Asker, og disse planene som nå skal utarbeides må ses i sammenheng med Askers temaplan, og særlig handlingsplaner som skal være forankret i temaplanen.
Temaplanen har tilsynelatende tatt lite hensyn til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt etter at en del av kunnskapsgrunnlaget ble utarbeidet. Ny arealplan har avsatt mye areal til ut- og innfartsparkeringer, så en bestilling om dette i temaplanen kan virke overflødig. Det interessante er drøfte hvordan få bygget og driftet flere innfartsparkeringsplasser
2. Påvirke planleggingen av E 134 for ekspressbuss gjennom Oslofjordtunnelen fra Måna via Sætre, Follestad, Lier og til Drammen. Det er meget gode bussforbindelser fra Måna til Oslo og det er gode togforbindelser fra Lier til Oslo. Frogn videregående skole ligger på Måna.
Follestad Næringspark med 500 medarbeidere ligger ved E 134 uten kollektivtilbud. Vestre Viken bygger nytt sykehus på Brakerøya der det legges opp til mest mulig kollektivtransport. Dagens kollektivtilbud fra Asker kommune til Brakerøya/nye Drammen sykehus er (bortsett fra tog fra/til Asker sentrum) lite tilfredsstillende for både jobbspennere og øvrig befolkning. Asker har et stort antall helsearbeidere som vil jobbe ved det nye sykehuset (ref. flyttingen fra Blakstad til Drammen). Disse har behov for kollektiv reisevei og parkeringsmulighet.
3. Det er til dels store mangler på gang og sykkelveier, noe som er tatt opp i planen. Men de kommunene som har ferdigregulerte arealer langs Fylkesveiene får midler først. Det bør derfor være en målsetning om at Asker

- kommune som reguleringsmyndighet igangsetter regulering av flere viktige strekninger for gang og sykkelveier.
4. Vestre Billingstad fremheves som et godt eksempel for fremtidige parkeringsløsninger. Dette er det nok delte meninger om har vært vellykket. Mange innbyggere har sagt klart fra om at løsningene ikke fungerer. Erfaringer fra dette prosjektet bør brukes i videre planlegging for å bedre tilsvarende store utbygginger i fremtiden og sikre bedre parkering både for beboere og besøkende enn det som er tilfelle på Vestre Billingstad.
 5. Viken nevnes flere ganger igjennom planen bør vel nå endres til Akershus Fylke
 6. Nye regionale forbindelser båtforbindelser sør-øst/vest for Asker vil danne grunnlag for nye arbeids- og bostedsregioner. Et eksempel på trekantsamband kan være Tofte-Horten/Holmestrand-Moss.
 7. Det må satses mer på interne tverrforbindelser i kommunen med mating til tog, båt og ekspressbusser i øst-vest og nord-sør retning. E134 vil være av strategisk betydning for utvikling av Asker Syd og en hovedakse for øst-vest kommunikasjon mellom Drammensregionen (E18 sørover og E134 vestover) og Follo-Nordre Østfold med påkobling til E6 mot Gøteborg og E18 mot Stockholm.
 8. Prising av parkering bør bli rimeligere jo lengre fra Asker sentrum du kommer så folk velger å parkere på Spikkestad og Røyken istedenfor å kjøre bil til Asker å ta toget videre inn til Oslo.
 9. Det er en stor jobb å gjøre for at kollektivtilbudet skal bli likeverdig i hele Asker i fht reisetid. (Fra Nesøya benyttes det 45 min mer tid til reisemålet med bruk av kollektivt enn med privatbil. Fra Filtvet benyttes det 115min (1,5 t) mer med kollektivt enn bil).
 10. For å øke andelen gående er blant annet opparbeiding, vedlikehold og skilting av stier, smett, turveier, ferdselsveier og snarveier viktige tiltak.
 11. I vei og gatenormalen bør det vurderes å legges inn smalere veier for å senke farten og gjøre gang og sykkel bredere, delt og dermed tryggere både for gående og syklende.
 12. Temaplanen må drøfte bruken av droner og behovet for områder for etablering av droneplasser.
 13. For å sikre Asker nok nettkapasitet skal det være et mål at alle bygg i Asker i fremtiden skal være egen produsent av energi samt sikre lagringsmuligheter for energien.
 14. Asker kommune skal fortsette sitt påtrykk for å få til bedret tilbud på linje L1 Spikkestadbanen med kortere reisetid eller høyere frekvens. Dette må prioriteres faglig og politisk i NTP 2026 – 37.
 15. Fortsette påtrykket for E134 Dagslett – E 18. Veien er viktig for gods- og næringstransporten i området og vil i tillegg avlaste veier gjennom Oslo.

16. Ta i bruk fjorden som transportåre i større grad. Fortsette innsatsen for et utvidet hurtigbåttilbud på fjorden med flere avganger og anløpssteder med utslippsfrie hurtigbåter (Vollen, Slemmestad, Fornebu, Nærnes, Nesøya, Holmen, Sætre, Tofte, Son). En effektiv pendlertrafikk på tvers av Oslofjorden vil kunne redusere pendlertrafikken gjennom Røyken/Asker, utvide arbeidsmarkedet og gi en raskere og mer pålitelig arbeidsvei, ikke minst for innbyggerne i søndre Asker. Det må også satses mer på bruk av sjøen som transportåre for gods- og varetransport.
17. Asker kommune skal fortsette sin påvirkning for et utvidet tilbud med matebusser til båtanløp og togstasjoner.
18. Intensivere innsatsen for å få innført en harmonisering av kollektivsatsene på begge sider av Oslofjorden og innlemme hele Asker kommune i takstzone 2.
19. Jobbe for et bedre busstilbud mellom tettstedene i kommunen. Det må være mulig å reise kollektivt fra Tofte til Asker på en enkel måte.
20. Oppfordre Ruter til å benytte mindre og smalere busser – som elektriske minibusser - på ordinære ruter (ikke skolebusser), på Hurumhalvøya og andre steder, der veiene er smale og/eller belegget på bussene er lite.
21. Satse på gode buskur som beskytter reisende mot regn og vind. Telefonladere i busskuret (f.eks. solcelledrevet) vil gjøre det lettere å reise med elektronisk billett.
22. Legge til rette for lading av el. sykler i parkeringshus.

23. Ny Røykenvei som knytter E134 og E18 sammen må innarbeides i nasjonalt planverk (NTP).
24. Utrede og vurdere overtakelse av fylkeskommunale veier som starter og stopper i Asker kommune, dette med hensikt å effektivisere drift og vedlikehold og å utbedre veiene samt gang og sykkelveier.
25. s 23: Innføring av brukerbetaling på Follestad kan ikke være et eksempel til etterfølgelse med hensikt å redusere trafikkbelastningen.
26. Flere parkeringsplasser må fremskaffes. Spesielt parkeringsplasser i tilknytning til pendlerknutepunkter må fremskaffes. Parkering og hindre for biltrafikk omtales på s 24,26, og 27. Prinsippet som må legges til grunn for en reduksjon i biltrafikken er gulerot og ikke pisk. Det må være enkelt å bruke kollektivløsninger slik at transportbehovet naturlig fases over fra bil over på kollektivløsninger. Asker kommune må legge til rette for at det er enkelt å velge kollektivt.
27. s 35-49 bør komprimeres. Innholdet bør kunne reduseres til rundt 6-7 sider.

Forslag fremmet av Aaby, SP, til høringsinnspill til planen i 13 punkter:

- S.7: Under avsnittet "Avgrensinger" står det at denne temaplanen ikke går inn på temaet masseforvaltning- det er likevel nevnt flere ganger gjennom planen og knyttet opp til strategi.
- S.23 Innovative løsninger for å redusere massetransport: Beskrivelse av pilotprosjekt- tekst som ikke hører hjemme i en temaplan.

- s.18: Økonomi: avsnitt to refererer til Viken fylkeskommunes planer, det er lite hensiktsmessig å vedta en 12-års plan med allerede utdatert informasjon.
- Generelt: Endre Viken fylkeskommune til Akershus
- S. 25: Strategier: bør ha inn egen strategi for samkjøring
- S. 26 Massetransport: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker oppfordre privat næringsliv til å gjøre det samme. Endres til: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker **legge føringer for at** privat næringsliv gjør det samme.
- s. 26: Vurdere å bruke et annet eksempel enn Vestre Billingstad
- s. 26: Midlertidig parkeringsplass på bakkeplan vil medføre mer nedbygd areal og mulig nedbygging av verdifull natur.
- s. 28: Kollektivandelen på daglige reiser ...: Siste avsnitt beskriver prosjekttekst som ikke hører hjemme i en temaplan.
- s. 45 Evaluering og rapportering: Et veldig tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på?
- S.47 Tilgjengelighet og deltagelse: Avsnittet oppleves noe usammenhengende og uferdig.
- S. 50/ Vedlegg s. i Strategi: Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger for å redusere innbyggernes behov for egen bil. Endres til: Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger **og mulighet for samkjøring** for å redusere innbyggernes behov for egen bil
- S. 52 Vedlegg s. iii: Strategi: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap. Endres til: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, **tilstøtende kommuner**, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap.

Forslag fremmet av Hatten, A, til høringsinnspill til planen i 3 punkter:

- Samferdsel - servicelinje må bygges ut på kryss og tvers i kommunen
- Planen må inneholde et bedre offentlig transporttilbud for innbyggere syd i kommunen. Eksempelvis:
Direkte busser fra Søndre Asker (Holmsbu, Tofte, Filtvet, Klokkarstua) til Asker sentrum, Oslo og Drammen.
Bussforbindelse gjennom Oslofjord-tunellen.
Hurtigbåt fra Tofte/Filtvet til Drøbak og Oslo
- Asker kommune må sørge for at alle stasjoner og holdeplasser er universelt utformet og har god tilgjengelighet både sommer og vinter.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Høringsinnspill til punkt 2 fremmet av Aaby enstemmig vedtatt

Høringsinnspill til punkt 2 fremmet av Hatten, A enstemmig vedtatt

Høringsinnspill til planen til punkt 2 i punkter 1-26 foreslått av Jensen, H, Homme Mathisen, V og Hansen Aspås, Frp ble enstemmig vedtatt.

Utvalgt sender over alle høringsinnspillene for videre arbeid med planen. Enstemmig vedtatt med ingress og punktene 1-43

Vedtak

1. Temaplan for samferdsel og mobilitet tas til orientering
2. Det gis følgende høringsinnspill til planen fra hele utvalget:

Temaplanens beskrivelse av utfordringsbildet og trender, samt innsatsområdet og strategier, peker på viktige forhold for samferdsel og mobilitet. Utvalget er spent på høringsinnspillene fra Asker samfunnet, og ser frem til det videre arbeidet med planen. Utvalgets medlemmer har en rekke innspill som er både av strategisk og mer handlingsorientert karakter.

Opplegget for det videre arbeidet er at administrasjonen skal vurdere hvilke høringsinnspill som skal innarbeides i utkastet til andregangsbehandling, og utvalget legger derfor ved en liste av ulike kategorier innspill som vedlegg til vedtakspunkt 2:

1. Kunnskapsgrunnlaget er noe manglende og ikke helt oppdatert. Viken fylkeskommunes regionale planstrategi vil ligge til grunn for nye Akershus fylkeskommunes regionale planstrategi. Det arbeidet som nå har startet i Akershus vil være av stor betydning for Asker, ikke minst arbeidet med regional plan for areal og mobilitet. Forholdet til Oslo er særlig viktig, både for Akershus og Asker, og disse planene som nå skal utarbeides må ses i sammenheng med Askers temaplan, og særlig handlingsplaner som skal være forankret i temaplanen. Temaplanen har tilsynelatende tatt lite hensyn til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt etter at en del av kunnskapsgrunnlaget ble utarbeidet. Ny arealplan har avsatt mye areal til ut- og innfartsparkeringer, så en bestilling om dette i temaplanen kan virke overflødig. Det interessante er drøfte hvordan få bygget og driftet flere innfartsparkeringplasser.
2. Påvirke planleggingen av E 134 for ekspressbuss gjennom Oslofjordtunnelen fra Måna via Sætre, Follestad, Lier og til Drammen. Det

er meget gode bussforbindelser fra Måna til Oslo og det er gode togforbindelser fra Lier til Oslo. Frogn videregående skole ligger på Måna.

Follestad Næringspark med 500 medarbeidere ligger ved E 134 uten kollektivtilbud. Vestre Viken bygger nytt sykehus på Brakerøya der det legges opp til mest mulig kollektivtransport. Dagens kollektivtilbud fra Asker kommune til Brakerøya/nye Drammen sykehus er (bortsett fra tog fra/til Asker sentrum) lite tilfredsstillende for både jobbspndlere og øvrig befolkning. Asker har et stort antall helsearbeidere som vil jobbe ved det nye sykehuset (ref. flyttingen fra Blakstad til Drammen). Disse har behov for kollektiv reisevei og parkeringsmulighet.

3. Det er til dels store mangler på gang og sykkelveier, noe som er tatt opp i planen. Men de kommunene som har ferdigregulerte arealer langs Fylkesveiene får midler først. Det bør derfor være en målsetning om at Asker kommune som reguleringsmyndighet igangsetter regulering av flere viktige strekninger for gang og sykkelveier.
4. Vestre Billingstad fremheves som et godt eksempel for fremtidige parkeringsløsninger. Dette er det nok delte meninger om har vært vellykket. Mange innbyggere har sagt klart fra om at løsningene ikke fungerer. Erfaringer fra dette prosjektet bør brukes i videre planlegging for å bedre tilsvarende store utbygginger i fremtiden og sikre bedre parkering både for beboere og besøkende enn det som er tilfelle på Vestre Billingstad.
5. Viken nevnes flere ganger igjennom planen bør vel nå endres til Akershus Fylke
6. Nye regionale forbindelser båtforbindelser sør-øst/vest for Asker vil danne grunnlag for nye arbeids- og bostedsregioner. Et eksempel på trekantsamband kan være Tofte-Horten/Holmestrand-Moss.
7. Det må satses mer på interne tverrforbindelser i kommunen med mating til tog, båt og ekspressbusser i øst-vest og nord-sør retning. E134 vil være av strategisk betydning for utvikling av Asker Syd og en hovedakse for øst-vest kommunikasjon mellom Drammensregionen (E18 sørover og E134 vestover) og Follo-Nordre Østfold med påkobling til E6 mot Gøteborg og E18 mot Stockholm.
8. Prising av parkering bør bli rimeligere jo lengre fra Asker sentrum du kommer så folk velger å parkere på Spikkestad og Røyken istedenfor å kjøre bil til Asker å ta toget videre inn til Oslo.
9. Det er en stor jobb å gjøre for at kollektivtilbudet skal bli likeverdig i hele Asker i fht reisetid. (Fra Nesøya benyttes det 45 min mer tid til reisemålet med bruk av kollektivt enn med privatbil. Fra Filtvet benyttes det 115min (1,5 t) mer med kollektivt enn bil).
10. For å øke andelen gående er blant annet opparbeiding, vedlikehold og skilting av stier, smett, turveier, ferdselsveier og snarveier viktige tiltak.
11. I vei og gatenormalen bør det vurderes å legges inn smalere veier for å senke farten og gjøre gang og sykkel bredere, delt og dermed tryggere både for gående og syklende.

12. Temaplanen må drøfte bruken av droner og behovet for områder for etablering av droneplasser.
13. For å sikre Asker nok nettkapasitet skal det være et mål at alle bygg i Asker i fremtiden skal være egen produsent av energi samt sikre lagringsmuligheter for energien.
14. Asker kommune skal fortsette sitt påtrykk for å få til bedret tilbud på linje L1 Spikkestadbanen med kortere reisetid eller høyere frekvens. Dette må prioriteres faglig og politisk i NTP 2026 – 37.
15. Fortsette påtrykket for E134 Dagslett – E 18. Veien er viktig for gods- og næringstransporten i området og vil i tillegg avlaste veier gjennom Oslo.
16. Ta i bruk fjorden som transportåre i større grad. Fortsette innsatsen for et utvidet hurtigbåttilbud på fjorden med flere avganger og anløpssteder med utslippsfrie hurtigbåter (Vollen, Slemmestad, Fornebu, Nærnes, Nesøya, Holmen, Sætre, Tofte, Son). En effektiv pendlertrafikk på tvers av Oslofjorden vil kunne redusere pendlertrafikken gjennom Røyken/Asker, utvide arbeidsmarkedet og gi en raskere og mer pålitelig arbeidsvei, ikke minst for innbyggerne i søndre Asker. Det må også satses mer på bruk av sjøen som transportåre for gods- og varetransport.
17. Asker kommune skal fortsette sin påvirkning for et utvidet tilbud med matebusser til båtanløp og togstasjoner.
18. Intensivere innsatsen for å få innført en harmonisering av kollektivsatsene på begge sider av Oslofjorden og innlemme hele Asker kommune i takstzone 2.
19. Jobbe for et bedre busstilbud mellom tettstedene i kommunen. Det må være mulig å reise kollektivt fra Tofte til Asker på en enkel måte.
20. Oppfordre Ruter til å benytte mindre og smalere busser – som elektriske minibusser - på ordinære ruter (ikke skolebusser), på Hurumhalvøya og andre steder, der veiene er smale og/eller belegget på bussene er lite.
21. Satse på gode busskur som beskytter reisende mot regn og vind. Telefonladere i busskuret (f.eks. solcelledrevet) vil gjøre det lettere å reise med elektronisk billett.
22. Legge til rette for lading av el. sykler i parkeringshus.

23. Ny Røykenvei som knytter E134 og E18 sammen må innarbeides i nasjonalt planverk (NTP).
24. Utrede og vurdere overtakelse av fylkeskommunale veier som starter og stopper i Asker kommune, dette med hensikt å effektivisere drift og vedlikehold og å utbedre veiene samt gang og sykkelveier.
25. s 23: Innføring av brukerbetaling på Follestad kan ikke være et eksempel til etterfølgelse med hensikt å redusere trafikkbelastningen.

26. Flere parkeringsplasser må fremskaffes. Spesielt parkeringsplasser i tilknytning til pendlerknutepunkter må fremskaffes. Parkering og hindre for biltrafikk omtales på s 24,26, og 27. Prinsippet som må legges til grunn for en reduksjon i biltrafikken er gulerot og ikke pisk. Det må være enkelt å bruke kollektivløsninger slik at transportbehovet naturlig fases over fra bil over på kollektivløsninger. Asker kommune må legge til rette for at det er enkelt å velge kollektivt.
27. s 35-49 bør komprimeres. Innholdet bør kunne reduseres til rundt 6-7 sider.
- 28.S.7: Under avsnittet "Avgrensinger" står det at denne temaplanen ikke går inn på temaet masseforvaltning- det er likevel nevnt flere ganger gjennom planen og knyttet opp til strategi.
- 29.S.23 Innovative løsninger for å redusere massetransport: Beskrivelse av pilotprosjekt- tekst som ikke hører hjemme i en temaplan.
30. s.18: Økonomi: avsnitt to refererer til Viken fylkeskommunes planer, det er lite hensiktsmessig å vedta en 12-års plan med allerede utdatert informasjon.
- 31.Generelt: Endre Viken fylkeskommune til Akershus
32. S. 25: Strategier: bør ha inn egen strategi for samkjøring
33. S. 26 Massetransport: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker oppfordre privat næringsliv til å gjøre det samme. Endres til: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker **legge føringer for at** privat næringsliv gjør det samme.
34. s. 26: Vurdere å bruke et annet eksempel enn Vestre Billingstad
35. s. 26: Midlertidig parkeringsplass på bakkeplan vil medføre mer nedbygd areal og mulig nedbygging av verdifull natur.
36. s. 28: Kollektivandelen på daglige reiser ...: Siste avsnitt beskriver prosjekt- tekst som ikke hører hjemme i en temaplan.
37. s. 45 Evaluering og rapportering: Et veldig tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på?
38. S.47 Tilgjengelighet og deltagelse: Avsnittet oppleves noe usammenhengende og uferdig.
39. S. 50/ Vedlegg s. i Strategi: Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger for å redusere innbyggernes behov for egen bil. Endres til: Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger **og mulighet for samkjøring** for å redusere innbyggernes behov for egen bil
40. S. 52 Vedlegg s. iii: Strategi: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, næringslivet, innbyggerne og

frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap. Endres til: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, **tilstøtende kommuner**, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap.

41. Samferdsel – servicelinje må bygges ut på kryss og tvers i kommunen
42. Planen må inneholde et bedre offentlig transporttilbud for innbyggere syd i kommunen. Eksempelvis: Direkte busser fra Søndre Asker (Holmsbu, Tofte, Filtvet, Klokkarstua) til Asker sentrum, Oslo og Drammen). Bussforbindelse gjennom Oslofjord-tunnelen. Hurtigbåt fra Tofte/Filtvet til Drøbak og Oslo.
43. Asker kommune må sørge for at alle stasjoner og holdeplasser er universelt utformet og har god tilgjengelighet både sommer og vinter.

[Lagre vedtak]

3/24 Dialogmøter 2024 - Hovedutvalg for Samfunnstjenester

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	18.01.2024	3/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Dialogmøter gjennomføres torsdag 14 mars 2024, og følger agenda og plan for gjennomføring som skissert i denne saken.
2. Følgende hovedtemaer settes på agendaen for hovedutvalgets dialogmøter i 2024:
 - Landbruk, klima og miljø
 - Kommunaltekniske tjenester
3. Dialogmøtene oppsummeres i hovedutvalgsmøtet i april, som grunnlag for behandling av sak om hovedutvalgets innspill og prioriteringer til

kommunedirektørens videre arbeid med forslag til Handlingsprogram 2025-2028.

Behandling

Leder Wear, H innledet til saken. Rådgiver Erling Guderud presenterte saken.

Innstillingen i 3 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Dialogmøter gjennomføres torsdag 14 mars 2024, og følger agenda og plan for gjennomføring som skissert i denne saken.
2. Følgende hovedtemaer settes på agendaen for hovedutvalgets dialogmøter i 2024:
 - Landbruk, klima og miljø
 - Kommunaltekniske tjenester
3. Dialogmøtene oppsummeres i hovedutvalgsmøtet i april, som grunnlag for behandling av sak om hovedutvalgets innspill og prioriteringer til kommunedirektørens videre arbeid med forslag til Handlingsprogram 2025-2028.

[Lagre vedtak]

4/24 Program for omstilling og effektivisering og prisstruktur i svømmehallene

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	11.01.2024	3/24
2 Ungdomsrådet	11.01.2024	3/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	11.01.2024	3/24
4 Utvalg for oppvekst	16.01.2024	6/24
5 Utvalg for velferd	16.01.2024	3/24

6 Utvalg for samfunnstjenester	18.01.2024	4/24
7 Utvalg for medborgerskap	18.01.2024	4/24
8 Formannskapet	23.01.2024	8/24
9 Kommunestyret	30.01.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Som følge av vedtatt statsbudsjett for 2024, innarbeides budsjettendringer i Handlingsprogram 2024-2027 i henhold til følgende tabell:

DRIFTSBUDSJETT - ENDRINGER (Beløp i 1000 kr)	Tiltak	2024	2025	2026	2027
Oppvekst	Gratis halvdagsplass SFO, 3. trinn	17 105	37 630	37 630	37 630
Oppvekst	Økt minstesats for deltakere i kvalifikasjonsprogrammet fra 1. juli 2024	260	519	519	519
Tjeneste- overgripende	Økt rammetilskudd	-17 365	-38 149	-38 149	-38 149

- Omstilling- og effektiviseringstiltak i henhold til følgende tabeller vedtas iverksatt:

Tjenesteområde	Tiltak (Beløp i 1000 kr)	2024	2025	2026	2027
Administrasjon og ledelse	Varig utsettelse av opptrappingsplanen for lærlingeordningen i Asker kommune	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum Administrasjon og ledelse		2 000	2 000	2 000	2 000
Velferd	Økt månedspris på trygghetsalarm/trygghetspakke	1 000	1 000	1 000	1 000
	Videreføring utsatt oppstart av 15 nye sykehjemsplasser ved Hurum bo- og omsorgssenter ut 2025	16 200	16 200	0	0
Sum Velferd		17 200	17 200	1 000	1 000
Samfunnstjenester	Redusere bygningsvedlikeholdet	3 565	3 565	3 565	3 565
	Avvikle tilskudd til vedlikehold av velveier	790	790	790	790

	Redusere tilskudd til private for miljøtiltak	600	600	600	600
Sum Samfunnstjenester		4 955	4 955	4 955	4 955
Samfunnsutvikling	Redusere budsjetttrammen for næring	1 000	1 000	1 000	1 000
Sum Samfunnsutvikling		1 000	1 000	1 000	1 000
Medborgerskap	Tilpasset bemanning og endret tjenestetilbud ved innbyggertorgene, politisk vedtak k-sak 77/23.	1 000	1 000	1 000	1 000
	Omstillingskrav til kirkelig fellesråd og mindre justeringer i enkelte andre tilskudd	1 744	1 804	1 864	1 864
	Avvikle tilsynsvaktordningen	3 500	7 000	7 000	7 000
Sum Medborgerskap		6 244	9 804	9 864	9 864
SUM		31 399	34 959	18 819	18 819

3. Prisen for trygghetspakken vedtas til å være 490 kroner i måneden og 0 kroner i installasjonsutgift. Trygghetspakken inkluderer trygghetsalarm, elektronisk lås og brann og røykvarsel.

Månedsbeløpet vil omfatte brukere som har en inntekt over 2,5 G, foruten brukere hvor trygghetsalarm vurderes som nødvendig helsehjelp. Brukere med inntekt under 2,5 G er fritatt for betaling. Ny pris er gjeldende fra 1. april.

4. Endringer i priser i svømmehallene iverksettes umiddelbart som foreslått av kommunedirektøren i kommunestyresak 76/23 Gebyrer og brukerbetalinger 2024, med følgende presisering: Bassengleie skal ikke legges på trening, men voksne på trening skal betale inngangsbillett. Opplæringsaktiviteter i form av babysvømming, barnehagesvømming og crawl-kurs for voksne regnes ikke som trening.
5. Kommunedirektøren bes legge frem en sak som beskriver hvordan en prøveordning med trinnvis opptrapping av frivillig drift av vannflater i Holmen svømmehall med evaluering før hver opptrapping kan gjennomføres.

Behandling:

Leder Wear, H innledet til saken og direktør Sand Fuglum presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Hatten, A til endring på punkt 2:

- Omstilling- og effektiviseringstiltak i henhold til følgende tabeller vedtas iverksatt med unntak for:

Budsjettrammen for område næring reduseres ikke.

Omstillingskrav til kirkelig fellesråd og mindre justeringer i enkelte andre tilskudd.

Forslag fremmet av Hatten, A til nytt punkt 6:

- Effekten av kutt i tilskudd til Asker kirkelige fellesråd rapporteres i god tid før behandling av neste HP. Særlig gjelder dette i hvilken grad kuttet berører tilbud til sårbare grupper i Asker samfunnet, barn og unge, samt bygningsvedlikehold

Forslag fremmet av Hatten, A til nytt forslag punkt 7:

- Reduksjon i antall ansatte må ikke gå på bekostning av sikkerhet, f.eks. i svømmehallene.

Forslag fremmet av Hollender, MDG:

Endring i innstillingens punkt 2 Samfunnstjenester

- Tilskudd til private for miljøtiltak reduseres ikke med 600.000 kr i året.

Forslag fremmet av Aaby, SP til endring på vedtakspunkt 2:

Omstilling- og effektiviseringstiltak innenfor tjenesteområder
SAMFUNNSTJENESTER justeres slik:

1. Redusert bygningsvedlikehold reduseres til 2, 5 mill.
2. Punkt b dekkes inn ved ytterligere reduksjon i budsjettramme for private miljøtiltak.

Forslag fremmet av Aaby, SP til tillegg på punkt 2, falt mot 2 stemmer, SP og INP

Forslag fremmet av Hollender, MDG til endring på punkt 2, falt mot 1 stemme, MDG.

Forslagene fremmet av Hatten, A til endring på punkt 2 og nye punkter 6 og punkt 7, falt mot 1 stemme AP.

Innstillingen i 5 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

- Som følge av vedtatt statsbudsjett for 2024, innarbeides budsjettendringer i Handlingsprogram 2024-2027 i henhold til følgende tabell:

DRIFTSBUDSJETT - ENDRINGER (Beløp i 1000 kr)	Tiltak	2024	2025	2026	2027
Oppvekst	Gratis halvdagsplass SFO, 3. trinn	17 105	37 630	37 630	37 630
Oppvekst	Økt minstesats for deltakere i kvalifikasjonsprogrammet fra 1. juli 2024	260	519	519	519
Tjeneste- overgripende	Økt rammetilskudd	-17 365	-38 149	-38 149	-38 149

- Omstilling- og effektiviseringstiltak i henhold til følgende tabeller vedtas iverksatt:

Tjenesteområde	Tiltak (Beløp i 1000 kr)	2024	2025	2026	2027
Administrasjon og ledelse	Varig utsettelse av opptrappingsplanen for lærlingeordningen i Asker kommune	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum Administrasjon og ledelse		2 000	2 000	2 000	2 000
Velferd	Økt månedspris på trygghetsalarm/trygghetspakke	1 000	1 000	1 000	1 000
	Videreføring utsatt oppstart av 15 nye sykehjemsplasser ved Hurum bo- og omsorgssenter ut 2025	16 200	16 200	0	0
Sum Velferd		17 200	17 200	1 000	1 000
Samfunnstjenester	Redusere bygningsvedlikeholdet	3 565	3 565	3 565	3 565

	Avvikle tilskudd til vedlikehold av velveier	790	790	790	790
	Redusere tilskudd til private for miljøtiltak	600	600	600	600
Sum Samfunnstjenester		4 955	4 955	4 955	4 955
Samfunnsutvikling	Redusere budsjetttrammen for næring	1 000	1 000	1 000	1 000
Sum Samfunnsutvikling		1 000	1 000	1 000	1 000
Medborgerskap	Tilpasset bemanning og endret tjenestetilbud ved innbyggertorgene, politisk vedtak k-sak 77/23.	1 000	1 000	1 000	1 000
	Omstillingskrav til kirkelig fellesråd og mindre justeringer i enkelte andre tilskudd	1 744	1 804	1 864	1 864
	Avvikle tilsynsvaktordningen	3 500	7 000	7 000	7 000
Sum Medborgerskap		6 244	9 804	9 864	9 864
SUM		31 399	34 959	18 819	18 819

3. Prisen for trygghetspakken vedtas til å være 490 kroner i måneden og 0 kroner i installasjonsutgift. Trygghetspakken inkluderer trygghetsalarm, elektronisk lås og brann og røykvarsel.

Månedsbeløpet vil omfatte brukere som har en inntekt over 2,5 G, foruten brukere hvor trygghetsalarm vurderes som nødvendig helsehjelp. Brukere med inntekt under 2,5 G er fritatt for betaling. Ny pris er gjeldende fra 1. april.

4. Endringer i priser i svømmehallene iverksettes umiddelbart som foreslått av kommunedirektøren i kommunestyresak 76/23 Gebyrer og brukerbetalinger 2024, med følgende presisering: Bassengleie skal ikke legges på trening, men voksne på trening skal betale inngangsbillett. Opplæringsaktiviteter i form av babysvømming, barnehagesvømming og crawl-kurs for voksne regnes ikke som trening.
5. Kommunedirektøren bes legge frem en sak som beskriver hvordan en prøveordning med trinnvis opptrapping av frivillig drift av vannflater i Holmen svømmehall med evaluering før hver opptrapping kan gjennomføres.

[Lagre vedtak]

Referatsaker:

1.	Presentasjon Temaplan vann og vannmiljø ved Marte Helene Lie og Per Øystein Funderud.
2.	Presentasjon/orientering om ekstraordinær båndtvang ved Per-Ola Søsveen.
3.	Presentasjon om utfordringer renovasjon og samferdsel 2024 ved virksomhetsleder Lisbeth Stokke Fjeldly.
4.	Utvalgets befaringsprogram 25. og 26. januar 2024 ved direktør Ragnar Sand Fuglum
5.	<p>Espen Hansen Aspås, FrP stilte spørsmål om parkeringsavgift på utfartsparkering og Åros renseanlegg.</p> <p>Spørsmål 1 Parkeringsavgift på utfartsparkering ble besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.</p> <p>Spørsmål 2 Åros renseanlegg ble besvart under presentasjonen Temaplan vann- og vannmiljø ved Per Øystein Funderud.</p>
6.	Delt ut i møte: Program for Utvalgets befarings/studietur 25-26.01.2024, Temaplan vann og vannmiljø



Saksframlegg

Arkivsak
22/02147-6

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandles av	Møtedato
Eldrerådet	08.02.2024
Ungdomsrådet	08.02.2024
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024
Utvalg for velferd	13.02.2024
Utvalg for oppvekst	13.02.2024
Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024
Utvalg for medborgerskap	15.02.2024
Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

.....

1. Sammendrag

Formannskapet vedtok 05.12.2023 å legge førsteutkast for temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024-2035 ut på høring. Høringsfristen er 01.04.2024.

Temaplanen er vedlagt denne saken og inneholder informasjon om utfordringsbildet og trender fremover. Planen foreslår fire innsatsområder og strategier for å møte utfordringene og bidra til en god boligutvikling.

Kommunedirektøren anbefaler av temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering.

2. Bakgrunn for saken

Formannskapet vedtok den 05.12.2023 å legge førsteutkast for temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024-2035 ut på høring. Høringsfristen er 01. april 2024.

Mandat for temaplan for bærekraftig boligutvikling ble vedtatt av formannskapet 19.04.2022.

Planen skal andregangsbehandles i formannskapet 2. kvartal 2024 og deretter sluttbehandles i kommunestyret.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdraget med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

3. Saksopplysninger

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en strategisk tverrsektoriell plan og gjelder for alle tjenesteområdene i kommunen, så vel som næringslivet og innbyggerne selv. Temaplanen har en planperiode på 12 år med rullering om lag hvert fjerde år.

Hovedformålet med planen er å sikre gode boliger til våre innbyggere, stimulere markedet til en utvikling som underbygger kommunens overordnede mål og som sikrer et variert, inkluderende og mangfoldig boligmarked. Planen skal bidra til å skape gode, trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, utjevne forskjeller i samfunnet og sikre gode boliger for befolkningen. Boligutviklingen skal bidra til at tilbudet i det private markedet balanseres mot etterspørsel, behov og kommunens overordnede mål, både i antall og type boliger.

Asker kommune har en stor overvekt eierboliger og eneboliger. En bedre balanse i boligtilbudet innebærer større variasjon i boligtypologi og et større og mer profesjonelt leiemarked. Alternative og sosiale boformer, boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne er også sentrale temaer som tas opp i temaplanen.

Kunnskapsgrunnlag

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for temaplanen (vedlegg 1), som inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen.

Innsatsområder og strategier

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Innsatsområdene er definert med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget, som beskriver utfordringsbildet (kapittel 4 i temaplanen), samt mål og delmål fra kommuneplanens samfunnsdel.

Innsatsområdene beskriver hva kommune særlig må prioritere for å møte utfordringene og nå målene fra kommuneplanen.

Medvirkning

Det er mange interessenter i boligutviklingen og boligpolitikken i kommunen. Det kan likevel være vanskelig å medvirke på et strategisk nivå. Tilnærmingen til medvirkning i denne planen har derfor både vært direkte medvirkning i utarbeidelsen av planen og i høringsperioden, men også å jobbe med forbedring av rutiner og kompetansebygging rundt medvirkning i reguleringsplaner og byggesaker, fordi det for mange vil kunne være lettere å medvirke på dette nivået. For eksempel er det viktig at barn og unge involveres i det som gjelder dem, men også på et nivå der det er mulig for dem å ha reell påvirkning. Medvirkning med barn og unge i temaplanarbeidet ble derfor koblet på et pågående arbeid på senter for innovasjon og læring. Prosjektet jobber med hvordan barn og unge kan medvirke i samfunnsutviklingen og i planprosesser. Ved å legge innsatsen der vil vi kunne sikre en bedre medvirkning fra denne gruppen over tid, og ikke bare som enkelthendelser i forbindelse med temaplanen.

Medvirkning i høringsperioden:

- Formelle høringsrunder og runder i råd og utvalg
- Næringslivet: boligutviklere og boligbyggelag skal involveres i høringsperioden
- Involvering av andre grupper og aktører som berøres av planen i høringsperioden

4. Kommunedirektørens vurdering

Innsatsområdene og strategiene i temaplan for bærekraftig boligutvikling skal bidra til at Asker kommune skal ha et boligtilbud som samsvarer med behovene i befolkningen, at alle kan finne en god og egnet bolig i kommunen, og et boligmarked som er robust og rustet for uforutsette hendelser. For å realisere dette må vi rette oppmerksomheten mot å øke variasjonen i boligtyper, -størrelser og -prisklasser. I denne dyrtiden er det enkelte grupper som det er ekstra viktig å ivareta. Boligpolitikken må møte utfordringene kommunen og innbyggerne står i på kort sikt, men også legge til rette for et godt boligtilbud for alle, på lang sikt. Her blir samarbeid med private aktører viktig for å nå de boligpolitiske målsetningene.

Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Økonomisk bærekraft

På lang sikt vil en ønsket bolig- og stedsutvikling kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Ved bedre tilgang på egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil disse gruppene kunne opprettholde sin

selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Arbeidet med å få flere over i det ordinære boligmarkedet, gjennom tilrettelegging av boligen, og støtteordninger som startlån, vil kommunen kunne rette ressursene mot de som trenger kommunal bolig mest.

Ved å ha et godt tilbud av boliger for unge voksne vil kommunen kunne tiltrekke seg og beholde dette befolkningssegmentet. Dette er helt nødvendig sett i lys av de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer.

Sosial bærekraft

Temaplanens strategier søker å bygge opp og støtte oppunder de lokale fellesskapene og identiteten i lokalmiljøene på kort og lang sikt. Dette er viktig for at Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.

Boligutvikling er et langsiktig arbeid. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man bidra til et mangfold av folk, livssituasjoner og sosioøkonomiske bakgrunner. Det skal være mulig å tilpasse sin boposisjon ut ifra endringer i livssituasjonen, innenfor det område man bor i. Variasjon i alle lokalområder vet vi er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold, og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Miljømessig bærekraft

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden.

Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Store deler av dette feltet er dekket av andre temaplaner og av kommuneplanens arealdel. Denne planen supplerer med strategier som retter seg mot husholdningen, og mot utviklingen av boligprosjekter.

5. Konklusjon

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en viktig strategisk plan for å møte de utfordringene Askersamfunnet står overfor i årene fremover. Innsatsområdene og strategiene i planen peker tydelig retning, og gir gode føringer for kommunens arbeid med boligutviklingen. For å realisere planen blir det viktig med et godt samarbeid med private aktører, organisasjoner og frivillighet.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er lagt ut på høring, og kommunedirektøren oppfordrer til å komme med innspill i løpet av høringsperioden.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 2 Kunnskapsgrunnlag - temaplan for bærekraftig boligutvikling -
høringsutkast

Vedlegg 1 Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - førstegangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Eldrerådet har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Johanne Blichfeldt innledet til saken (*presentasjon*).

Anne-Britt Wengen fremmet følgende forslag til planen:

1. Eldrerådet beklager at ikke temaplan Samferdsel og mobilitet er nevnt som en plan som boligutvikling må sees i sammenheng med. Uavhengig av en god knutepunktstrategi, vil det alltid være boliger som ikke ligger i gåstolavstand til møteplasser. Det er et faktum at mange eldre beholder sertifikat lenger enn balanse til å sykle og gangfunksjon over mer enn 50 meter. Mange flere vil i fremtiden bruke mopedbiler, de fleste antagelig elektriske. Det er nødvendig med oppstillingsplass – garasje – og lademuligheter til disse.

Innstillingen i to punkter, med innspillene fremmet av Wengen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen
 - Eldrerådet beklager at ikke temaplan Samferdsel og mobilitet er nevnt som en plan som boligutvikling må sees i sammenheng med. Uavhengig av en god knutepunktstrategi, vil det alltid være boliger som ikke ligger i gåstolavstand til møteplasser. Det er et faktum at mange eldre beholder sertifikat lenger enn balanse til å sykle og gangfunksjon over mer enn 50 meter. Mange flere vil i fremtiden bruke mopedbiler, de fleste antagelig elektriske. Det er nødvendig med oppstillingsplass – garasje – og lademuligheter til disse.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Johanne Blichfeldt innledet til saken (*presentasjon*).

Mats Augdahl Karlsen fremmet følgende forslag til innspill til planen:

Ungdomsrådet ber kommunedirektøren utrede bofelleskap for ungdom.

Innstillingen i 2 punkter, med Augdahl Karlsons forslag til innspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering

2. Det gis følgende innspill til planen:

Ungdomsrådet ber kommunedirektøren utrede bofelleskap for ungdom.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdområdet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 5/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Blichfeldt innledet til saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av May B. Myklebust til innspill på punkt 2:

- Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger spesielt tilpasset mennesker med ulike funksjonsnedsettelse, både med og uten fast bemanning, slik at vi unngår ventelister
- Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger øremerket mennesker med begrensede økonomiske ressurser
- Kommunen må ha gode støtteordninger for ombygging/tilpassing av eksisterende boliger til personer med funksjonsnedsettelse. Her er det viktig med god informasjon til innbyggene om hvilke muligheter som finnes

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

May B. Myklebust forslag til nye innspill på punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen:
 - Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger spesielt tilpasset mennesker med ulike funksjonsnedsettelse, både med og uten fast bemanning, slik at vi unngår ventelister.
 - Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger øremerket mennesker med begrensede økonomiske ressurser.
 - Kommunen må ha gode støtteordninger for ombygging/tilpassing av eksisterende boliger til personer med funksjonsnedsettelse. Her er det viktig med god informasjon til innbyggerne om hvilke muligheter som finnes.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 13.02.2024 sak 5/24

Behandling

Leder innledet til saken og rådgiver Ingrid Blichfeldt presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vanessa Nystedt på vegne av H, V, FrP, PP:

Nivådifferentierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjonsamfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men

også variasjon i alder har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt nå det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer og leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller i andre land. Slik som Vienna-modellen i Wien. Modellen går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt. En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Forslag fremmet av Bård-Kjetil Dahl, R til alternativt forslag til to av avsnittene i flertallspartiens forslag:

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i **alder og sosioøkonomisk status** har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller **også fra andre land, slik** som Vienna-modellen i Wien. **Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene** går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt **eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen.** En

slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Oversendelses forslag fremmet av May B. Myklebust, A til planen:

1. Andel rimelige boliger må økes
2. Bedre mangfold i boligtilbudet
3. Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
4. Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
5. Samarbeidet for felles mål må forsterkes
6. Parkeringsnormen må revurderes

Oversendelsesforslaget fremmet av May B. Myklebust, A ble enstemmig vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Vanessa Nystedt, H på vegne av H, V, FrP og PP ble enstemmig vedtatt med forslaget fra Bård-Kjetil Dahl til endring på punktene Det gode nabolaget og ny tenkede boligløsninger.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslagene til innspill til planen til punkt 2 fra H, V, FrP, PP og R ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

- **Nivådifferentierte boliger**

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i **alder og sosioøkonomisk status** har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller **også fra andre land, slik** som Vienna-modellen i Wien. **Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene** går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt **eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen.** En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	5/24

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 6/24

Behandling

Saksbehandler Henrik Storstein Øknevad og Torill Stene presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen:

Veileder/infoskriv

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolenes uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

Forslag fremmet av Aaby, SP til høringsinnspill til planen:

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.
- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Aaby, SP på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

- **Veileder/infoskriv**

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolenes uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.
- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for

evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	08.02.2024	6/24
2 Ungdomsrådet	08.02.2024	6/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.02.2024	5/24
4 Utvalg for oppvekst	13.02.2024	8/24
4 Utvalg for velferd	13.02.2024	5/24
5 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	6/24
6 Utvalg for medborgerskap	15.02.2024	6/24
7 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	5/24

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Henrik Storstein Øxnevad presenterte Temaplan Bærekraftig boligutvikling og svarte på spørsmål.

Nestleder Tobias Waage Bremnes (V) fremmet på vegne av V, H, FrP, R, Sp og A følgende forslag:

2. Det gis følgende innspill til planen:

- Nivådifferensierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergroppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

- Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i alder og sosioøkonomisk status har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

- Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

- Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller også fra andre land, slik som Vienna-modellen i Wien. Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen. En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Ronnie Larsen (A) fremmet følgende forslag til punkt 2:

- Andel rimelige boliger må økes
- Bedre mangfold i boligtilbudet
- Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
- Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
- Samarbeidet for felles mål må forsterkes
- Parkeringsnormen må revurderes

Innstilings punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Waage Bremnes (V) forslag ble enstemmig vedtatt.

Larsens (A) forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering

2. Det gis følgende innspill til planen:

- Nivådifferensierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

- Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i alder og sosioøkonomisk status har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

- Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

- Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller også fra andre land, slik som Vienna-modellen i Wien. Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen. En slik

modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

- Andel rimelige boliger må økes
- Bedre mangfold i boligtilbudet
- Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
- Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
- Samarbeidet for felles mål må forsterkes
- Parkeringsnormen må revurderes



Saksframlegg

Arkivsak
22/02147-4

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
05.12.2023

Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk – 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 1. april.

Innsatsområdene er:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill til innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

1. Sammendrag og konklusjon

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en strategisk og sektorovergripende plan som bygger videre på den retningen for samfunnsutviklingen som kommuneplanens samfunnsdel har pekt ut. Målet med planen er å gi retning for hvordan Asker kommune skal lykkes med målene som er satt for bolig- og samfunnsutviklingen fremover. Asker skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Alle grupper skal kunne finne en bolig som er egnet for dem og tilpasset deres behov. Det er også spesielt viktig at boligpolitikken og boligutviklingen bidrar til flere aldersvennlige boliger, slik at eldre kan leve gode og selvstendige liv i egne hjem, lengst mulig. Som en forlengelse av dette, må kommunen jobbe for at unge voksne skal kunne bosette seg i kommunen, slik at samfunnsutviklingen som helhet blir

bærekraftig. Temaplanens strategier søker å videreutvikle boligtilbudet i kommunen slik at det i større grad blir samsvar mellom behov og tilbud, for alle grupper. Sentralt i kommuneplanen og temaplanen er at kommunen må bygge sterke partnerskap og nye samarbeid med mellom myndigheter, næringsliv, innbyggere, sosiale entreprenører, lag og foreninger og ideelle aktører. Dette er essensielt for å oppnå de boligpolitiske målsetningene. Boligbygging tar tid. De strategiske valg vi gjør i dag, vil først gi resultater om 5-10 år.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet for denne temaplanen, er det definert fire innsatsområder med tilhørende strategier. Strategiene skal gi retning for hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene. For hvert innsatsområde gis det en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning. Innsatsområdene retter seg mot boligen, nabolaget, samarbeid med private, ideelle og frivillige aktører, og virkemidlene kommunen bør bruke aktivt for å nå de boligpolitiske målsetningene. Kort oppsummert skal kommunen ha gode og egnede boliger for alle, i levende og trygge nabolag som det er godt å vokse opp i og bli gammel i. Dette skal kommunen få til i samarbeid med andre aktører, og gjennom aktiv bruk av virkemiddelapparatet.

Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier, og vil ha konsekvenser innenfor alle de tre bærekraftsdimensjonene. Når innbyggerne kan leve aktive og selvstendige liv vil det påvirke presset på helse- og omsorgstjenestene, og behovet for kommunale boliger. Gode boliger av høy kvalitet, i gode nabolag, har også stor betydning for folkehelsen og sosial bærekraft. Boligmassen er arealkrevende. Hvor og hvordan vi bygger er derfor også miljøpolitikk. For næringslivet er det viktig å ha en langsiktig og god tilgang på arbeidskraft. Boligpolitikken må derfor bidra til at arbeidstakerne som næringslivet har behov for, har tilgang på egnede boliger i kommunen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdrag med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

Rammer og mandat for arbeidet

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en strategisk tverrsektoriell plan og gjelder for tjenesteområdene i kommunen, så vel som næringslivet og innbyggerne våre. Temaplanen skal ha en planperiode på 12 år med rullering hvert fjerde år.

Mandat for temaplan for bærekraftig boligutvikling ble vedtatt av formannskapet 19.04.2022.

Temaplan for en bærekraftig boligutvikling er en tverrsektoriell plan for utvikling av det private boligmarkedet i kommunen. Det private markedet har mange aktører, slik som utbyggere, eiendomsmeglere boligsøkere m.fl. og det finnes en rekke ulike boligtyper og organiserings- og finansieringsmuligheter. Hovedformålet er å sikre gode boliger til våre innbyggere, stimulere markedet til en utvikling som underbygger kommunens overordnede mål og som sikrer et variert, inkluderende og mangfoldig boligmarked.

Mandatet skisserer fire temaer som skulle behandles av temaplanen. Dette var:

- Boligutvikling i Asker
- Rimelige boliger
- Alternative og innovative boformer
- Egnede boliger i privatmarkedet for grupper med ulike tilpasningsbehov

Formålet til de overordnede boligpolitiske målsetningene er å skape gode, trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, utjevne forskjeller i samfunnet og sikre gode boliger for befolkningen. Boligutviklingen skal bidra til at tilbudet i det private markedet balanseres mot etterspørsel, behov og kommunens overordnede mål, både i antall og type boliger.

Asker kommune har en stor overvekt eierboliger og eneboliger. En bedre balanse i boligtilbudet innebærer større variasjon i boligtypologi og et større og mer profesjonelt leiemarked.

I tillegg la mandatet føringer for at temaplanen skulle vurdere hvilke virkemidler kommunen kan bruke for å sikre tilgangen til gode boliger for ulike grupper i kommunen som har utfordringer med å anskaffe egnede boliger selv. Dette gjelder blant annet førstegangskjøpere, husholdninger med lav inntekt og vanskeligstilte. Det gjelder også husholdninger med normal inntekt, og husholdninger som av ulike årsaker opplever et fall i inntektsgrunnlaget.

I tillegg var virkemidler som kan bidra til økt satsning på innovasjon i boligutviklingen viktige å vurdere, samt hvordan kommunen skal bidra til flere boliger på privatmarkedet som er spesielt egnede for eldre og andre grupper der en mindre tilpasning av boligen kan bidra til individets selvstendighet.

Innsatsområder og strategier

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Innsatsområdene er definert med

bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget, som beskriver utfordringsbildet (kapittel 4 i temaplanen), samt mål og delmål fra kommuneplanens samfunnsdel. Innsatsområdene beskriver hva kommune særlig må prioritere for å møte utfordringene og nå målene fra kommuneplanen.

Følgende fire innsatsområder er valgt ut for temaplan for bærekraftig boligutvikling:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

For hvert innsatsområde er det gitt en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke strategier (endringer) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Avgrensninger

Temaplanene i Asker kommune utgjør kommunens politikk på viktige områder, og viser den retningen kommunen ønsker for samfunnsutviklingen. Mange av temaplanene er relevante for boligpolitikken. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over hvilke strategier fra andre temaplaner som komplimenterer strategiene i det aktuelle innsatsområdet. Noen av strategiene fra andre temaplaner går igjen i flere av innsatsområdene i denne planen.

Medvirkning

Under utarbeidelsen av kunnskapsgrunnlaget ble det gjennomført en spørreundersøkelse gjennom innbyggerpanelet om innbyggernes boligsituasjon, -ønsker og – behov. Det har blitt gjennomført medvirkning fra fagmiljøer internt slik at de ulike temaene i kunnskapsgrunnlaget er godt belyst.

13. oktober 2023 ble det gjennomført et frokostmøte med boligutviklere og andre aktører på boligmarkedet. Her var ordfører, kommunedirektør og direktør for samfunnsutvikling til stede.

Barn og unge skal involveres i det som gjelder dem. En temaplan ligger på et strategisk nivå, og kan være vanskelig for barn og unge å sette seg inn i. Medvirkning med barn og unge i temaplanarbeidet ble koblet på et pågående arbeid på senter for innovasjon og læring. Prosjektet jobber med hvordan barn og unge kan medvirke i samfunnsutviklingen og i planprosesser. Ved å legge innsatsen der vil vi kunne sikre en bedre medvirkning fra denne gruppen over tid, og ikke bare som

enkelthendelser i forbindelse med temaplanen. Det samsvarer derfor med strategier fra temaplan medborgerskap om medvirkning for barn og unge i samfunnsutviklingen.

Medvirkning i høringsperioden:

- Formelle høringsrunder og runder i råd og utvalg
- Næringslivet: boligutviklere og boligbyggelag skal involveres i høringsperioden
- Involvering av andre grupper og aktører som berøres av planen i høringsperioden

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Økonomisk bærekraft

Planen har få økonomiske virkninger for kommunen på kort sikt. Det skal ikke investeres store summer i utvikling. Viktigere blir det å jobbe annerledes, og tettere på eksterne aktører, for å oppnå de effektene som er ønsket.

På lang sikt vil en ønsket bolig- og stedsutvikling kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Ved bedre tilgang på egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil disse gruppene kunne opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Arbeidet med å få flere over i det ordinære boligmarkedet, gjennom tilrettelegging av boligen, og støtteordninger som startlån, vil kommunen kunne rette ressursene mot de som trenger kommunal bolig mest.

Ved å ha et godt tilbud av boliger for unge voksne vil kommunen kunne tiltrekke seg og beholde dette befolkningssegmentet. Dette er helt nødvendig sett i lys av de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer.

Sosial bærekraft

Temaplanens strategier søker å bygge opp og støtte oppunder de lokale fellesskapene og identiteten i lokalmiljøene på kort og lang sikt. Dette er viktig for at Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Utviklingen av gode, aldersvennlige og kulturelt varierte møteplasser styrker fellesskapet og innbyggernes mulighet for aktivitet og deltakelse i samfunnet. Dette har betydning for folkehelsen.

Boligutvikling er et langsiktig arbeid. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man bidra til et mangfold

av folk, livssituasjoner og sosioøkonomiske bakgrunner. Det skal være mulig å tilpasse sin bosituasjon ut ifra endringer i livssituasjonen, innenfor det område man bor i. Variasjon i alle lokalområder vet vi er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold, og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Sammen med strategier fra andre temaplaner satser kommunen på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker kommer frem, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning styrker også lokalsamfunnene og tilhørigheten. Demokratiet styrkes gjennom medvirkning med barn og unge, ved at de i større grad engasjerer seg i samfunnet i voksen alder.

Miljømessig bærekraft

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden¹. Bygger man ned områder som tilbyr viktige økosystemtjenester, som for eksempel opptak av CO₂ i en skog, vil en reduksjon eller fjerning av disse tjenestene gi konsekvenser for miljøet også andre steder.

Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Store deler av dette feltet er dekket av andre temaplaner og av kommuneplanens arealdel. Denne planen supplerer med strategier som retter seg mot husholdningen, og mot utviklingen av boligprosjekter.

Ved å tilrettelegge for bærekraftige løsninger i bygging og oppgradering av boligen kan forbruket av materialer reduseres og klimagassutslipp kuttes fra byggeprosesser. Dette er i samsvar med kommunens strategier i temaplan handling for klimaendringene, og temaplan næring, og vil kunne ha gode effekter på lang sikt.

Fellesarealer og delingsøkonomi er satt høyt på dagsorden. For å få en god infrastruktur for deling må det inn i reguleringsplanene og boligprosjektene. På kort sikt må kommunen i større grad legges til rette for slike løsninger gjennom blant annet planverket.

4. Tidligere behandling

[Rammer og mandatsak ble vedtatt i formannskapet 19.04.2022.](#)

¹ Regjeringen (2023). Rapport fra Klimautvalget, «Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050»

5. Kommunedirektørens vurdering

Innsatsområdene og strategiene i temaplan for bærekraftig boligutvikling skal bidra til at Asker kommune skal ha et boligtilbud som samsvarer med behovene i befolkningen, at alle kan finne en god og egnet bolig i kommunen, og et boligmarked som er robust og rustet for uforutsette hendelser. For å realisere dette må vi rette oppmerksomheten mot å øke variasjonen i boligtyper, -størrelser og -prisklasser. I denne dyrtiden er det enkelte grupper som det er ekstra viktig å ivareta. Boligpolitikken må møte utfordringene kommunen og innbyggerne står i på kort sikt, men også legge til rette for et godt boligtilbud for alle, på lang sikt. Her blir samarbeid med private aktører viktig for å nå de boligpolitiske målsetningene.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Temaplan for bærekraftig boligutvikling
Kunnskapsgrunnlag – temaplan for bærekraftig boligutvikling

TEMAPLAN
BÆREKRAFTIG BOLIGUTVIKLING
Kunnskapsgrunnlag

Innhold i kunnskapsgrunnlaget

Innledning	4
Relevante lover og overordnede føringer	4
<i>Relevante lover</i>	4
<i>Nasjonale føringer</i>	7
<i>Regionale føringer</i>	9
<i>Lokale føringer</i>	9
Kommunens rolle og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk	10
<i>Plan- og bygningsloven som virkemiddel</i>	11
<i>Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom</i>	13
<i>Kommunens virkemidler for privatpersoner</i>	14
<i>Husbankens virkemidler</i>	15
<i>Politiske virkemidler</i>	17
Organisering av det boligpolitiske og administrative arbeidet i Asker kommune	18
<i>Virksomhetenes ansvarsområder</i>	18
<i>Politisk ansvar og organisering</i>	19
Utfordringsbildet i Asker kommune	19
Status og trender	20
<i>Befolkningen og husholdningene</i>	20
<i>Boligtilbud og boligbygging</i>	27
<i>Boligpriser</i>	38
<i>Økonomi og levekår i kommunen</i>	42
<i>Flytting og pendling</i>	46
Demografiske endringer - vi blir flere eldre	50
<i>Aldersvennlige boliger og nærmiljø</i>	50
<i>Den eldre befolkningens boligbehov og ønsker</i>	51
<i>Planlegging og tilrettelegging av bosituasjon</i>	51
<i>Asker kommunes helhetlige boligtrapp</i>	52
<i>En selvstendig alderdom – i et samfunnsperspektiv</i>	53
Konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud	54
<i>Førstegangskjøpere og innflyttere til kommunen</i>	54
<i>Vanskeligstilte på boligmarkedet</i>	55
<i>Personer med nedsatt funksjonsevne og boligmarkedet</i>	58
<i>Personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer og boligmarkedet</i>	59

<i>Innvandring, integrering og bolig</i>	59
Leiemarkedet	71
<i>Bokvalitet på leiemarkedet</i>	71
<i>Avgrensning mellom privatmarkedet og kommunale boliger</i>	73
Universell utforming og tilpasning av bolig	73
Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft i boligpolitikken	74
<i>Folkehelse og planlegging</i>	75
<i>Stedsutvikling</i>	75
<i>Gode boliger, bomiljø og folkehelse</i>	81
<i>Medvirkning i planarbeid og stedsutvikling</i>	83
<i>Inkludering og mangfold</i>	87
<i>Alternative boliger og boformer</i>	87
Klima og miljøhensyn i boligpolitikken	90
<i>Å bo bærekraftig</i>	90
<i>Bærekraftig boligproduksjon</i>	92
Spørreundersøkelser gjennomført av eller for Asker kommune	97
<i>Sosiale boformer – av Kantar</i>	97
<i>Boforhold og boligbehov i Asker kommune – innbyggerpanelet</i>	97
<i>Klimavaner – av Kantar</i>	97
Kildeliste	98

Innledning

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Denne politikken skal også bidra til inkluderende, bærekraftig og fremtidsrettet samfunnsutvikling. Dette kunnskapsgrunnlaget danner fundamentet for temaplanen.

Kommunens rolle i boligpolitikken går ut på å legge til rette for ønsket boligutvikling. Dette betyr å sikre et variert og godt boligtilbud som svarer til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov. Samtidig skal boligutviklingen bygge oppunder god stedsutvikling og skape trygge bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge.

En vesentlig del av kommunens rolle er å finne balansen mellom økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn gjennom planlegging, regulering og samarbeid med ulike aktører. Det er viktig å ha en god oversikt over hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, ulike interessenter i boligpolitikken, og viktige temaer som boligpolitikken bør ta opp i seg, slik som sosial og miljømessig bærekraft. I tillegg er det essensielt å vite nok om kommunens boligtilbud og befolkning, slik at boligtilbudet i kommunen treffer fremtidens behov i størst mulig grad.

De viktigste utfordringene Asker kommune står overfor når det kommer til boligutviklingen er at vi har veldig høye boligpriser, et ensformig boligtilbud dominert av eneboliger, og en aldrende befolkning. Den store utfordringen ligger i at det er en ubalanse mellom disse tre faktorene. Dette fører til at det er vanskelig å etablere seg i kommunen, og vanskelig for innbyggerne å tilpasse sin boligsituasjon etter endrede behov.

Relevante lover og overordnede føringer

Den kommunale boligpolitikken er underlagt en rekke nasjonale føringer og forventninger. De staker ut en felles retning for politikken i alle kommunene i Norge. Under er det vist til de føringene som i størst grad har innvirkning på Asker kommunes boligpolitikk.

Relevante lover

Plan- og bygningsloven

Lovens formål §1-1.

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet»¹.

Plan- og bygningsloven (pbl.) definerer mye av kommunens handlingsrom når det gjelder boligutvikling. Konkret gir pbl. kommunen muligheter til å påvirke boligsammensetningen hovedsakelig gjennom:

- Kommunalt oppkjøp
- Videre salg av eiendom
- Nybygging

(Se mer om pbl. sin betydning for boligutvikling i kapittelet «Plan- og bygningsloven som virkemiddel»).

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 1. juli 2023. Loven klargjør kommunenes ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med varige botilbud. Loven skjerper kommunens plikt til å ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med bakgrunn i dette behovet skal det utformes mål og strategier for det boligsosiale feltet i kommunens planstrategi og kommuneplan.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg, og beholde, en egnet bolig².

Lov om folkehelsearbeid

Folkehelseloven trådte i kraft i 2012. Den sier blant annet noe om kommunens, fylkeskommunens og statlige myndigheters ansvar i folkehelsearbeid.

Formålet med loven er å «bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse»³.

¹ Plan og bygningsloven

² Kommunal- og distriktsdepartementet (2023). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

³ Helse- og omsorgsdepartementet (2011). Lov om folkehelsearbeid

Om kommunens ansvar i kapittel 2 §4 står det blant annet at «kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen»³.

Kommunen plikter også å ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer i kommunen, derunder kunnskap om faktorer og utviklingstrekk i miljø og lokalsamfunn som kan ha innvirkning på befolkningens helse.

FNs konvensjon om barnets rettigheter

FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) er en internasjonal avtale om barns rettigheter. Barnekonvensjonen er også kalt barnas egen grunnlov. Konvensjonen gir alle barn og unge under 18 år rett til å ha en trygg og god oppvekst, uansett hvem de er og hvor de bor. Artikkel 12 og 13 stadfester barns rettighet til å bli hørt i saker som angår dem og retten til ytringsfrihet. Dette betyr blant annet at barn skal høres i kommunale plansaker som angår dem.

Klimaloven

Klimaloven trådte i kraft i 2018.

Klimalovens formål jf. § 1:

- Loven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050.
- Loven skal fremme åpenhet og offentlig debatt om status, retning og framdrift i dette arbeidet.
- Loven skal ikke være til hinder for at klimamål fastsatt i eller i medhold av denne lov kan gjennomføres felles med EU.

Lovens §3 omtaler klimamålet for 2030.

Der står det at klimagassutslippene i 2030 skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent fra utslippsnivået i referanseåret 1990.

Dette henger sammen med klimaloven §4 hvor Norge har lovfestet målet om lavutslippssamfunn i 2050. Det betyr 90-95 prosent utslippsreduksjoner sammenlignet med 1990. Det er kun staten som er underlagt loven, men lovens formål gir retningslinjer til kommunene.

HVA ER ET LAVUTSLIPPSSAMFUNN?
Et samfunn hvor klimagassutslippene, ut fra beste vitenskapelige grunnlag, utslippsutviklingen globalt og nasjonale omstendigheter, er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming som beskrevet i Parisavtalen 12. desember 2015 artikkel 2 nr. 1 bokstav a.

Nasjonale føringer

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken - Alle trenger et trygt hjem

Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte i 2020 den nye strategien for den sosiale boligpolitikken. Den skal gjelde fra 2021-2024. Strategien legger føringer for boligpolitikken i Norge. De overordnede målene i strategien er:

- Mål 1 – flere skal kunne eie egen bolig
- Mål 2 – leie skal være et trygt alternativ
- Mål 3 – sosial bærekraft i boligpolitikken
- Mål 4 – tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring — Bu trygt heime

Den nye eldrereformen er utarbeidet av Helse- og omsorgsdepartementet og publisert i juni 2023. Reformen skal bidra til et mer aldersvennlig samfunn. Under er det vist til funn som viser at flere eldre kan leve aktive liv lenger og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem. Reformen inneholder fire innsatsområder:

- Innsatsområde 1: Levende lokalsamfunn
- Innsatsområde 2: Boligtilpasning og planlegging
- Innsatsområde 3: Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- Innsatsområde 4: Trygghet for brukere og støtte til pårørende

Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar

Helse- og omsorgsdepartementet lanserte i 2023 en ny folkehelsemelding som er regjeringens strategi for å utjevne helseforskjeller. Den legger blant annet vekt på boligen og nabolagets betydning for god folkehelse.

Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader

Stortingsmeldinga «Gode bysamfunn med små skilnader» samler regjeringens politikk for å redusere sosiale og geografiske skillelinjer og fremme velferd i norske byer og nabolag. Tiltak for å styrke planlegging, boligpolitikk, og nærmiljø er vektlagt for at befolkninga kan leve gode liv.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dette er lovfestet i plan- og bygningsloven §3-5 og §6-1. Disse forventningene skal følges

opp i fylkeskommunene og kommunenes planstrategier og planer. Forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planleggingen.

Hensikten med dokumentet er «å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås»⁴.

Det forventes blant annet av kommunene at de skal:

- legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle
- legge til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges
- legge til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi
- bidra til gode rammebetingelser for privat næringsliv og frivillig sektor
- bidra til verdiskapning, nødvendig omstilling av økonomien, sikre bosetting i hele landet, redusere klimagassutslipp og tilpasse oss et klima i endring, ivareta natur, viktige friluftsområder og kulturmiljø, effektivisere energibruken, tilby likeverdige tjenester, håndtere demografiske endringer, motvirke mangel på kompetanse og arbeidskraft og sikre gode, likestilte og trygge lokalsamfunn
- gi bidrag til at oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.

Veileder barn og unge i plan og byggesak – Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020

I 2021 publiserte Kommunal og moderniseringsdepartementet en veileder for hvordan barn og unge skal ivaretas i all planlegging og bygging. Involvering av barn og unge er lovfestet i flere lover. Norges grunnlov, FNs barnekonvensjon og plan- og bygningsloven er eksempler på lover der barn og unges interesser er lovfestet.

⁴ Regjeringen (2023). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Veilederen viser hvordan spesielt plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Veilederen inneholder rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Regionale føringer

Regional planstrategi – Viken fylkeskommune

Den regionale planstrategien til Viken fylkeskommune er den sentrale prosessen for utforming av nye mål og strategier for vikensamfunnet og Viken fylkeskommune. Planstrategien er det viktigste politiske styringsverktøyet for samfunnsutviklingen, og bestemmer hvilke regionale planer som skal utarbeides. Siden Viken fylkeskommune er vedtatt oppløst vil det ikke bli utarbeidet noen regionale planer for Viken, men planstrategien vil være et viktig grunnarbeid for de regionale planene som skal utarbeides for de nye fylkene når de er etablert.

Lokale føringer

Kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens overordnede, helhetlige styringsverktøy, og inneholder to deler; en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen legger føringer for samfunnsutvikling og tjenester, og arealdelen fastsetter arealutviklingen, vekst og vern i kommunen.

Kommuneplanen har bygget et sett med mål og strategier som er knyttet til FNs bærekraftsmål. For eksempel har Asker som mål at «Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling» og at «Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris».

Temaplanene er underlagt kommuneplanens samfunnsdel og skal bygge videre på de målene og strategiene som er vedtatt i planen.

Som en del av arealdelen har det blitt laget et boligbyggeprogram. Denne viser hvor mange, og hvor det er forventet at det blir bygget boliger i kommunen i årene fremover. Boligbyggeprogrammet henger sammen med ønsket og forventet befolkningsvekst i årene som kommer.

Temaplaner

Flere av temaplanene som Asker kommune har vedtatt er relevante for temaplan for en bærekraftig boligutvikling. Disse er spesielt relevante:

- Temaplan eiendom
- Temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker
- Temaplan på lik linje – nedsatt funksjonsevne
- Temaplan mestre hele livet – psykisk helse og rus

- Temaplan næring
- Temaplan handling mot klimaendringer

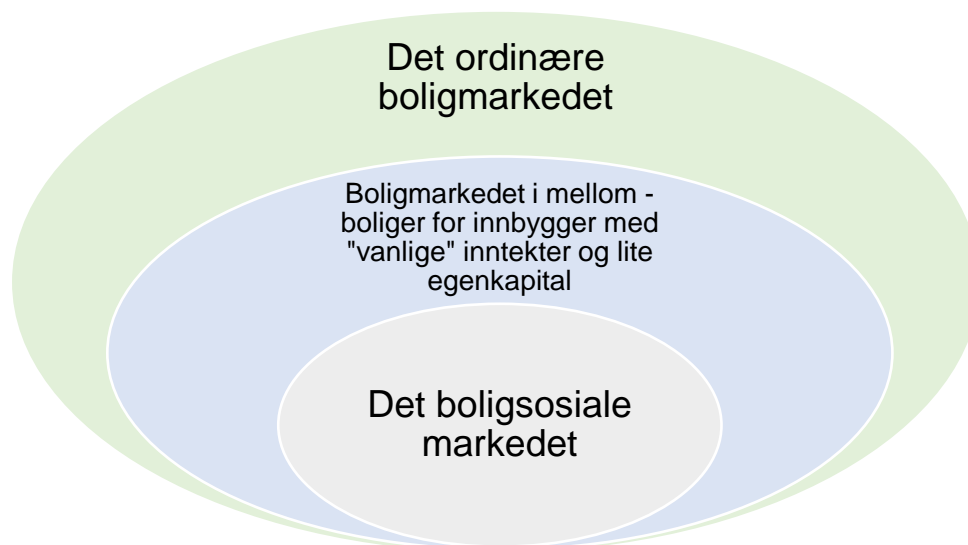
Kommunens rolle og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk

Kommuner har ulike roller i boligpolitikken og boligutviklingen. Disse innebærer rollen som:

- Premissgiver: gjennom utarbeidelsen av overordnede planer som kommuneplanen, temaplaner og reguleringsplaner
- Tilrettelegger: gjennom reguleringsplaner og overordnede strategiske utredninger som eksempelvis identifisering av velegnede områder for ulike type boliger. Tilrettelegging av behovsanalyser, boligbyggeprogram basert på demografiske trender og endringer i befolkningssammensetningen på kommunenivå og lokalområdenivå.
- Pådriver og innovatør: Kommunen kan inngå i samarbeid med eksterne aktører og drive frem prosesser og tiltak. I den forbindelse kan kommunen bidra til innovasjon ved å støtte nytenking og samskaping rundt utfordringer kommunen står i
- Aktør: kommunen er en aktør på boligmarkedet, blant annet gjennom sin portefølje av kommunale boliger, og som grunneier

I sine ulike roller har kommunen et sett virkemidler de kan benytte seg av direkte, eller indirekte gjennom samarbeid med andre aktører.

FIGUR 1 ILLUSTRASJON AV BOLIGMARKEDENE, TILPASSET FRA AGENDA KAUPANG



Figuren over viser de ulike delene av boligmarkedet. I Norge er det et privat ansvar å skaffe seg bolig. Boligpolitikken skal derfor styre utviklingen gjennom plan- og byggeprosesser som bidrar til et velfungerende boligmarked og et godt boligtilbud i kommunen.

På grunn av de høye boligprisene har det vokst frem en stor gruppe som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Mange i denne gruppen kvalifiserer ikke til støtte i det boligsosiale markedet, men har nytte av andre grep for å sikre seg en egnet bolig, slik som boligkjøpsmodellen deleie og leie til eie.

Det boligsosiale markedet skal ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom blant annet kommunale boliger. Kommunen har et lovpålagt ansvar for denne gruppen.

Les mer om avgrensningen mellom private og kommunale boliger under kapittelet «Leiemarkedet».

Plan- og bygningsloven som virkemiddel

EVA-plan: vurdering av om plan- og bygningsloven fungerer etter hensikt

EVA-PLAN er en forskningsbasert evaluering av plan- og bygningsloven, altså loven for hvordan vi planlegger og bygger i Norge. Prosjektet ble finansiert av Norges forskningsråd i perioden 2014 - 2018. Evalueringen forsøkte å svare på to spørsmål: fungerer plan- og bygningsloven etter intensjonene? Og, er plan og bygningsloven en lov for vår tid?

I 2008 ble loven endret, og den viktigste endringen gikk ut på å sikre at bærekraftig utvikling ble fremhevet i de nye hovedformålene med loven, og fokuset på konsekvenser for fremtidige generasjoner ble vektet i større grad.

EVA-PLAN studerte spesielt hvordan kommuner kan bruke loven til å påvirke hva slags boliger som blir bygget. De fant ut at kommunene har ganske mye makt når det gjelder å påvirke hvilke typer boliger som blir bygget, hvor og for hvem.

Men det er også noen ting som loven ikke gir kommunene rett til å bestemme. For eksempel kan de ikke bestemme hvordan boligene skal finansieres, eller om de skal organiseres som sameier eller borettslag. De kan heller ikke tvinge utbyggere til å ha en viss andel av boligene som leieboliger, eller bestemme hva prisene skal være.

I EVA-plan blir kommunens samlede handlingsrom vurdert, og den konkluderer med at virkemidlene ikke er nok. En spørreundersøkelse viste at både folk som jobber med planlegging og ordførere mener at loven ikke hjelper nok når det gjelder å skape gode og bærekraftige lokalsamfunn.

En annen konklusjon av EVA-plan er at «Loven sikrer i for liten grad virkemidler til at kommunene kan gjennomføre boligsosiale mål og ambisjoner». Evalueringen kom med forslag til hvordan dette kan forbedres. Blant annet foreslo de å innføre noe som kalles «disposisjonsform» som et nytt reguleringsformål. De foreslo også å gi kommunene mer frihet til å blande forskjellige typer formål i områder, slik at byutviklingen kan bli mer kompakt og tilpasses bedre til lokalsamfunnets behov.

Kommuneplanen og reguleringsplaner

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel peker ut retning for utviklingen i kommunen i årene som følger. Arealdelen bestemmer arealbruken i kommunen og inneholder bestemmelser for utbygging. Arealdelen er dermed et politisk og administrativt verktøy som kan brukes for å påvirke boligprisene, hvilke typer boliger som bygges, hvor store boligene skal være og hvor de skal ligge.

For eksempel kan kommunen avsette areal og tilrettelegge for økt boligbygging, som kan redusere prispresset generelt i kommunen ved at flere boliger kommer på markedet. Bestemmelsene kan også si noe om parkeringsnorm ved bygging av bolig, krav til utomhusareal, byggehøyder og utnyttelsesgrad på tomten.

Gebyrregulativet

Gebyrregulativet kan utforskes som virkemiddel for å motivere utbyggere til å ta sosialt bærekraftige valg. Et prosjekt som har positiv miljø eller samfunnseffekt eller bidrar til å løse samfunnsutfordringer kan dra fordeler fra gebyrregulativet og prioritet i saksbehandling.

Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningslovens §17 definerer en utbyggingsavtale som en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område.

Utbyggingsavtaler kan benyttes for å stimulere til gjennomføring av en plan, blant annet gjennom avtale om kostnadsfordeling og innfrielse av rekkefølgekrav, som veier og parker. Dette vil være spesielt aktuelt i større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tyngre rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere. Utbyggingsavtaler kan også brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt, og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale.

Utbyggingsavtalen er basert på kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Utbyggingsavtalen kan inneholde boligpolitiske tiltak. Dette gjelder:

- Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.

- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet).
- Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).

Urbant jordskifte

I stedet for å inngå avtaler om utbygging, kan man vurdere å benytte Jordskifteretten sin myndighet til å gjennomføre det som kalles «urbant jordskifte». Dette går ut på at Jordskifteretten hjelper grunneiere og utbyggere i et område med å fordele verdien av områdets areal på en rettferdig måte. Hver av partene får sin andel av den økonomiske gevinsten som følger av endringene i områdets planer, uavhengig av om deres eiendom faktisk skal brukes til utbygging eller andre formål. De individuelle eiendommenes potensial og begrensninger for utbygging blir vurdert uavhengig av reguleringsformål. Partene kan motta ulike andeler av områdets samlede verdi basert på hvor stor økonomisk verdi hver enkelt eiendom har i forbindelse med områdets utvikling.

Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom

Asker kommune har et relativt stort handlingsrom med sine grunneierinteresser og tilgjengelige områder for boligbygging, både i knutepunktene og i mindre sentrale områder. Asker kommune kan gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer av varierende størrelse, alt fra små tomtesnipper til større områder for eiendomsutvikling. Dette er nærmere omtalt i Temaplan Eiendom.

Mer om kommunens handlingsrom som grunneier:

- Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper og deretter leie ut disse eller selge dem med prisklausulering
- Kommunen kan klargjøre og ferdigstille tomter og utlyse prosjektkonkurranse for bygging og videresalg. Vinneren av konkurransen får ansvaret og risiko for bygging og salg.
 - I slike prosjektkonkurranser kan det stilles ulike vilkår, både til boligenes fysiske utforming, eiermessige og organisatoriske forhold, prisklausulering ved videresalg, og til kjøperne som for eksempel alder.
- Kommunen har som et organisatorisk virkemiddel mulighet til å opprette et kommunalt tomte,- eller utbyggingsselskap.

EKSEMPLER PÅ BRUK AV KOMMUNALE VIRKEMIDLER I ASKER KOMMUNE

Åmotåsen:

På Åmotåsen ble 40% av boligene tilbudt til en lavere pris enn markedspris. Denne andelen var øremerket førstegangsetablerere. For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 22/1402

Gullhellinga:

På Gullhella har det gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker og Asker boligbyggerlag blitt bygget ungdomsboliger. Boligene er øremerket ungdom. For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/931

Høn:

På Høn skal minst 20 prosent av boligene tilpasses spesielt for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse og prosjektet skal utvikles med en rekke sosiale tilleggsfunksjoner. For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/37033

Kommunens virkemidler for privatpersoner

I henhold til Asker kommunes innsatstrapp og boligtrapp (se figur under kapittel: «Asker kommunes helhetlige boligtrapp») er det et uttalt mål å øke innsatsen på de laveste nivåene i trappen. Asker kommune har ulike virkemidler for å forebygge bostedsløshet og tjenester til hjemmeboende slik at de kan bo lengre i eget hjem. Mer om dette under “konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud”.

Tjenester til hjemmeboende er blant annet tjenester som hjemmesykepleie, praktisk bistand, ambulante tjenester (fra Virksomhet psykisk helse og ruslidelser og tjenester til personer med nedsatt funksjonsevne), ergoterapi/fysioterapi og velferdsteknologi.

Kommunale utleieboliger og bolighjelpen

Kommunale utleieboliger tildeles etter en kommunal forskrift og er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Bolighjelpen er etablert for å bistå innbyggere som av ulike grunner trenger hjelp til å finne bolig på det private leiemarkedet.

Bolighjelpen bidrar med råd og veiledning i forhold til søkeprosess, hvordan man presenterer seg selv i forhold til mulige utleiery (bolig-cv) og tips for hvordan man selger seg inn på en visning.

NAV har plikt til å yte bistand til de som ikke har tak over hodet (bostedsløse) og vurdere sosialhjelp til boutgifter.

Kommunal utpekingsrett til bolig

I tillegg til kommunale utleieboliger har kommunen utpekingsrett i flere borettslag, totalt 144 boliger. Disse borettslagene ble stiftet av kommunen i hovedsak på 1990- og 2000-tallet med støtte fra Husbanken. Målet var å kunne tilby rimelige boliger til utvalgte grupper av vanskeligstilte med behov for tilrettelagte boliger. Boligene selges til fastpris etter gjeldende vedtekter, og kommunen utpeker den som skal få tilsagn på kjøp av boligen. Målgruppen er personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en tilrettelagt bolig.

Husbankens virkemidler

Husbankens virkemidler for kommunen og private virksomheter

Støtteordninger rettet mot kommunen og private virksomheter, som utbyggere:

- Lån eller tilskudd til utleieboliger
- Grunnlån
- Investeringsstilskudd
- Kompetansetilskudd- bærekraftig bolig- og byggkvalitet

Lån til utleieboliger: Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

Grunnlån gis til forbrukere, borettslag, kommuner, selskaper og andre aktører. Grunnlånet retter seg mot å oppgradere eller bygge boliger med høy kvalitet. Blant annet kan private aktører få lån til å bygge eller oppgradere miljøvennlige boliger, eller til boliger med livsløpsstandard⁵.

Investeringsstilskudd: Husbanken kan gi investeringsstilskudd til kommuner til å fornye og øke tilbudet av heldøgns omsorgsplasser i sykehjem og omsorgsboliger. Heldøgns omsorgstilbud har tre hovedmålgrupper, personer med psykisk helse og/eller rusutfordringer, personer med funksjonsnedsettelser og eldre⁶

Videre kan private aktører få lån til utleieboliger. Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard og funksjonalitet, og lokalisering skal passe til beboernes behov.

⁵ Husbanken (2022). Veileder for lån fra Husbanken (www.husbanken.no)

⁶ Husbanken (2023). Lån og tilskudd for kommuner (www.husbanken.no)

Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig tilvisingsavtale med kommunen.

Tilvisnings- og tildelingsavtaler

Tilvisningsavtaler er et samarbeid mellom private aktører, staten ved Husbanken og kommunen. De private aktørene kan søke om finansiering via Husbanken, og det inngås avtale med kommunen om tildelingsrett til 40 prosent av boligene i 20 år. Boligene er beregnet til personer som er økonomisk vanskeligstilte, og boligene skal være av god kvalitet i trygge bomiljøer. For kommunen kan bruk av tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunens egne kommunale boliger og bidra til at flere vanskeligstilte sikres en egnet bolig.

Tildelingsavtaler er for husstander med ulik grad av behov for oppfølging fra kommunen. Utleier kan både få lån fra Husbanken og tilskudd til utleieboliger. Alle boligene i et slikt prosjekt må være for vanskeligstilte på boligmarkedet. Avtalen gir kommunen tildelingsrett til boligene i 30 år.

Husbankens virkemidler når kommunen skal bygge/skaffe boliger

Kommuner kan søke om finansiering fra Husbanken til å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger og sykehjem. Husbanken har to ulike virkemidler:

Husbankens tilskudd – tilskudd til boligtiltak

Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, kan søke om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer⁷.

Husbankens virkemidler for privatpersoner

Virkemidler rettet mot innbyggere:

- Startlån
- Bostøtte
- Tilskudd til etablering i egen bolig
- Tilskudd til tilpasning

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan kjøpe seg en egnet bolig og beholde den. Kommunen låner inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet. Det er basert på den enkeltes økonomi og posisjon på boligmarkedet. Startlån skal være et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner, verken nå eller i løpet av de nærmeste årene⁸.

⁷ Husbanken (2023). Veileder for tilskudd til boligtiltak (www.husbanken.no)

⁸ Husbanken (2023). Veileder startlån (www.husbanken.no)

I tillegg kan det gis tilskudd. Dette gis etter utvalgte kriterier, blant annet gis det tilskudd til tilpasning av bolig som følge av en funksjonsnedsettelse eller sykdom.

I 2022 ble det i Asker utbetalt 83 startlån til kjøp av bolig, hvorav 23 også fikk tilskudd. Av de 83 som fikk kjøpt bolig var det 65 barnefamilier, 1 par uten barn og 17 enslige. Det er få rimelige 2-roms boliger i Asker med en pris som en enslig startlånsøker har mulighet til å finansiere, og flere enslige får forlenget finansieringsbevisene i flere omganger før de eventuelt får kjøpt bolig.

Bostøtte er en statlig støtteordning for de som har lave inntekter og høye boutgifter. Det er en egen bostøttelov som regulerer tilskuddsordningen. Formålet med bostøtten er å sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter, en egnet bolig⁹. I 2023 har det vært ca 1423 husstander som har mottatt bostøtte pr mnd. Av disse er det 941 barnefamilier, og kun 150 husholdninger som eier boligen.

Nedenfor er en tabell som viser Husbankens tabell for helhetlig virkemiddelbruk¹⁰.

TABELL 1 HELHETLIG VIRKEMIDDELBRUK

		Helhetlig virkemiddelbruk			Husbanken			
FORUT-SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING	OVERSIKT OVER BEHOV	BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN OG DISTRIKTPOLITISKE HENSYN I PLAN					
INNSATS-OMRÅDER	Fremskaffe utleieboliger		Bygge nye eierboliger	Kjøpe bolig	Beholde, oppgradere og tilpasse bolig		Omsorgsbygg	
STRATEGI	Kommunen 1. kjøper boliger 2. bygger nye boliger	Samarbeid med private utbyggere/utleiare	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Utbygger bygger boliger for salg eller privatpersoner bygger i egen regi	Bistå vanskelig-stilte med å kjøpe bolig. Leie til eie Eie først	Bistå personer til å bli boende i ekt eller leid bolig	Oppgradere/tilpasse eksisterende boliger og gjøre boliger tilgjengelige	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetscenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkvalitet: - Livsøpnbolig - Miljøvennlig bolig Faglig støtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd Faglig støtte	Startlån til refinansiering (eid bolig) Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkval.: oppgradering Tilskudd til energitiltak Startlån (eid bolig) Faglig støtte	Investeringsstilskudd Tilskudd til energitiltak Bostøtte Faglig støtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser MVA-komp. Kommunen kan eie inntil 30% i borettslag og min. 10% i sameier Kommunal forkjøpsrett (komm. kjøper) Utbyggingsavtaler Selge/kjøpe tomt Reguleringsplan	Strategisk boligpolitikk Tilvinningsavtale Tidlingsavtale Innleie Selge tomt Feste bort tomt	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Garanti for depositum eller kontantdep. Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Selge kommunal tomt Feste bort kommunal tomt Rask saks-behandling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Kommunal forkjøpsrett (leietakere kjøper) Selg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering	Øk. rådgivning Tilskudd til etablering Veiledning Bo-oppfølgning Tjenester i bolig Øk. sosialhjelp	Øk. rådgivning Tilskudd til projektering og utredning: tilpasning Tilskudd til tilpasning Byggeteknikk rådgivning	Salg/kjøp av tomt MVA-komp. Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Politiske virkemidler

De politiske virkemidlene handler ofte om tilrettelegging gjennom prioritering av kommunal infrastruktur og kapasitet på infrastruktur som et styringsverktøy i boligpolitikken, både for å begrense utbygging, prioritere områder for boligutbygging og tilrettelegge for forsert utbygging.

⁹ Husbanken (2022). Lov, forskrifter og retningslinjer for bostøtte (www.husbanken.no)

¹⁰ Husbanken

- Det mest brukte kommunale virkemidlet er knyttet til rekkefølgebestemmelser på skolekapasitet.
- Kommunen kan gjennom tydelige politiske signaler ved politiske vedtak og uttalelser avklare ønsket utbygging, utbyggingstakt og liknende, som igjen kan gi utviklere og utbyggere større forutsigbarhet.
- Kommunen kan også tilrettelegge på andre måter som ved rask og smidig saksbehandling.

Organisering av det boligpolitiske og administrative arbeidet i Asker kommune

Bolig er et veldig bredt tema som berører ulike arbeidsoppgaver og ansvar i administrasjonen. Her følger en oversikt over hvordan administrasjonen i Asker kommune jobber med bolig, og hvilke deler som ivaretas av de ulike virksomhetene.

Virksomhetenes ansvarsområder

Tjenesteområde samfunnsutvikling

Tjenesteområde samfunnsutvikling har det overordnede ansvaret for bærekraftig samfunns-, areal- og transportutvikling. Dette utøves gjennom arbeidet med planstrategien og kommuneplanen, som danner grunnlag for prioriteringene i de årlige økonomiplanene og handlingsprogrammene.

Samfunnsutvikling har et særlig ansvar for å innarbeide bærekraftsmålene i samfunnsplanleggingen. Tjenesteområdets arbeidsområde omfatter kommunens areal- og transportplanlegging, langsiktig arealbruk, steds- og sentrumsutvikling, bolig- og næringsutvikling, kulturminner, grønnstruktur og sjøområder. Dette ivaretas blant annet gjennom plan- og reguleringsprosesser, byggesaksbehandling, delesak, oppmåling og seksjonering.

Tjenesteområde velferd

Tjenesteområde velferd omfatter kommunale helse-, sosial- og omsorgstjenester til innbyggere over 18 år. Dette inkluderer habiliterings- og rehabiliteringstjenester, allmennlegetjenester, hjemmebaserte tjenester, psykisk helse- og rustjenester, tjenester til personer med funksjonsnedsettelse, heldøgnsomsorg, NAV og Velferdsforvaltningen. Under velferdsforvaltningen ligger bolig og økonomiavdelingen som saksbehandler og tildeler kommunale boliger og har oversikt over behov for boliger til vanskeligstilte. Til denne avdelingen ligger også Bolighjelpen (rettet mot det private markedet) i tillegg til forvaltning av Husbankens virkemidler som bostøtte og startlån og gir økonomisk veiledning til personer med utfordringer i forhold til privatøkonomi. Videre hadde tjenesteområde velferd og eiendom et samarbeidsprosjekt som gir råd og veiledning til enkeltpersoner om boligtilpasning. Velferd har også en rekke oppgaver og initiativ knyttet til bolig rettet mot ulike målgrupper.

Tjenesteområdet samfunnstjenester

Tjenesteområde samfunnstjenester har ansvaret for kommunale bygg og eiendommer, vei, vann og avløp, overvann, flomveier og dammer, samt brann- og redningstjenesten. I dette ligger også ansvaret for den kommunale boligmassen og strategisk kjøp og salg av boliger og bygg til kommunal bruk.

Tjenesteområde oppvekst

Tjenesteområde Oppvekst består av tre programområder. Disse er barnehage, grunnskole og barn, familie og inkludering. Programområde barn, familie og inkludering omfatter blant annet barneverntjenesten, avlastnings- og omsorgstjenester for barn og unge, pedagogisk psykologisk tjeneste, helsetjenester, voksenopplæring og tjenester for flyktninger. Oppvekst administrerer boliger for enslige mindreårige flyktninger.

Arbeid på tvers

Administrasjonen har opprettet et strategisk boligteam. Dette er et tverrfaglig team med representanter fra virksomhetene samfunnsutvikling, velferd og eiendom. Målet med det strategiske boligteamet er å bidra til at boligpolitiske problemstillinger løses på en helhetlig måte gjennom forankring og tverrfaglig samarbeid mellom aktuelle enheter i kommunen.

I tillegg foregår det løpende samarbeid mellom tjenesteområder og virksomheter i det operative arbeidet for å utvikle og skaffe kommunens målgruppe egnede boliger.

Politisk ansvar og organisering

Kommunestyret

Kommunestyret vedtar strategiske planer, blant annet temaplan for en bærekraftig boligutvikling.

Formannskapet

Formannskapet er høringsinstans for temaplan for en bærekraftig boligutvikling.

Utfordringsbildet i Asker kommune

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett mot behovet i befolkningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier. Samtidig synker antallet personer per husholdning, noe som bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen.

Vi blir flere eldre i Asker. I årene som kommer vil andelen og antallet eldre i befolkningen øke. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen. Samtidig tar de opp typiske familieboliger som er mer egnet for barnefamiliene.

Boligprisene i Asker er høye. Dette kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger som passer innenfor deres økonomiske rammer. Arbeidsgivere kan også møte hindringer når de prøver å rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bosteder i nærheten av arbeidsstedet.

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare¹¹. Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

Videre i kunnskapsgrunnlaget skisseres viktige temaer knyttet til de ulike utfordringene Asker kommune står i når det kommer til boligtilbud, endringer i befolknings sammensetningen og de høye boligprisene. Les mer om utfordringsbildet og hvordan Asker kommune skal møte utfordringene, i temaplanen.

Status og trender

Dette kapitlet viser statistikk over dagens bolig- og befolkningsstatus, i tillegg til trender som påvirker boligutviklingen i Asker.

Befolkningen og husholdningene

Boligutviklingen i Asker kommune er knyttet opp mot dagens og fremtidens befolkning. Hvem som bor i Asker i dag og hvem som kommer til å bo i kommunen fremover, er grunnlaget for hvor og hvilke boliger som bygges.

HVA ER DEMOGRAFI?

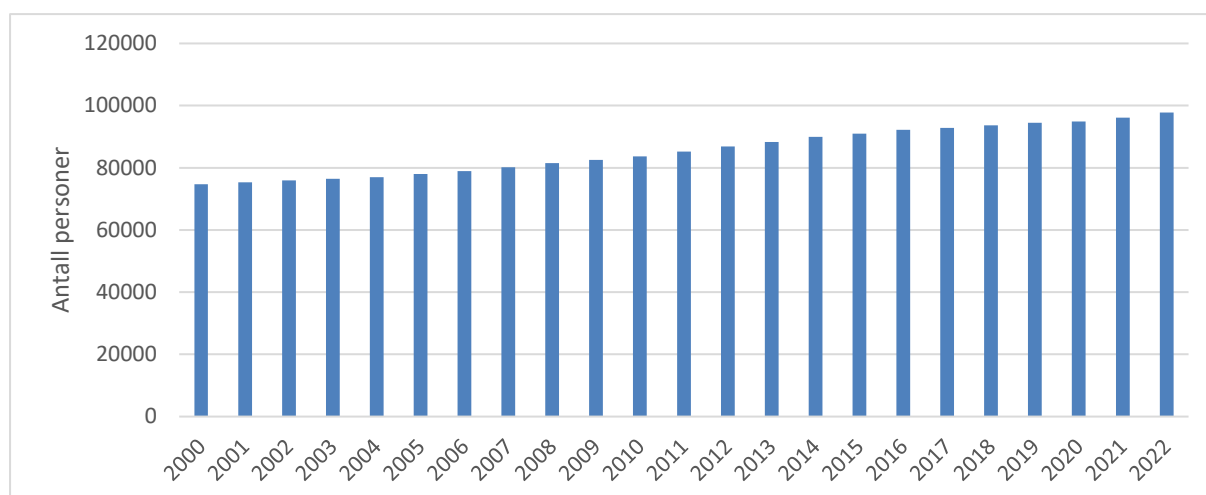
Demografi er en befolkningsbeskrivelse som hovedsakelig tar for seg fordeling av kjønn og alder innenfor et område.

Befolkningsvekst

Figuren under viser befolkningsveksten i Asker kommune fra 2000-2022.

¹¹ Se kommuneplanens arealdel

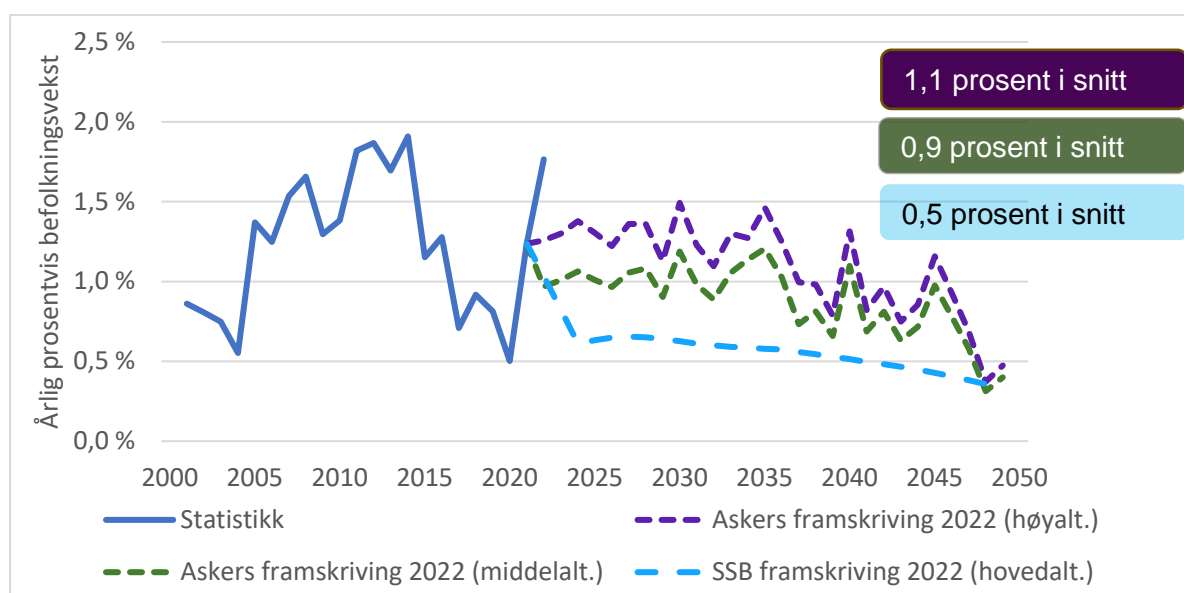
FIGUR 2 BEFOLKNINGSVEKST I ASKER KOMMUNE 2000-2022



Befolkningen i Asker kommune har økt fra litt over 70 000 til nesten 100 000 personer i perioden 2000-2023. Den største veksten fra et år til et annet var mellom 2021 og 2022.

Figuren under viser årlig prosentvis befolkningsvekst siden 2000, og ulike framskrivinger mot 2050. De stiplede linjene viser Asker kommunes egne framskrivinger og SSBs framskriving (hovedalternativet).

FIGUR 3 ÅRLIG PROSENTVIS BEFOLKNINGSVEKST. STATISTIKK OG FRAMSKRIVING 2000-2050¹²



Høyalternativet i kommunens egen framskriving forutsetter en årlig boligproduksjon på 660 boliger i snitt, og middelalternativet 530 boliger. SSBs framskriving legger til

¹² Asker kommune (2022). Årlig prosentvis befolkningsvekst

grunn andre forutsetninger enn boligproduksjon, i hovedsak makroøkonomiske trender og historiske data.

Siden 2000 har Asker hatt en årlig prosentvis befolkningsvekst i snitt på 1,2 prosent. I Askers høyalternativ vil årlig befolkningsvekst for perioden 2023-50 være 1,1 prosent i snitt. For Askers middelalternativ er den 0,9 prosent, og for SSBs hovedalternativ vil den være 0,5 prosent. Som figuren viser tok alle framskrivningene feil i startåret 2022, noe som vitner om at framskrivinger ikke er noen fasit, men beste mulige antakelse.

I årene fra 2007 til 2013 økte befolkningen mye på grunn av arbeidsinnvandring fra Øst-Europa. Deretter har veksten vært noe lavere fram mot 2021. De siste par årene har det vært høy boligproduksjon, som følge av større områdeutviklingsprosjekter som blant annet Vestre Billingstad og Høn/ Landås. Dette har ført til høyere befolkningsvekst. Størrelsen på ferdigregulerte boligprosjekter antyder en høy boligproduksjon og befolkningsvekst også framover. Samtidig er det flere økonomiske faktorer som allerede demper tempoet i veksten. Hvordan dette vil påvirke boligproduksjonen på sikt i Asker kommune er usikkert.

Befolkningsutvikling i lokalområdene

Internt i kommunen har det vært relativt store forskjeller mellom lokalområdene i befolkningsveksten. Tabellen nedenfor viser befolkningsutviklingen i de 11 lokalområdene i Asker i perioden 2000-2022.

TABELL 2 FOLKEMENGDE 2000 – 2022 – 2050 ETTER LOKALOMRÅDE ¹³

Lokalområde	2000-2022 (prosentvis endring)	2022 (ant. Personer)	2022-2050 (framskrevet prosentvis endring)
01 Nesøya	40 %	4748	2 %
02 Holmen	45 %	14297	33 %
03 Sentrum	22 %	30478	20 %
04 Vollen	47 %	5443	22 %
05 Heggedal	51 %	5903	20 %
06 Dikemark	10 %	4531	50 %
07 Slemmestad	30 %	9355	39 %
08 Røyken	41 %	5500	32 %
09 Spikkestad	33 %	4644	25 %
10 Sætre	47 %	8749	35 %
11 Tofte	0 %	4073	31 %

¹³ Asker kommune (2022). Folkemengde i perioden 2000-2022, etter lokalområde

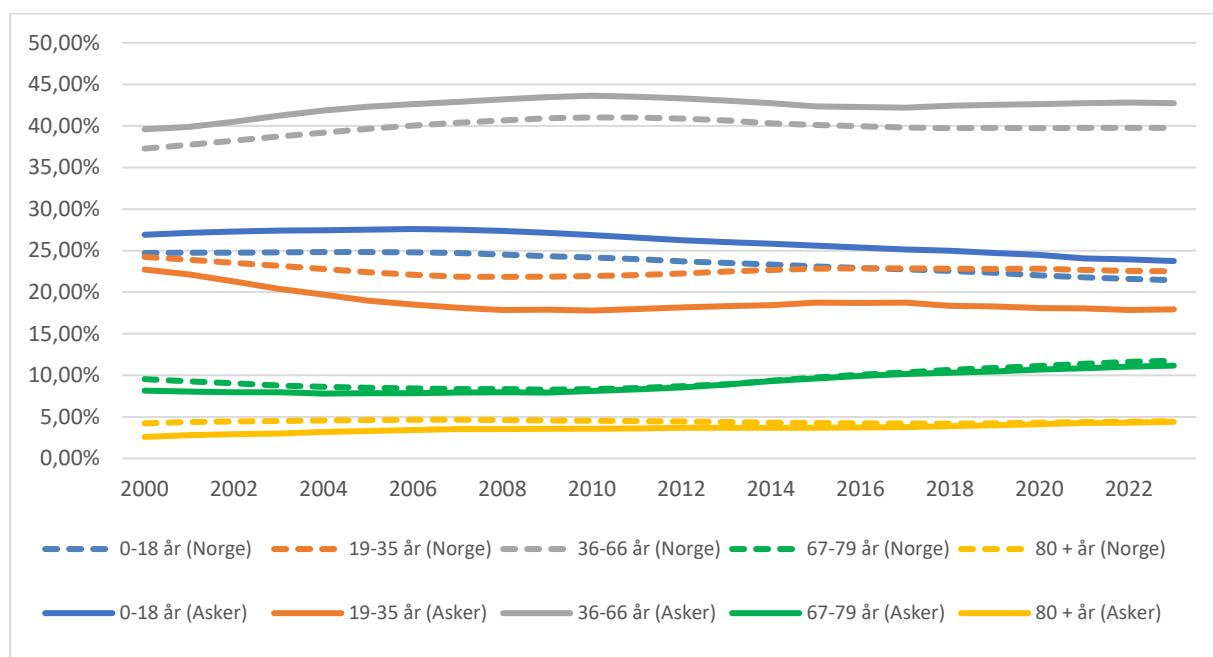
Befolkningsveksten i antall personer har vært størst i Sentrum og Holmen, men størst prosentvis økning har vært i Heggedal (51 prosent), Vollen og Sætre (begge 47 prosent). For Tofte har befolkningen gått ned med 12 personer i perioden. Det tilsvarer en prosentvis endring på -0,3 prosent. I tabellen er prosentene rundet av til hele tall og derfor står Tofte med 0 prosent.

Framskrevet prosentvis endring i perioden 2022-2050 er lavere for nesten alle lokalområdene sett i forhold til perioden 2000-2022. Det er kun Tofte, Dikemark og Slemmestad som har høyere anslått prosentvis endring frem til 2050 sammenlignet med den prosentvise endringen i disse lokalområdene mellom 2000-2022.

Alderssammensetning

Figuren nedenfor viser befolkningsvekst i Asker kommune sammenlignet med Norge (stiplede linjer) fra 2000 - 2023, etter aldersgruppe.

FIGUR 4 ALDERSFORDELINGEN AV BEFOLKNINGEN I ASKER OG NORGE 2000-2023 ¹⁴



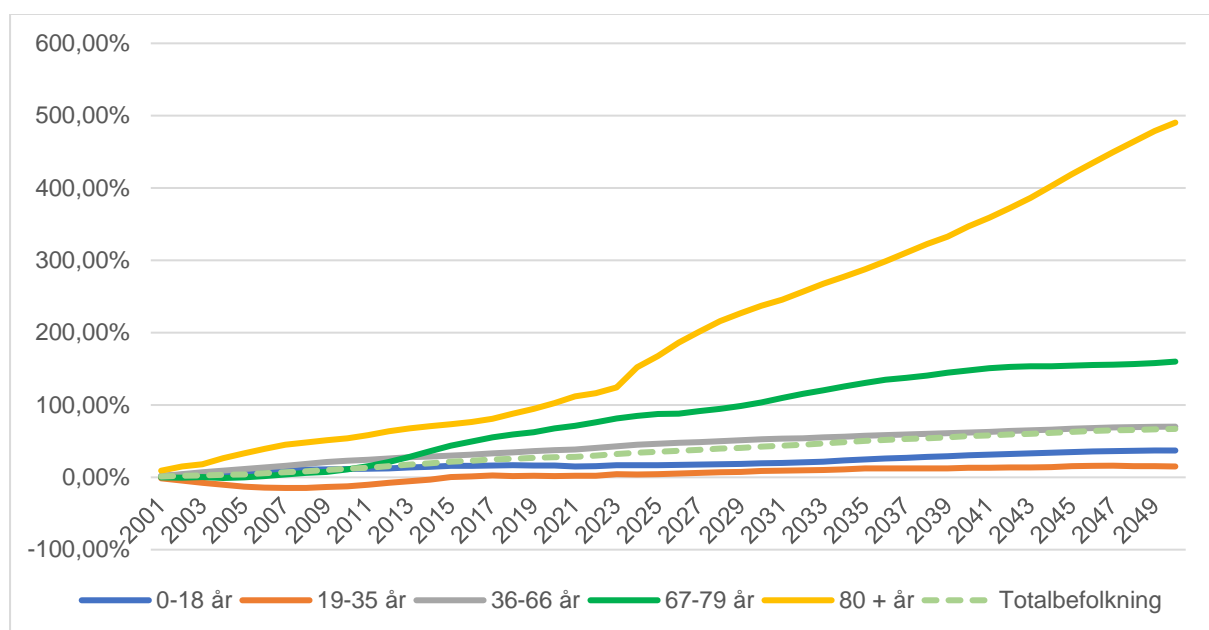
De siste 20 årene har det vært størst økning i antall personer i aldersgruppen 36-66 år i Asker. I prosentandel er aldersgruppen 80+ år økt mer i Asker sammenlignet med Norge. Utviklingen av prosentandelen i de ulike aldersgruppene er relativt like for Asker sammenlignet med Norge. Den største forskjellen er i aldersgruppe 19-35 år hvor Asker har en andel på nesten 18 prosent (2023) og Norge har rundt 22 prosent. For aldersgruppene 19-35 år, 67-79 år og 80+ år har Norge noe større andel enn Asker.

¹⁴ SSB (2023). Tabell 07459: Befolkning, etter region, kjønn, alder, statistikkvariabel og år

I de nærmeste tiårene vil den demografiske sammensetningen i Norge endres betydelig. Det blir flere eldre totalt sett, andelen eldre i befolkningen øker og det blir flere av de eldste eldre. Dette kan man også se i befolkningsframskrivingene for Asker.

I framskrivingene forventer man høyest økning i antall personer som er over 67 år frem til 2050 i Asker kommune. Figuren under viser prosentvis endring for fem forskjellige aldersgrupper i perioden 2000-2050¹⁵, i tillegg til totalbefolkningens utvikling (stiplet linje).

FIGUR 5 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVING I PROSENT FOR ASKER KOMMUNE 2000-2050, ETTER ALDERSGRUPPER



Ut ifra denne befolkningsframskrivingen er det tydelig at det vil bli mange flere over 80+ år i fremtiden. Dette har konsekvenser for aldersbæreevnen.

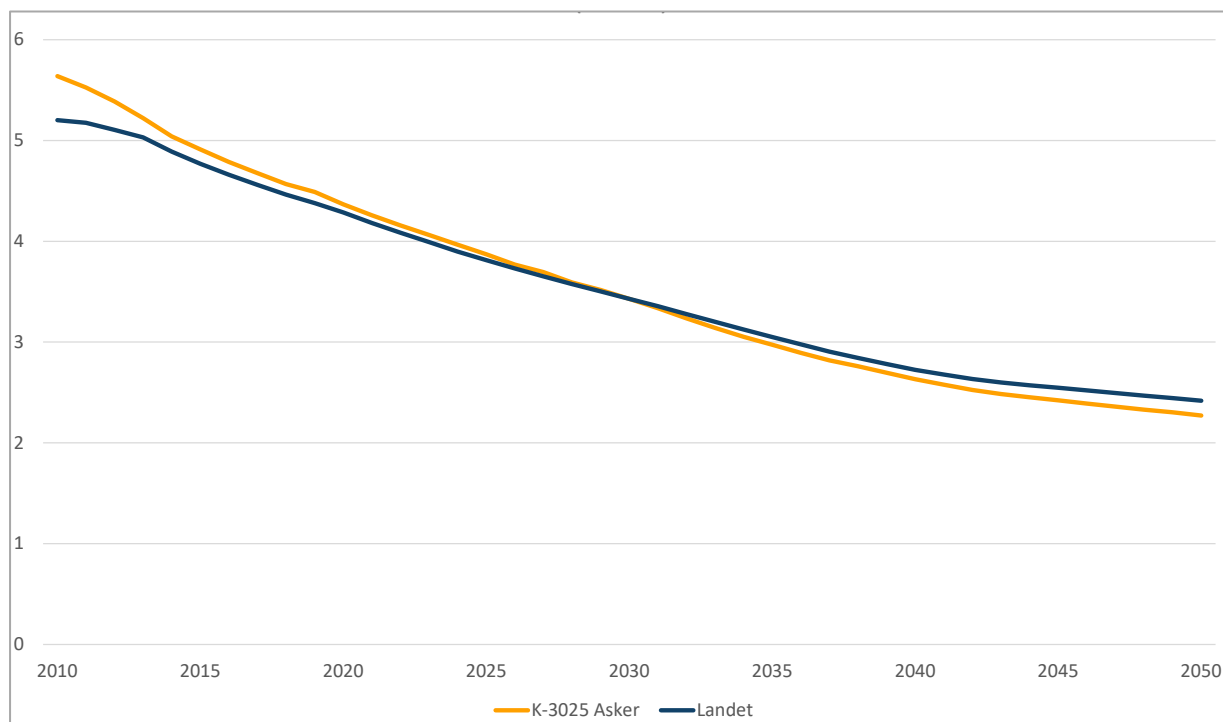
Aldersbæreevne

Aldersbæreevnen beskriver forholdet mellom den yrkesaktive befolkningen og den eldre delen av befolkningen. I 2000 var det 4,7 personer i yrkesaktiv alder per eldre. I 2030 vil dette etter prognosen være redusert til 3,3 og i 2050 til 2,5¹⁶. Når aldersbæreevnen er høy er det flere skattebetalere som betaler kostnadene for pleie- og omsorgstjenester for eldre. Når aldersbæreevnen er lav er det til sammenligning færre skattebetalere som betaler for de samme tjenestene. Under kan man se utviklingen av aldersbæreevnen fram til 2050.

¹⁵ KOMPAS (2022). Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune

¹⁶ Kompas (2022). Kommunale data - Beregning av arbeidsføre per eldre

FIGUR 6 ALDERSBÆREEVNEN, ANTALL PERSONER I YRKESAKTIV ALDER (16-66 ÅR) MOT ANTALL ELDRE (67+ ÅR. ASKER OG HELE LANDET, FRA 2010 FREMSKREVET TIL 2050¹⁷

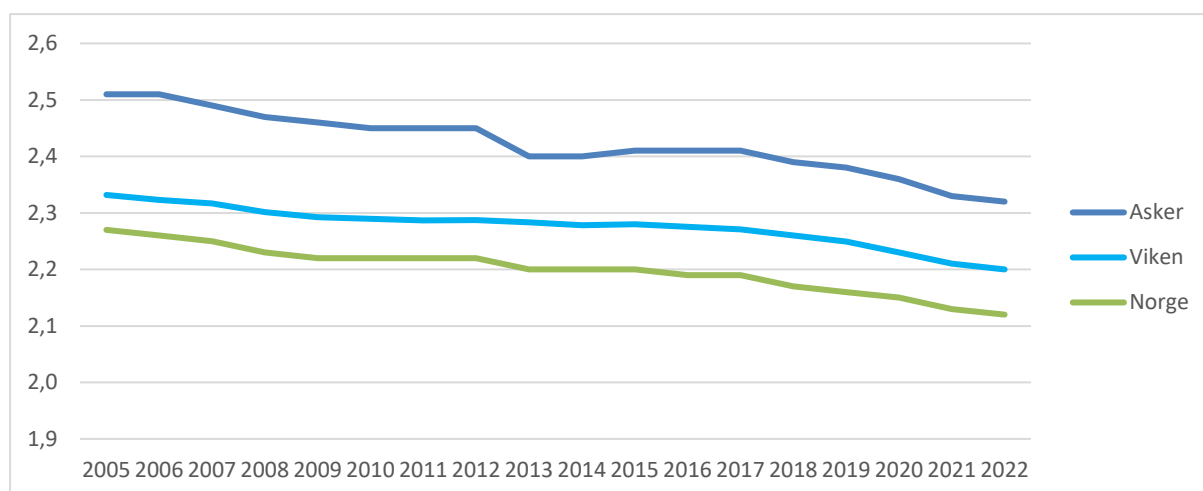


Husholdningssammensetningen

En annen faktor som påvirker boligmarkedet, er husholdningssammensetningen. Figuren under viser utviklingen av antall personer per privathusholdning siden 2005 i Asker.

¹⁷ Agenda Kaupang (2022). Rapport helhetlig boligtrapp i Asker

FIGUR 7 PERSONER PER PRIVATHUSHOLDNING FOR PERIODEN 2005-2022 ¹⁸



Husholdningene blir stadig mindre i Norge, og selv om Asker har større husholdninger i snitt enn landet og fylket, så er trenden like nedadgående som nasjonalt. Faktorer som påvirker tallene er at flere bor alene, og at det fødes færre barn per familie. Tabellen nedenfor viser utviklingen for husholdningstyper.

TABELL 3 HUSHOLDNINGSTYPER I 2005 OG 2022, ASKER, VIKEN OG NORGE ¹⁹

	2005	2022
Aleneboende		
Asker	30 %	32 %
Viken	36 %	37 %
Norge	38 %	40 %
Familier uten hjemmeboende barn		
Asker	24 %	28 %
Viken	28 %	28 %
Norge	23 %	28 %
Familier med barn 0-17 år		
Asker	36 %	31 %
Viken	28 %	27 %
Norge	30 %	25 %
Familier med hjemmeboende barn over 17 år		
Asker	10 %	9 %
Viken	8 %	8 %
Norge	9 %	7 %

¹⁸ SSB (2022) Tabell 09747: Privathusholdninger, personer i privathusholdninger og personer per privathusholdning

¹⁹ SSB (2022) Tabell 06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype

Statistikken for husholdningstyper i Asker viser at gruppen «familier uten hjemmeboende barn» har økt fra 24 til 28 prosent siden 2005. Familier med barn under 18 år har hatt en nedgang fra 36 prosent, og utgjør i dag 31 prosent av Askers husholdninger. Andelen for aleneboende har økt med 2 prosentpoeng.

Sammenlignet med Viken og landet har Asker lavere andel aleneboende, og høyere andel familier med barn under og over 17 år.

TABELL 4 ANDELEN ELDRE I PRIVATHUSHOLDNINGER SOM BOR ALENE, ASKER, VIKEN OG NORGE. 2005 OG 2022²⁰

	2005	2022
67-79 år		
Asker	27 %	24 %
Viken	31 %	28 %
Norge	33 %	29 %
80 år eller eldre		
Asker	52 %	47 %
Viken	58 %	50 %
Norge	59 %	51 %

Andelen eldre som bor alene har sunket siden 2005, både i aldersgruppen 67-79 år og 80 år eller eldre. Dette følger utviklingen i nasjonale tall, hvor 29 prosent 67-79 år i dag bor alene, og 51 prosent i gruppen 80 år eller eldre. Noe av forklaringen kan være at forventet levealder for menn har økt.

For Viken bor noen færre eldre personer alene enn for landet generelt. Og for Asker er det en lavere andel som bor alene sammenlignet med Viken.

Personer som bor på institusjon med felleleshusholdning er ikke med i tallene.

Boligtilbud og boligbygging

Demografiske endringer i kommunen vil påvirke boligtilbud og etterspørsel i årene fremover. En aldrende befolkning i stadig mindre husholdninger har for eksempel andre behov enn barnefamilier. Som planmyndighet er det kommunens rolle å legge til rette for passende boligbygging i årene fremover. Dagens boligtilbud er et resultat av trender som strekker seg mange tiår tilbake.

²⁰ SSB (2022) Tabell 06844: Personer 67 år og over i privathusholdninger, etter alder og antall personer i husholdningen

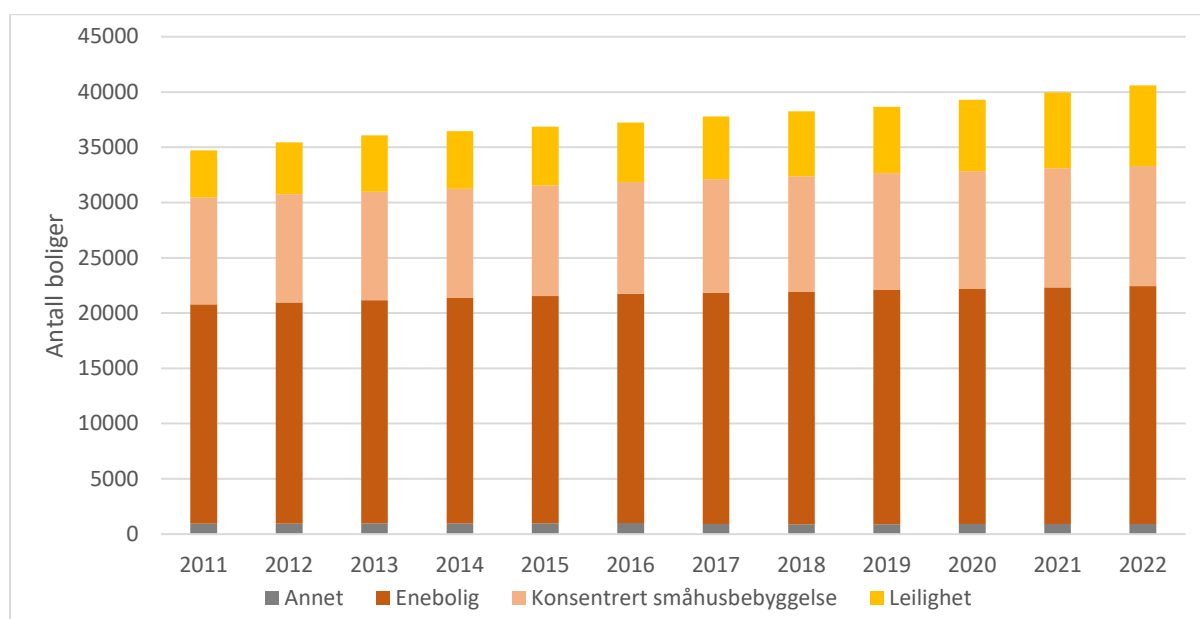
Boligtilbud – antall boliger

I perioden fra 2000 til 2022 har det vært en betydelig vekst i antall boliger i Asker kommune. Tall fra 2022 viser en økning på 10855 nye boliger i denne perioden²¹. Det tilsvarer cirka 27 prosent av totalt antall boliger i Asker i 2022. Denne utviklingen har ført til at det er rundt 40 000 boliger i Asker i dag²².

Boligsammensetning

Figuren under viser denne utviklingen av antall boliger etter boligtype for hele Asker.

FIGUR 8 ENDRING I ANTALL BOLIGER I ASKER FRA 2011-2022, ETTER BOLIGTYPE²¹



Leilighet er den eneste boligtypen hvor prosentandelen av totalt antall boliger har økt hvis man sammenligner tall fra 2011 og 2022. Boligtypene «småhus» og «eneboliger» utgjør begge en lavere prosentandel av total boligmengde i 2022 sammenlignet med 2011. Kategorien «Annet» er i hovedsak det som faller utenfor de vanligste boligtypene. Det er for eksempel sykehjem og boliger med tjenester. Det gjelder for alle figurene i dette kapittelet med kategori «Annet».

Statistikk fra SSB kategoriserer boligtypene litt annerledes, og den lar seg dermed ikke sammenligne med statistikken i de forrige figurene (dataene i alle fremstillingene hentes fra matrikkelen, men SSB kategoriserer boligtypene ulikt i statistikkbanken og i dataene som leveres kommunene på lavere geografisk nivå).

I statistikken fra statistikkbanken er 21 prosent av boligmengden blokkleiligheter. Til sammenligning har Bærum 37 prosent blokkleiligheter, Drammen har 31 og Oslo 72 prosent. For Viken er andelen 22 og for Norge 25 prosent.

²¹ Kompas (2022). Endring i antall boliger i Asker fra 2000-2022, etter boligtype

²² SSB (2022). Tabell 06265: Boliger, etter statistikkvariabel, region, bygningstype og år

Småhusbebyggelse utgjør 24 prosent i Asker, mot 30 i Bærum, 28 i Drammen og 15 i Oslo. For Viken er andelen 25 og for Norge 21 prosent.

Eneboligene utgjør 53 prosent i Asker, mot 29 i Bærum, 37 i Drammen og 8 prosent i Oslo. For Viken og Norge er andelen 48 prosent.

TABELL 5 BOLIGSAMMENSETNINGEN I ASKER, BÆRUM, OSLO OG DRAMMEN²³

	2010	2023
Enebolig		
Drammen	16534	17858
Bærum	15160	15896
Asker	19349	21515
Oslo	25783	27845
Tomannsbolig		
Drammen	6292	6653
Bærum	6983	7254
Asker	3417	3928
Oslo	19078	21353
Rekkehus, kjedehus og andre småhus		
Drammen	5773	6482
Bærum	8640	9178
Asker	5200	5903
Oslo	29759	31432
Boligblokk		
Drammen	11717	14645
Bærum	14494	20210
Asker	4813	8325
Oslo	224518	251327

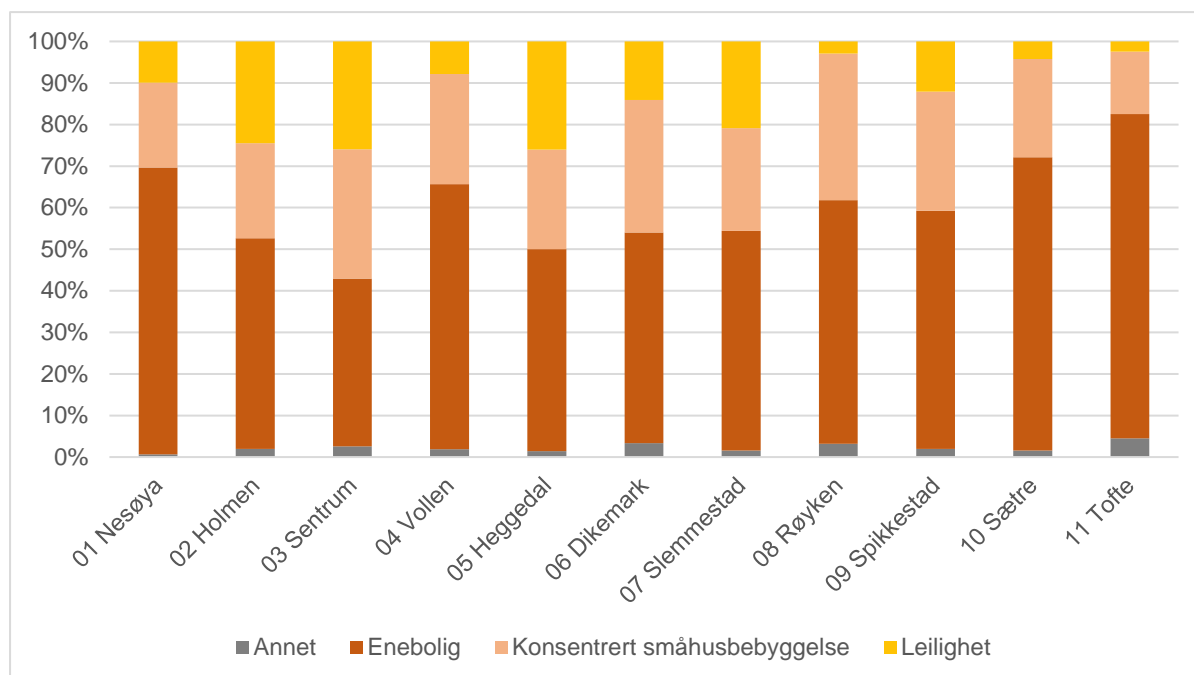
Tabellen over viser fordeling av boliger etter boligtypene enebolig; tomannsbolig; rekkehus, kjedehus og andre småhus; og boligblokk. Figuren sammenligner Drammen, Bærum Asker og Oslo kommune og viser utviklingen mellom 2010 og 2023. Disse tallene er hentet fra SSB, og har derfor SSBs inndeling av boligtyper.

Tabellen viser at Asker kommune har en lav andel blokkleiligheter, sammenlignet med for eksempel Drammen. Asker har derimot en prosentvis sterk vekst av blokkleiligheter mellom 2005 og 2023.

Det er forskjeller på hvilke boligtyper som dominerer lokalområdene. For eksempel er over halvparten av boligene i kommunen eneboliger, men forskjellene mellom Tofte (78 prosent eneboliger) og Sentrum (40 prosent eneboliger) er store. Figuren under viser denne fordelingen av boligtyper i alle lokalområdene.

²³ SSB (2023). Tabell 06265: Boliger, etter statistikkvariabel, region, år og bygningstype.

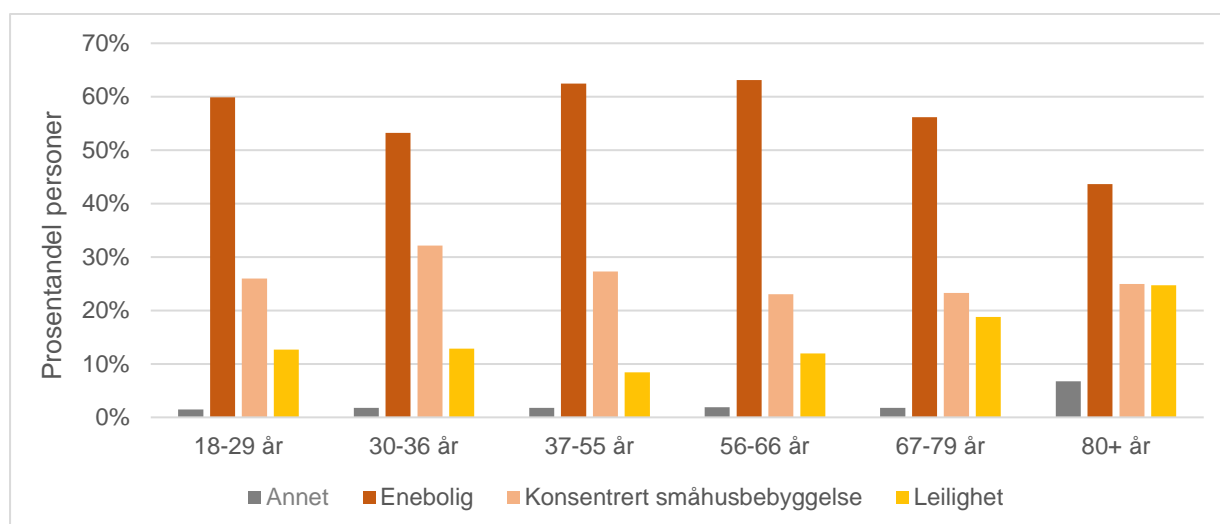
FIGUR 9 BOLIGSAMMENSETNING I LOKALOMRÅDER I 2022, ETTER BOLIGTYPE²⁴



Både tidligere Asker, Røyken og Hurum har tradisjonelt vært villaområder. Sentrale områder som Asker sentrum har de senere årene blitt bygget ut med mange leiligheter i henhold til strategien om å bygge tett rundt knutepunktene. Dette forklarer noe av forskjellene mellom lokalområdene nord og sør i kommunen.

Figuren under viser hvilke boligtyper folk bodde i etter aldersgruppe i 2020 i Asker.

FIGUR 10 FORDELING AV VOKSNE INNBYGGERE ETTER BOLIGTYPE OG ALDERSGRUPPE I 2020²⁵



²⁴ KOMPAS (2022). Boligsammensetning i lokalområder, etter boligtype

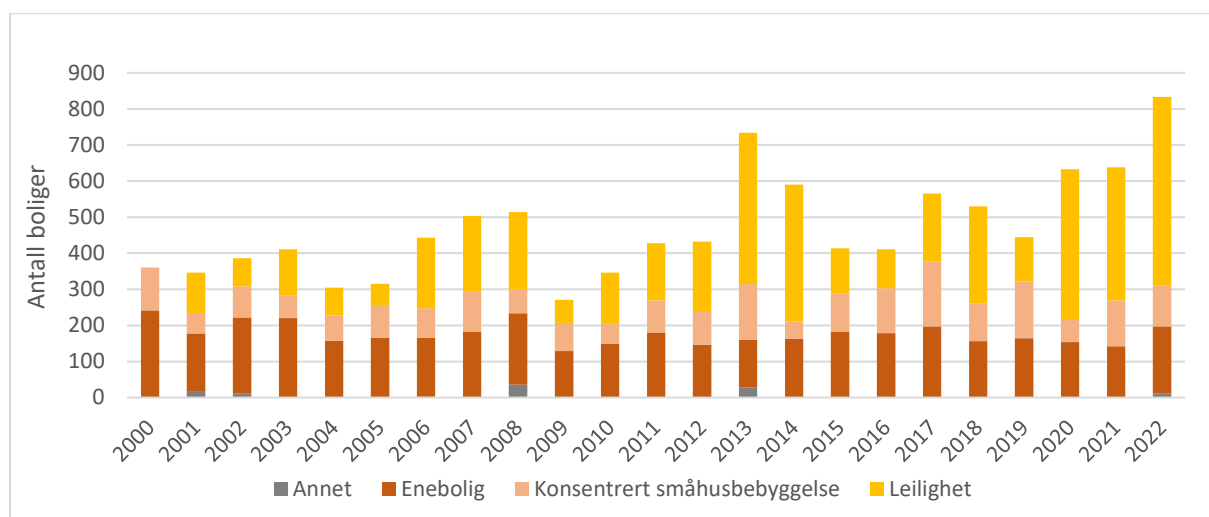
²⁵ Prognosesenteret (2020). Innbyggere etter boligtype og aldersgruppe

Det er flest personer i alle aldersgruppene som bor i enebolig. Det kan forklares av at det er boligtypen det er mest av i kommunen. De over 67 år skiller seg ut fra de andre aldersgruppene med en del større andel som bor i leiligheter. De i aldersgruppe 30-36 år har den største andelen som bor i konsentrert småhusbebyggelse²⁵.

Boligtypen det har vært bygget mest av er leiligheter. I perioden fra 2000 til 2022 ble det bygget omtrent 4550 leiligheter, mot omtrent 3950 eneboliger i samme periode. Likevel er eneboliger fremdeles den dominerende boligtypen i den totale boligmassen i kommunen. 59 prosent av totalt antall boliger i 2006 var eneboliger, mens litt under 54 prosent er eneboliger i dag. Til sammenligning har andelen leiligheter steget fra rundt 12 prosent til nesten 20 prosent av boligene i kommunen²².

Figuren under viser boligbygging i Asker i perioden 2000-2022.

FIGUR 11 BOLIGBYGGING PER ÅR I ASKER FRA 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE²⁶

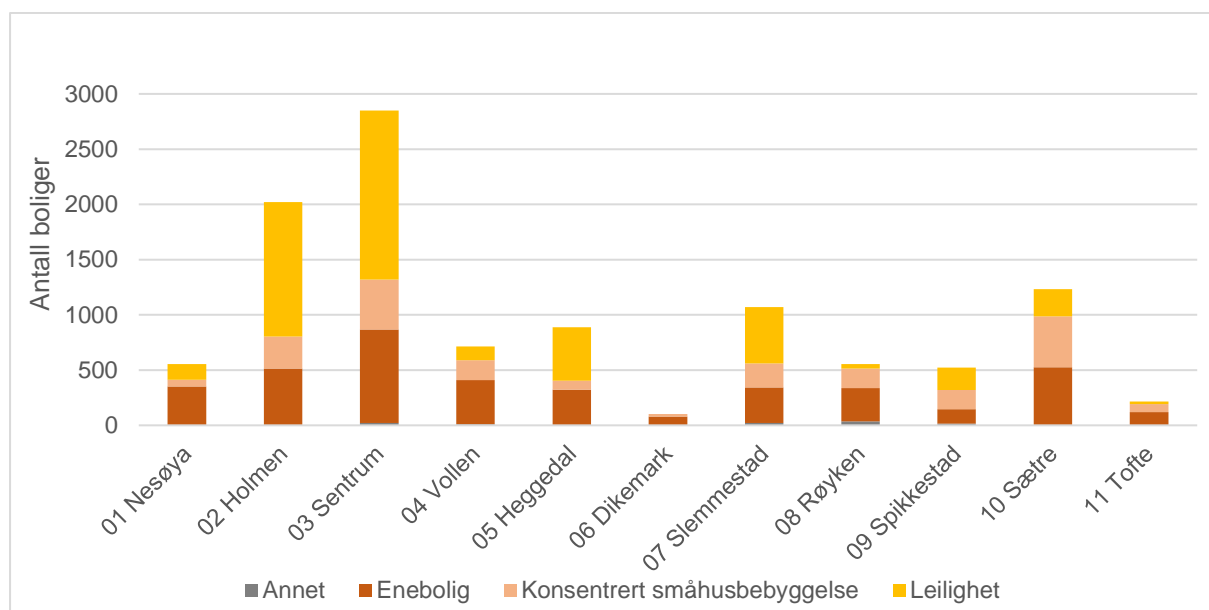


Figuren viser at byggingen av leiligheter i perioden 2013-2014 var høyere enn vanlig. Grunnen er blant annet utvikling i sentrale områder rundt Asker sentrum og Heggedal, og spesielt i perioden fra 2020 og frem til i dag med områdeutviklingsprosjektene Vestre Billingstad og Høn/ Landås. De andre boligtypene har hatt en relativt jevn vekst i samme periode. Foruten noen prosjekter kommer eneboligproduksjonen i hovedsak av såkalt eplehagefortetting (deling av tomter i villastrøk).

Det er store forskjeller på hvor mye det bygges i de ulike lokalområdene i kommunen. I figuren under kan man se hvor mange boliger som har blitt bygget i de ulike lokalområdene siden 2000.

²⁶ KOMPAS (2022). Boligbygging i Asker 2000-2022, etter boligtype

FIGUR 12 BOLIGBYGGING I LOKALOMRÅDENE 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE²⁶

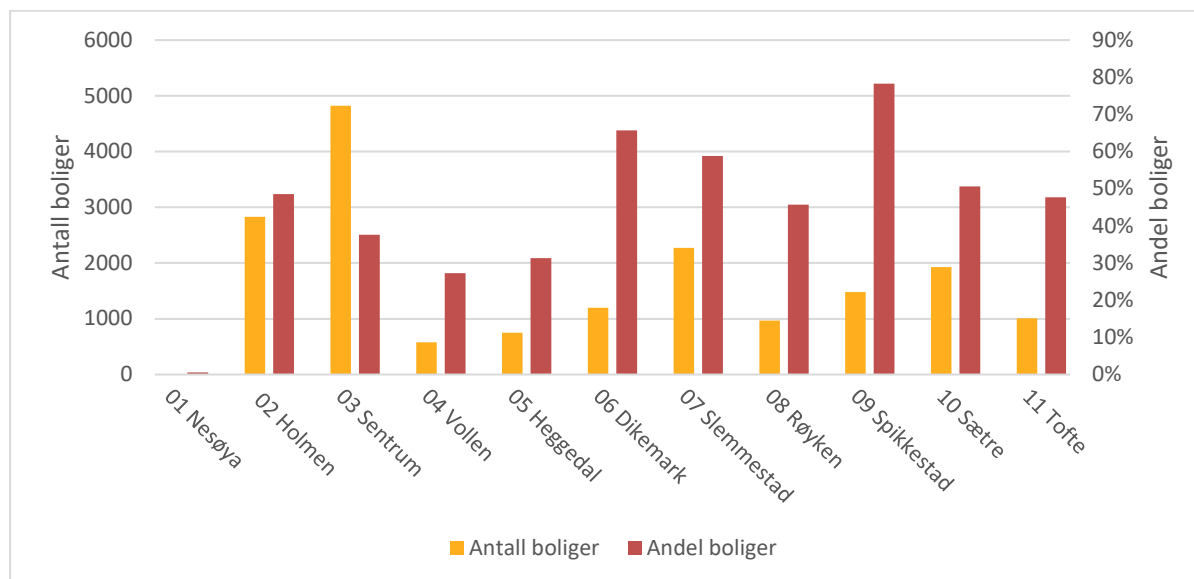


Boligbyggingen har hovedsakelig vært i lokalområdene Holmen og Sentrum. Det er også i disse områdene det er planlagt å bygge flest nye boliger de neste 20 årene. Bygging av leiligheter har dominert boligutbyggingen i disse to lokalområdene. I andre lokalområder som Nesøya, Vollen, Røyken, Sætre og Tofte har boligbyggingen vært dominert av eneboliger.

Figuren under viser kommunens boligbyggeprogram,²⁷ som er planlagt boligproduksjon frem mot 2050. Boligbyggeprogrammet er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

²⁷ Asker kommune (2022). Boligbyggeprogrammet - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

FIGUR 13 BOLIGBYGGING 2022-2050, HENTET FRA BOLIGBYGGPROGRAMMET I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2034



Sentrum, Holmen og Slemmestad ligger alle over 2000 nye boliger i perioden fram til 2050. Det er ikke planlagt noen større boligprosjekter i lokalområde Nesøya, kun generell fortetting.

TABELL 6 BOLIGBYGGING FREM MOT 2050, FORDELT PÅ PRIORITERT VEKSTOMRÅDE OG NORD/SØR FOR NULLVEKSTLINJEN

Boligbygging i hele Asker kommune			
70 % av boligbyggingen vil skje innenfor prioriterte vekstområder			
Asker nord		Asker sør	
Innenfor prioriterte vekstområder	Utenfor prioriterte vekstområder	Innenfor prioriterte vekstområder	Utenfor prioriterte vekstområder
10765	2703	968	2240
80 prosent	20 prosent	30 prosent	70 prosent

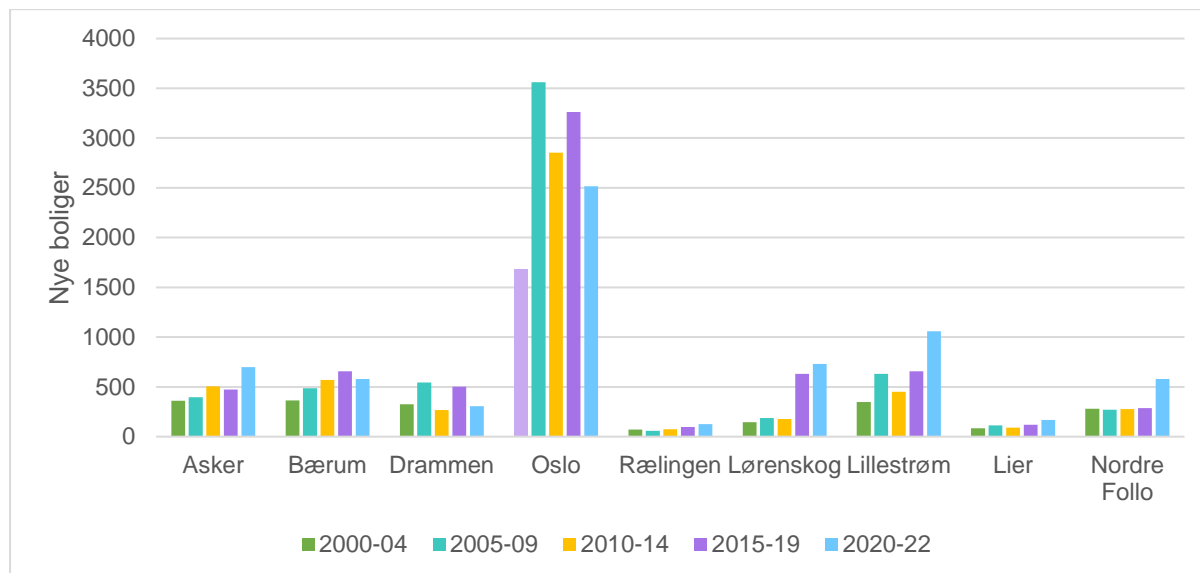
Tabellen over viser hvordan den planlagte boligbyggingen i Asker kommune fordeler seg innenfor og utenfor prioriterte vekstområder nord og sør i kommunen. Nord/sør henviser til nullvekstlinjen for personbiltransport²⁸.

²⁸ Asker kommune (2023). Kommuneplanens arealdel

Boligbygging i Osloregionen

Hvor det bygges boliger påvirker hvor folk flytter og bosetter seg. Figuren under viser antall nye boliger siden 2000 i utvalgte kommuner i regionen.

FIGUR 14 NYE FERDIGSTILTE BOLIGER I REGIONEN 2000-2022 ²⁹



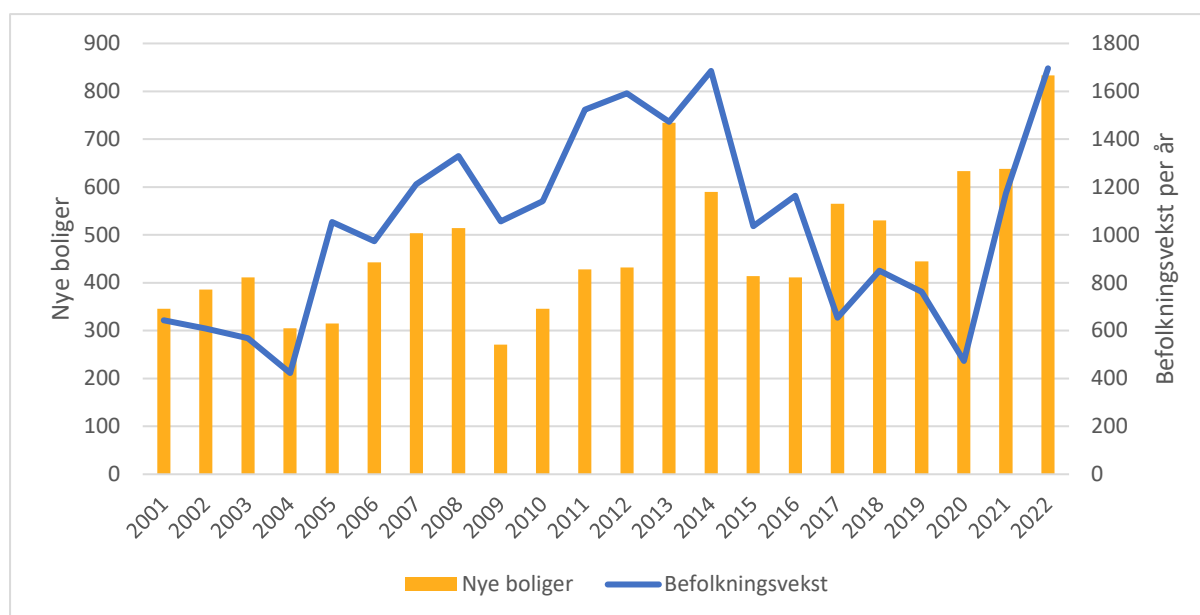
De siste årene har Asker fullført et høyere antall boliger sammenlignet med de tidligere periodene. Lørenskog, Lillestrøm og Nordre Follo har hatt samme utvikling.

Bolig- og befolkningsvekst

Asker er en del av pressområdet rundt Oslo. Nye boliger tiltrekker innflyttere, og dermed er befolkningsveksten nært knyttet til byggeaktiviteten. Under viser figuren hvordan befolkningsutviklingen og boligveksten i stor grad følger hverandre.

²⁹ SSB (2022). Tabell 05889: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype

FIGUR 15 BEFOLKNINGSVEKST SAMMENLIGNET MED BOLIGBYGGING 2001-2022 ³⁰



Historiske tall viser at befolkningsveksten har vært relativt jevn i forhold til boligveksten i kommunen. En mulig årsak til at befolkningsveksten var høyere i perioden 2005-14 kan være at det kom mange arbeidsinnvandrere til Norge i den perioden, og mange av disse etablerte seg først i eksisterende boliger på leiemarkedet.

Det er ikke gitt at disse tallene følger hverandre i alle norske kommuner. For eksempel er det antall arbeidsplasser som påvirker befolkningsveksten flere steder i større grad enn boligproduksjonen. Men Asker kommune er del av et større pressområde i Oslo-regionen, og dersom det bygges en bolig vil en husholdning flytte inn i den. Dersom den husholdningen flytter fra en annen bolig i kommunen, vil en annen husholdning også flytte inn i den boligen. En regresjonsanalyse fra Akershus fylkeskommune i 2014 påviste en sammenheng mellom boligproduksjon og befolkningsvekst i gamle Asker kommune.³¹

Arbeidsinnvandring har vist å kunne påvirke befolkningsveksten uten å påvirke antall boliger i kommunen. Da er det leiemarkedet som absorberer befolkningsveksten.

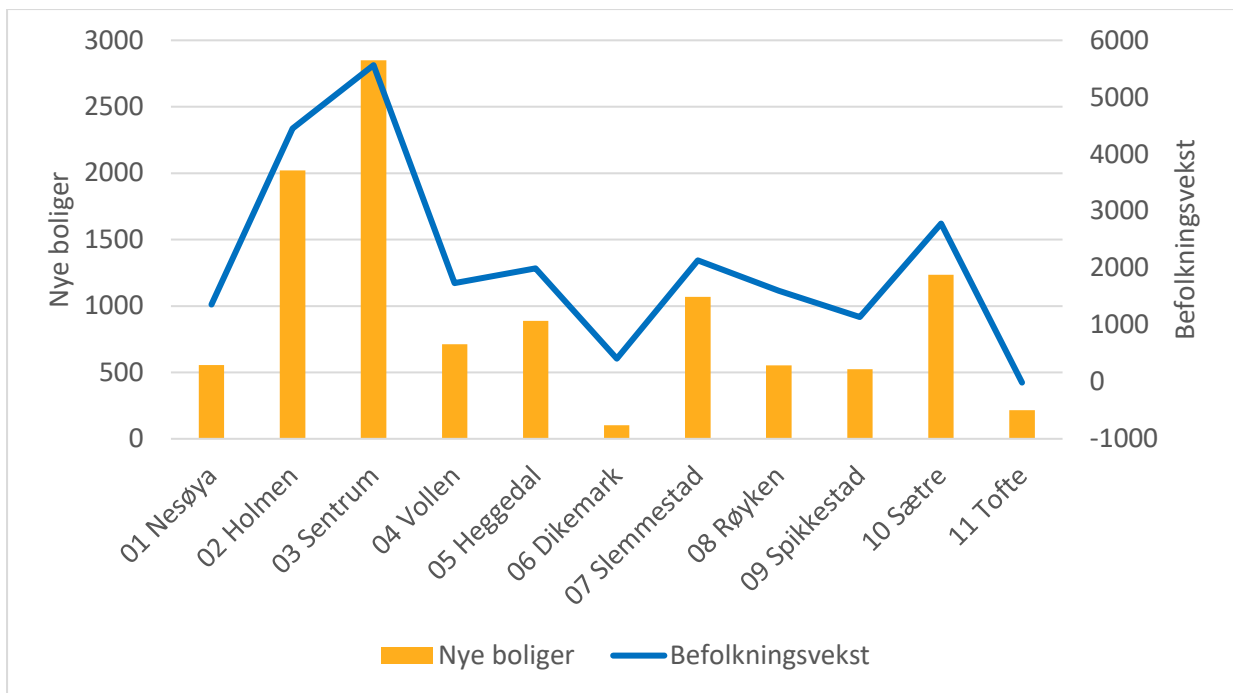
Figuren nedenfor sammenligner boligvekst og befolkningsvekst i lokalområdene. Venstreaksen viser befolkningsvekst i antall personer, og høyreaksen antall nye boliger.

FIGUR 16 BOLIGBYGGING OG BEFOLKNINGSVEKST I LOKALOMRÅDENE 2000-2022 ³²

³⁰ SSB (2023). Tabell 07459: Befolkning, etter region, kjønn, alder, statistikkvariabel og år; SSB 05589 Byggareal, boliger og bruksareal etter boligtype.

³¹ Akershus fylkeskommune (2016). Akershusstatistikk nr. 3-2016: Befolkningsprognoser for Akershus 2016-2031

³² KOMPAS (2022). Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022



Boligproduksjon og befolkningsvekst følger hverandre ganske tett i alle lokalområdene. Tofte er det eneste lokalområde med negativ befolkningsvekst. Sammen med Dikemark er også Tofte en av de to lokalområdene med lavest boligproduksjon.

Kostnadsøkning og usikkerhet i boligbyggingen

Etterspørselen etter nye boliger har falt betydelig fra 2022 til 2023. Dette skyldes i stor grad usikkerheten på boligmarkedet som følge av økt styringsrente, høy inflasjon og husholdningenes nedgang i realinntekt³³. Ifølge en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har nyboligsalget falt med 60 prosent på to år, og 40 prosent sammenlignet med gjennomsnittet de siste 10 årene. I tillegg til usikkerheten i markedet peker SØA på økte bygge- og finanskostnader som en forklaring på nedgangen i boligproduksjonen.

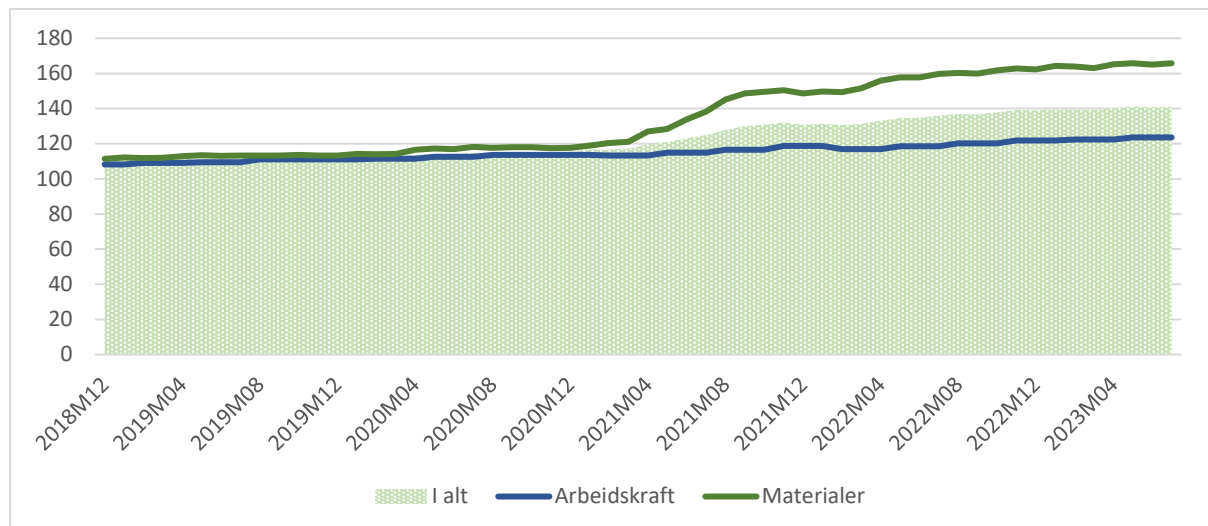
HVA ER BYGGEKOSTNADSIINDEKSEN?

Byggekostnadsindeksen måler prisutviklingen på innsatsfaktorene til bygging av boliger. Byggekostnadene er ikke påvirket av endret produktivitet eller endringer i byggmesteren, entreprenøren eller installatøren sine fortjenestemarginer.

³³ Samfunnsøkonomisk analyse (2023). Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. Rapport bestilt fra Husbanken

Figuren under viser utviklingen i Byggekostnadsindeksen i Norge siden 2018 ved å legge sammen arbeidskraft og materialkostnader³³.

FIGUR 17 BYGGEKOSTNADSINDEKSEN 2018 TIL 2023



I begynnelsen av 2021 var det en betydelig stigning i materialkostnader for byggebransjen i Norge. I tillegg til de økte finanskostnadene ved høyere rente gir dette konsekvenser for boligbygging i hele landet.

Eie og leie

Eierandelen i Norge er høy, i 2022 var den på 76,4 prosent³⁴, ³⁵.

I 2022 var det 594 756 husholdninger (23,6 prosent) i Norge som bodde i en leid bolig. I Asker kommune var dette tallet ca. 7100, noe som tilsvarer 17,8 prosent av alle husholdninger³⁴. De fleste leier i det private leiemarkedet av ikke-profesjonelle utleiere (privatpersoner).

Under er en tabell som viser andelene som eier og leier i Asker, Norge og Viken. Tallene viser at andelene som eier og leier boligen sin har vært stabil i alle tre regioner de siste årene.

³⁴ SSB (2022). Tabell 11084: Husholdninger etter eierstatus

³⁵ Eierandelen varierer noe ut ifra hvilken statistikkbank man benytter, og kan derfor ligge et sted mellom 70 til nesten 82 prosent

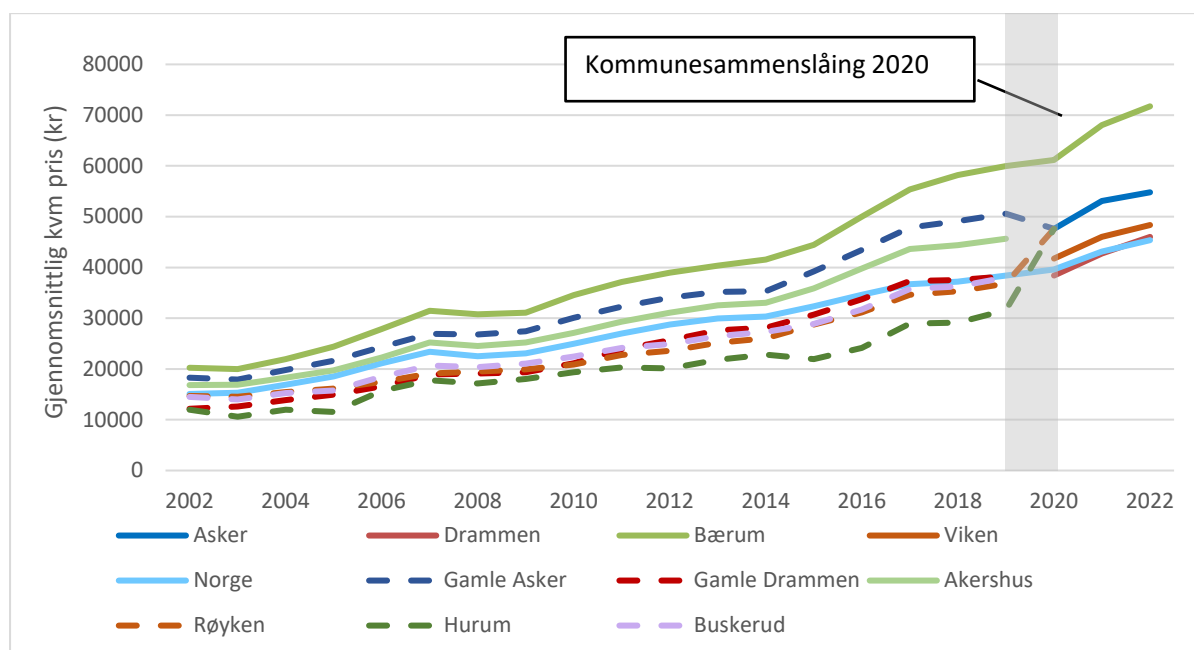
TABELL 7 ANDELEN EIERE OG LEIER I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2020, 2021 OG 2022

	2020	2021	2022
Selveier			
Asker	84,8 %	84,6 %	84,5 %
Viken	74,7 %	74,8 %	74,6 %
Norge	70,4 %	70,5 %	70,5 %
Andels-/aksjeeier			
Asker	1,7 %	1,6 %	1,7 %
Viken	9,1 %	9,0 %	8,9 %
Norge	11,4 %	11,4 %	11,3 %
Leier			
Asker	13,5 %	13,7 %	13,7 %
Viken	16,2 %	16,2 %	16,5 %
Norge	18,2 %	18,1 %	18,2 %

Boligpriser

Befolkningsvekst, befolknings- og husholdningssammensetning, og boligbygging påvirker og påvirkes av boligprisene innad i Asker og utenfor i nærliggende kommuner og regioner.

FIGUR 18 GJENNOMSNITTLIG KVM PRIS PÅ BRUKTE BOLIGER I ET UTVALG KOMMUNER, FYLKER OG I NORGE I PERIODEN 2002-2022

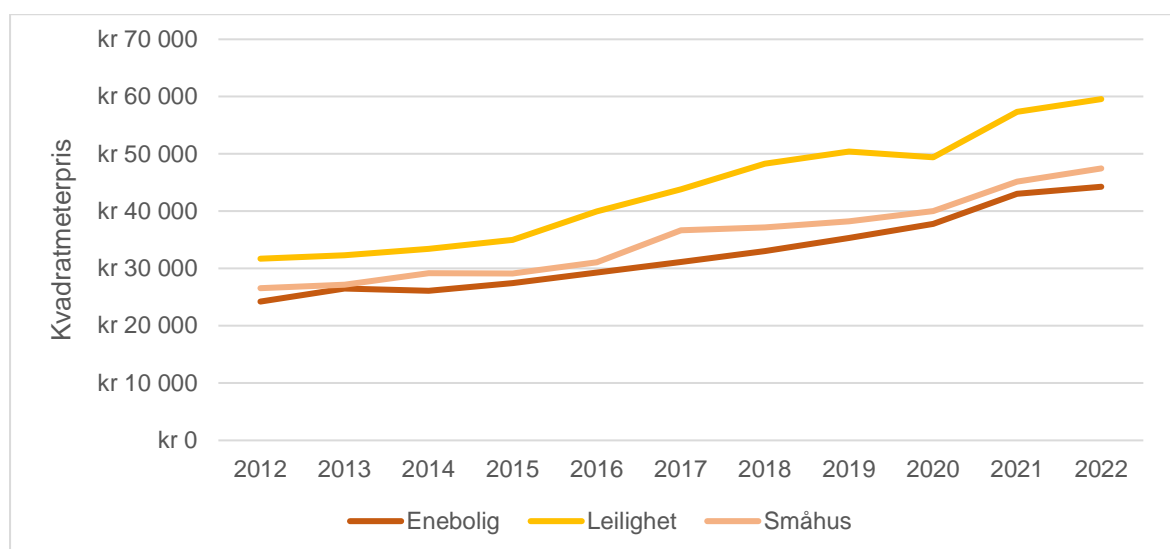


Figuren over³⁶ viser utviklingen av gjennomsnittlig kvadratmeter (kvm) pris for brukte boliger i enkelte kommuner i regionen, nytt og gammelt fylke og for hele landet både før og etter kommunesammenslåingen i 2020. Tallene er gjennomsnittet for kvm prisene til eneboliger, blokkleiligheter og småhus. Figuren viser at forskjellene i gjennomsnittlig kvadratmeterpris mellom kommunene har økt i perioden.

Kommunesammenslåingen i 2020 skapte endringer i gjennomsnittlig kvm pris i de nye kommunene Asker og Drammen, og i det nye fylket Viken. Siden sammenslåingen har prisene fortsatt å stige i alle kommunene og Viken. Bærum kommune har hatt høyest gjennomsnittlig kvm pris både før og etter sammenslåingen som man kan se av grønn heltrukken linje.

Figuren under viser gjennomsnittlig kvm pris for alle boligtyper i perioden fra 2012-2022, fordelt på lokalområdene i Asker.

FIGUR 19 GJENNOMSNISSLIG KVM PRIS I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE³⁷



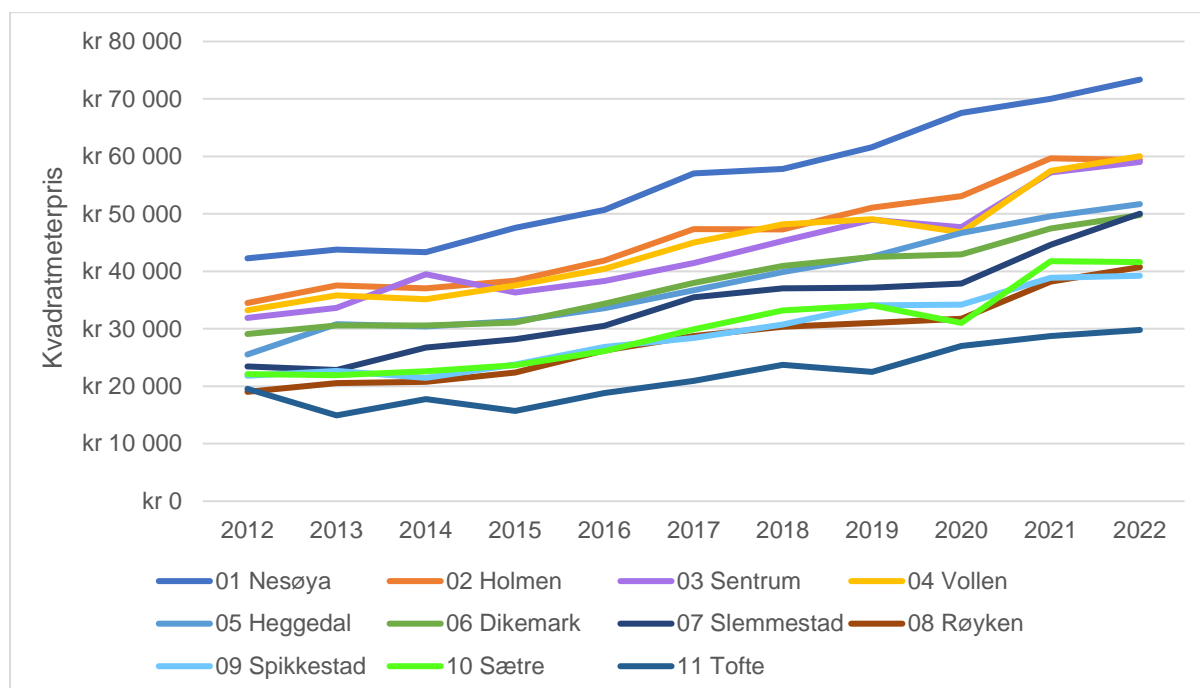
Den gjennomsnittlige kvm pris har gått opp for alle de tre forskjellige boligtypene i perioden. Deler man perioden opp i to ser man at 2017-2022 hadde nær dobbelt så høy økning i gjennomsnittlig kvm pris (13 155 kr) sammenlignet med 2012-2017 (6 882 kr).

En sammenligning av lokalområdene viser at Nesøya har hatt den høyeste økningen i kvm pris hvis man ser på gjennomsnittet for de tre boligtypene. Ser man på utviklingen fra 2012 til 2022 basert på boligtyper, er det Vollen som har hatt høyest økning for småhus (26 500kr), Nesøya for eneboliger (36 900kr) og Sentrum for leiligheter (36 800kr).

³⁶ SSB (2023) Tabell 06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger

³⁷ Tallene er hentet fra Prognosesenteret. De har andre kategorier på boligtyper enn de som har vært brukt tidligere i dokumentet.

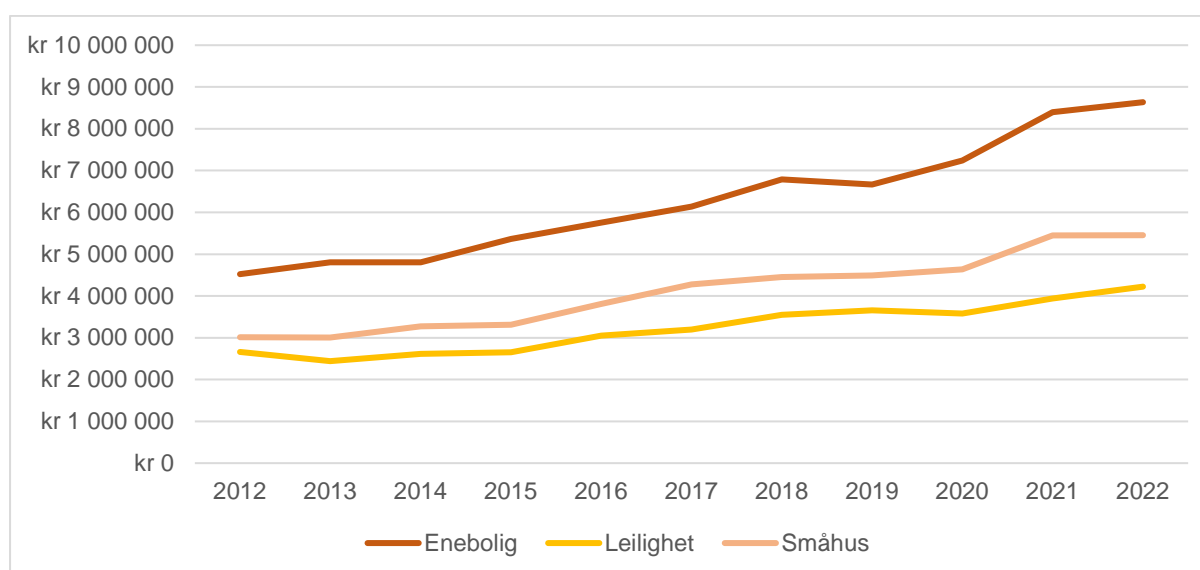
FIGUR 20 GJENNOMSNI TT LIG KVM PRIS I ASKER 2012-2022, ETTER LOKALOMRÅDE³⁸



De gjennomsnittlige kvm prisene har hatt en relativt jevn økning i alle lokalområdene siden 2012. Nesøya er lokalområde med klart høyest gjennomsnittlig kvm pris og Tofte er lokalområde med klart lavest.

Figuren under viser medianomsetning basert på boligtyper i samme periode, altså hva en bolig faktisk koster.

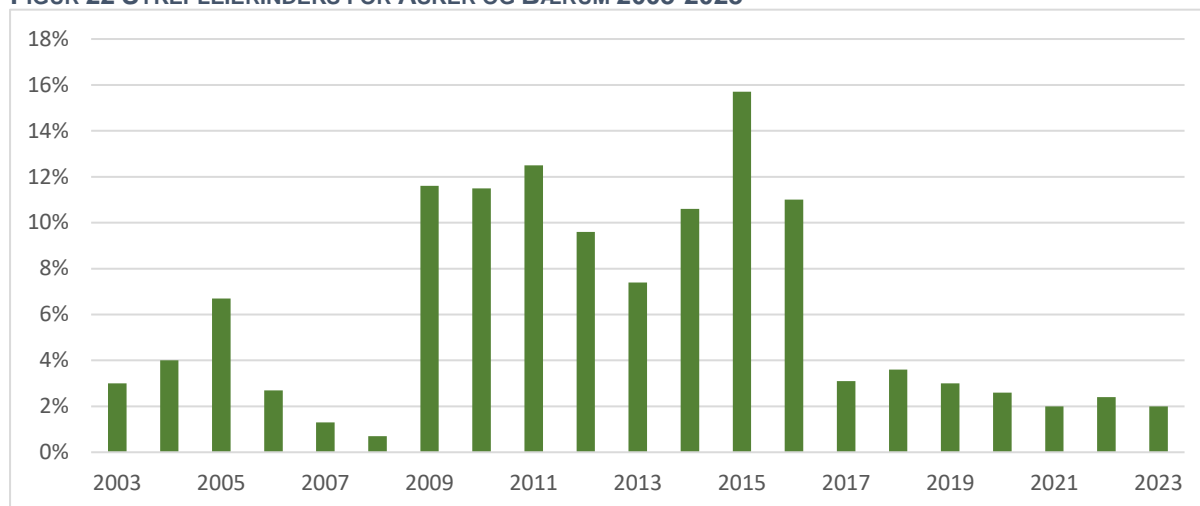
FIGUR 21 MEDIANOMSETNING I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE³⁸



³⁸ Prognosesenteret (2023). Boligpriser pr grunnkrets, Asker kommune

Eneboliger har høyest pris basert på medianomsetning og har også økt mest i perioden av alle boligtypene. Leiligheter og småhus har fulgt hverandre nokså tett, men det er en større forskjell i pris på de to boligtypene i dag enn det var i 2012.

FIGUR 22 SYKEPLEIERINDEKS FOR ASKER OG BÆRUM 2003-2023 ³⁹



Figuren over viser utviklingen av sykepleierindeksen siden 2003 i Asker og Bærum samlet (egne tall bare for Asker som viser utvikling siden 2003 er ikke tilgjengelig). I årene før finanskrisen (2008-2009) var indeksen på det laveste for perioden. Etter krisen ble den høyeste prosentandelen i perioden (16 prosent) registrert i 2015. Siden har prosentandelen nesten gått ned til nivået i 2008 og er nå på den nest laveste i landet etter Oslo³⁹.

Eiendom Norge har de to siste årene (2022 og 2023) publisert tall kun for Asker. Dagens nivå i kommunen er noe høyere enn når det slås sammen med Bærum. Sykepleierindeksen for Asker i 2023 ligger på 3 prosent³⁹.

Under viser figuren utviklingen i førstehjemsindeksen siden 2003 i Asker. Tall fra 2022 er for første halvår og viser at 3,3% av boligene er tilgjengelig for

HVA ER SYKEPLEIERINDEKS OG FØRSTEHJEMSINDEKS?

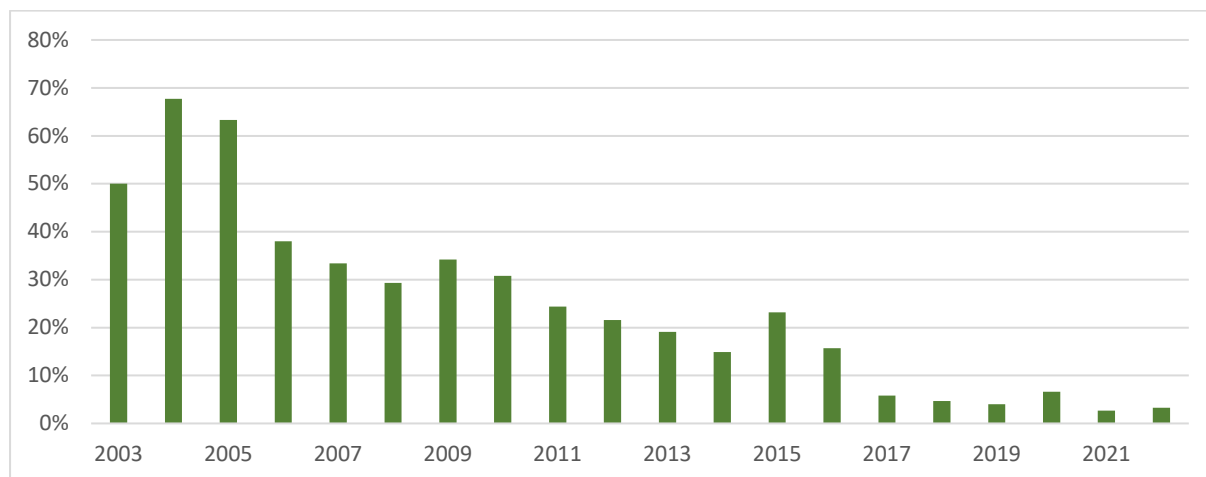
Sykepleieindeksen viser hvor stor andel av boligene i et område en enslig sykepleier har mulighet til å kjøpe. Tall for 2022 viser at sykepleieindeksen for Asker er 3 prosent. Sykepleieindeksen baserer seg på en typisk norsk inntekt og er lite konjunkturavhengig.

Førstehjemsindeksen viser andelen boliger en enslig førstegangsetablerer har mulighet til å kjøpe i et område. Tall fra første halvår 2022 viser at 3,3 prosent av boligene i Asker er tilgjengelig for førstegangskjøpere. Førstehjemsindeksen er utviklet av Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) på vegne av Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

³⁹ Eiendom Norge (2023). Sykepleierindeksen (www.eiendomnorge.no)

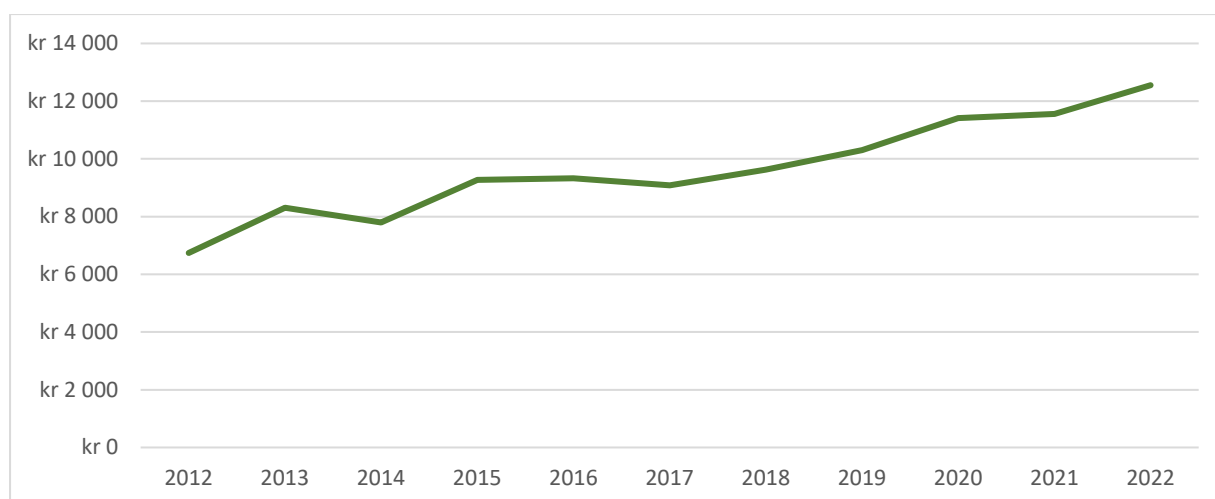
førstegangskjøper⁴⁰. 3,3% er likt med Bærum, høyere enn Oslo, men betydelig lavere enn Drammen.

FIGUR 23 FØRSTEHJEMINDEKS FOR ASKER I PERIODEN 2003-2022



Leieprisene har også hatt en lignende utvikling som kvm og medianpris. Nedenfor er en figur som viser utviklingen av gjennomsnittlig månedsleie for område «Akershus uten Bærum kommune» fra 2012-2022.

FIGUR 24 GJENNOMSNTTIG MÅNEDSLEIE FOR AKERSHUS (UTEN BÆRUM) FOR 2012 - 2022 ⁴¹



Økonomi og levekår i kommunen

Det er en nasjonal forventning at kommunenes boligpolitikk skal bidra til utjevning av sosial ulikhet. I alle kommuner er det ulikheter i befolkningen når det kommer til økonomi og levekår, også i Asker. I statistikk over for eksempel inntektsnivå,

⁴⁰ Norsk Boligbyggelags Landsforbund (2022). Førstehjemindeksen. (www.nbbl.no)

⁴¹ SSB (2022). Tabell 09895: Leiemarkedsundersøkelsen

eierandeler og barn og unges levekår, kommer Asker bedre ut enn landsgjennomsnittet. Det er generelt høy levestandard, men det er variasjon internt mellom lokalområder.

Senter for forbruksforskning (SIFO) forsker på forbruk og forbrukere i Norge. SIFOs begrep «økonomisk trygghet» kan brukes til å fange opp ulikheter blant husholdninger.

Én gruppe som har mindre økonomisk trygghet enn andre, er husholdninger med vedvarende lavinntekt. Ser man på gjennomsnittet av husholdninger som hadde vedvarende lavinntekt i treårsperioden fra 2019 til 2021, var det rundt 10 prosent på landsbasis. I samme periode var denne andelen litt over 7 prosent i Asker, det vil si at rundt 2800 husholdninger i kommunen ikke var økonomisk trygge. Dette står det mer om i kapittelet om vanskeligstilte lenger ned i kunnskapsgrunnlaget.

HVA ER VEDVARENDE LAVINNTEKT?

Den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60 prosent av median husholdningsinntekt i Norge.

Levekårsindikatorer

Staten og kommunen bruker ulike indikatorer for å vurdere levekårene til befolkningen. Dette er blant annet forventet levealder, utdanningsnivå og arbeidsledighet. Forventet levealder for menn og kvinner samlet er i Norge 82 år og 83 år for Asker. Tall fra 2021 viser at utdanningsnivået er noe høyere i Asker enn i Norge. I Asker har rundt 25 prosent videregående utdanning som sin høyeste utdanning, mot rundt 30 prosent i Norge. Nesten 60 prosent i Asker har tatt høyere utdanning (høyskole og universitet), mot litt over 50 prosent i Norge. Tall fra juni 2023 viser at andelen arbeidsledige i Norge og Asker var på 3,5 og 1,6 prosent^{42, 43}. Dette er andel i arbeidsstyrken, de mellom 15-74 år.

Andre viktige indikatorer vurderer bolig og boforhold, trangboddhet og inntekt. Flere av disse aspektene dekkes av dette kunnskapsgrunnlaget, og legger grunnlaget for boligpolitikken i Asker kommune.

Prisutvikling og dyrtid

Perioden de siste par årene har blitt kalt dyrtid. Dyrtid viser generelt til «perioder med høy prisstigning og hvor folks inntekter ikke holder følge»⁴⁴. I tillegg har Norges bank

⁴² SSB (2023). Arbeidskraftundersøkelsen

⁴³ NAV Vest-Viken (2023). Arbeidsledige og arbeidssøkere på tiltak etter kommune – juni 2023 (www.nav.no/no/lokalt/vest-viken)

⁴⁴ Kempson, E. og Poppe, C. (2023) Dyrtid III - Husholdenes økonomiske trygghet i mars 2023. OsloMet: SIFO rapport 3/2023

gjennomført flere rentehevinger, fra en styringsrente i 2021 på 0 prosent til 4,25 prosent i oktober 2023.

En periode kan kalles dyrtid når folk opplever fundamentale endringer i deres levekår. Andelen husholdninger med økonomiske utfordringer har steget betydelig fra sju prosent i juni 2021 til 16 prosent i juni/august 2022 og 18 prosent i mars 2023⁴⁴. Det har vært en rask og markant forverring av husholdenes økonomiske trygghet, i et omfang man ikke har sett tidligere. For første gang kom andelen økonomisk trygge hushold under 50 prosent⁴⁴.

I rapport «Dyrtid III - Husholdenes økonomiske trygghet i mars 2023» trekkes det fram sosiale og helsemessige konsekvenser av økt økonomisk usikkerhet. For eksempel nevnes det at «Ett av fem hushold rapporterer at sosial omgang med andre er blitt mer begrenset. Dette er en økning sammenlignet med juni/august 2022». I tillegg har økonomiske problemer skapt problemer mellom familiemedlemmer i ett av ti hushold. «Barnefamiliene, og da særlig enslige forsørgere, er hardest rammet av dette»⁴⁴. Hos barnefamiliene finner man endringer i forbruksutgifter som følge av den økonomiske situasjonen.

Rapporten viser også at «Fallet har vært størst for husholdninger som hadde det tyngst fra før, mens de som i utgangspunktet var økonomisk trygge knapt har vært rammet i det hele tatt». Seksmånedersperioden fra mars til august i 2023 viser at det kun har vært nedgang i økonomisk trygghet for de husholdene som skårer lavest på trygghetsbarometeret, de som er karakterisert som «ille ute»⁴⁴. Denne gruppen finnes også i Asker. «Dyrtiden» har gjort det ekstra viktig å rette fokuset mot de som er minst økonomisk trygge fordi det er de som har merket det mest.

Dyrtid og boligutgifter

Å skaffe seg bolig eller å betale boutgifter er trukket frem av SIFO som en av de største utfordringene til de med lav økonomisk trygghet og levekårsutfordringer. De viser også til at evnen til å betale for boutgifter og/eller betjene et lån har blitt vanskeligere de siste årene for de som er minst økonomisk trygge. SIFO-rapport «Dyrtid 4» viser at bortimot alle hushold i gruppen «ille ute» (98 prosent) har måttet foreta innsparinger for å ha råd til å dekke boutgifter i perioden fra mars til august 2023⁴⁵.

Medianinntekten i Asker er noe høyere enn på landsbasis, men boligprisene er også mye høyere i kommunen sammenlignet med resten av landet. Medianinntekt og boligpriser varierer også innad i kommunen. Når vi sammenligner medianinntekt og boligpriser på lokalområdenivå kommer befolkningen som helhet godt ut. Det finnes derimot vanskeligstilte i alle husholdningskategorier og lokalområder. Dette fanges ikke opp i mediantall for inntekt, og statistikk for inntekt er derfor ikke inkludert her.

Med tanke på bolig er det viktig å påpeke at den økonomiske situasjonen ikke bare gjør det vanskeligere å skaffe seg en egnet bolig. Endringer i boutgifter for de

⁴⁵ Kempson, E. og Poppe, C. (2023) Dyrtid 4: Det er ikke over ennå – husholdenes økonomiske trygghet i august 2023. OsloMet: SIFO rapport 11/2023

økonomisk utrygge gjør livet også vanskeligere for de som allerede har bolig i kommunen. Det er også slik at leietakerne sliter mer enn boligeierne med boutgifter. Ifølge rapporten «Dyrtid 4» måtte «halvparten av boligeiere med boliglån (49 prosent) og seks av ti leietakere (61 prosent) stramme inn for å kunne betale boliglånet eller husleien de siste seks månedene»⁴⁵. Dette er tall for hele landet i perioden fra mars til august i 2023.

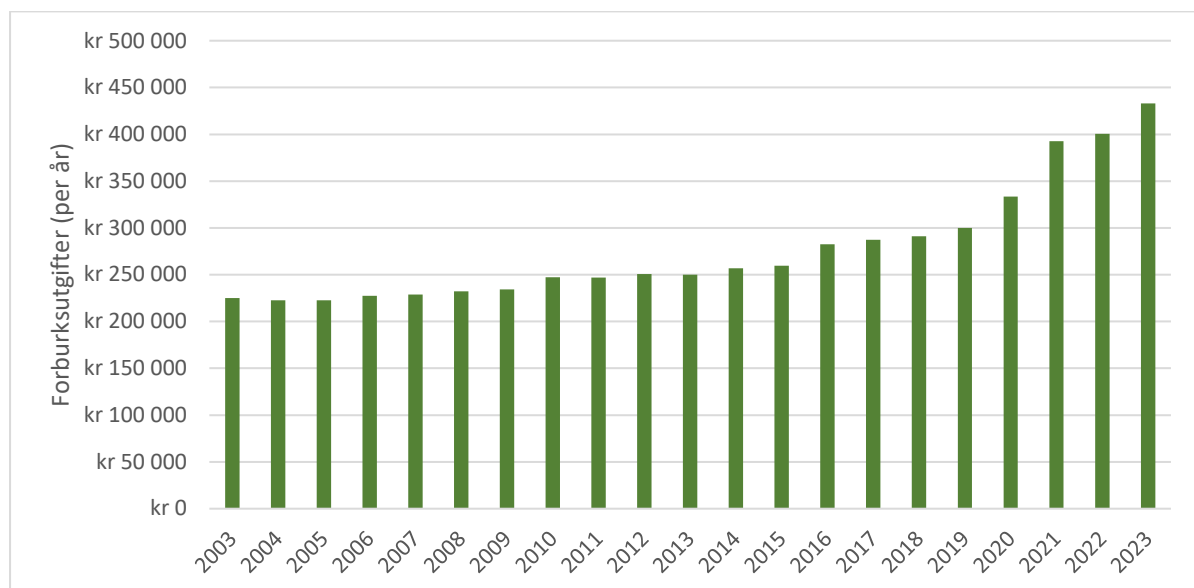
Les mer om vanskeligstilte, deres bosituasjon og kommunens forpliktelser overfor denne gruppen, i kapitlet om vanskeligstilte lenger ned i kunnskapsgrunnet.

Referansebudsjett fra senter for forbruksforskning

SIFO har laget referansebudsjett for forbruksutgifter siden 1987. I disse budsjettene er det satt opp et eksempel på forbruksutgifter til en gjennomsnittlig familie med to voksne mellom 31-60 år og 2 barn, en på 5 år og en på 11 år. Referansebudsjettene inneholder ikke utgifter til bolig og lån. De gir derimot et bilde av kostnadsnivået i samfunnet, og kan med fordel sees sammen med faktorer som styringsrente, boligpriser og lønnsnivå for å danne et bilde av husholdningenes økonomiske ramme og betalingsevne på boligmarkedet.

Nedenfor er en figur som viser utviklingen av forbruksutgiftene til en slik eksempelfamilie som ble nevnt over, basert på et referansebudsjett i perioden 2003-2023⁴⁶.

FIGUR 25 REFERANSEBUDSJETT FOR EKSEMPELFAMILIE 2003-2023, ETTER FORBRUKSUTGIFTER



Fra 2003 til 2010 var forbruksutgiftene for eksempelfamilien nokså stabile. De siste ti årene har det vært en betydelig økning, spesielt de tre siste årene fra 2019 til 2023.

⁴⁶ SIFO (2023). Referansebudsjett for forbruksutgifter

En rapport fra SØA viser at referansebudsjettet for eksempelfamilien økte med 40 prosent fra februar 2019 til februar 2023³³.

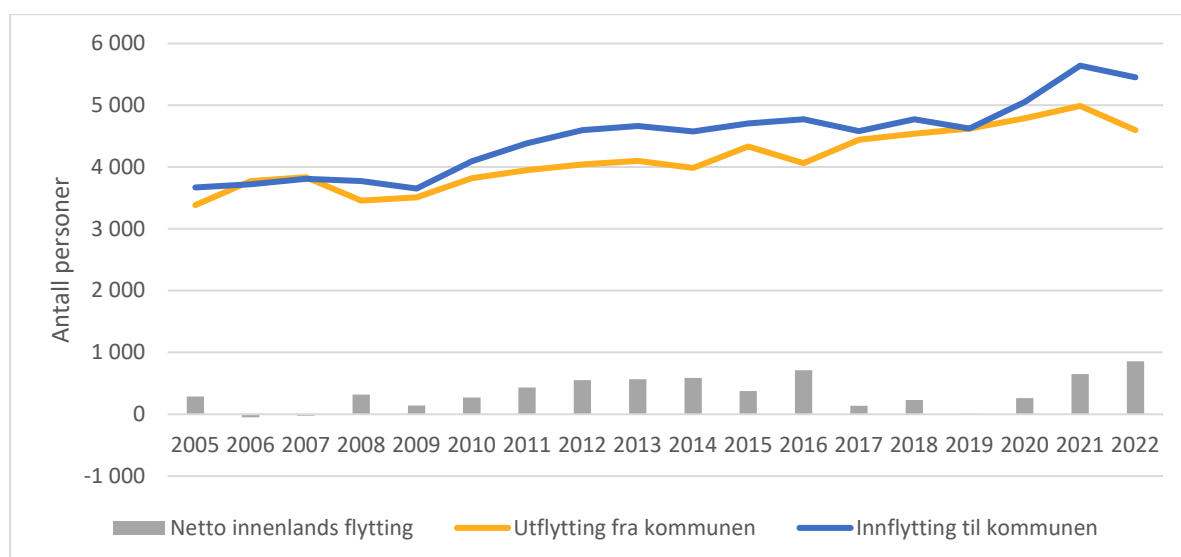
Flytting og pendling

Bolig- og jobbsituasjonen i Asker kommune henger tett sammen med nabokommunene. Ting som næringsutvikling, næringspolitikk, og tilgangen på gode transportmuligheter, påvirker både hvordan jobbmarkedet og boligmarkedet fungerer i Asker. Boligmarkedet har også en effekt på bedriftene ved å påvirke hvor lett det er å rekruttere arbeidskraft.

Flytting

Figuren under viser innenlands flytting til og fra Asker, per år. Den viser at Asker kommune de fleste år har netto tilflytting.

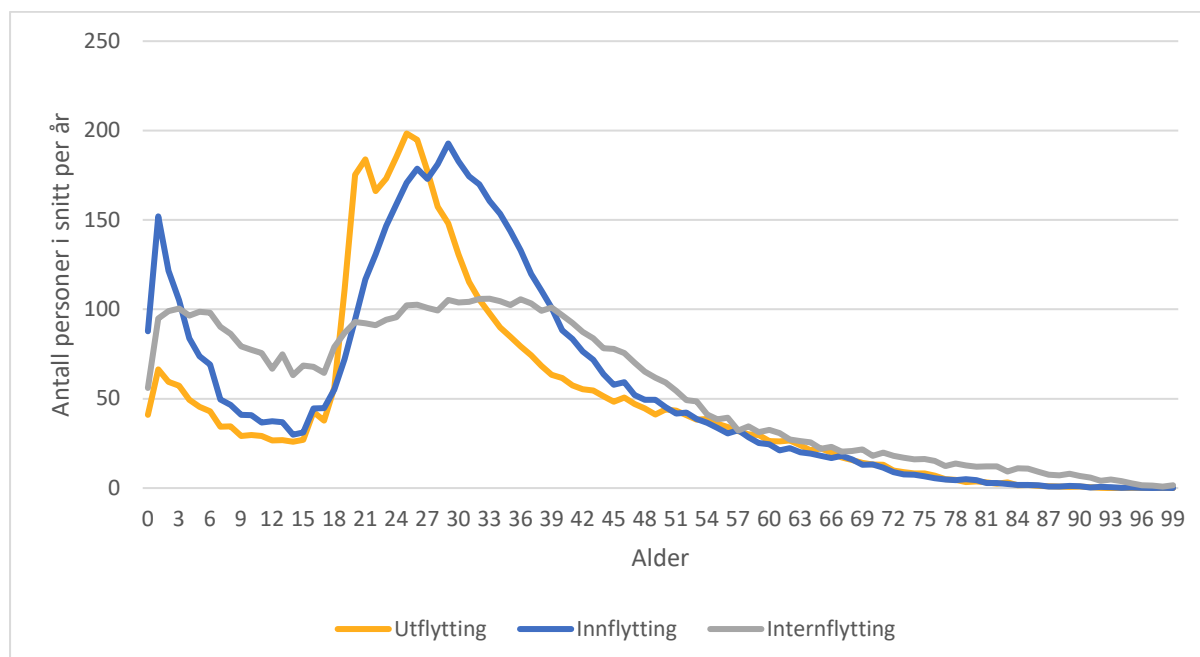
FIGUR 26 INNENLANDS FLYTTING TIL OG FRA ASKER ⁴⁷



Under viser figuren flyttemønstre inn, ut og internt i kommunen etter alder i perioden 2005-2021.

⁴⁷ Kompass (2022). Innflytting, utflytting og netto innenlands flytting til kommunen

FIGUR 27 INN- OG UTFLYTTING OG INTERNFLYTTING I ASKER ETTER ALDERSGRUPPE, GJENNOMSNITT 2005-2021⁴⁸



Størst utflytting fra kommunen er det blant personer i 20-årene. Mange i denne aldersgruppen flytter ut av kommunen for å studere og jobbe. De fleste innflyttere er rundt 30 år og 2-3 år, noe som indikerer at dette gjelder unge par med og uten barn. Flyttingen inn og ut av kommunen avtar gradvis med alderen.

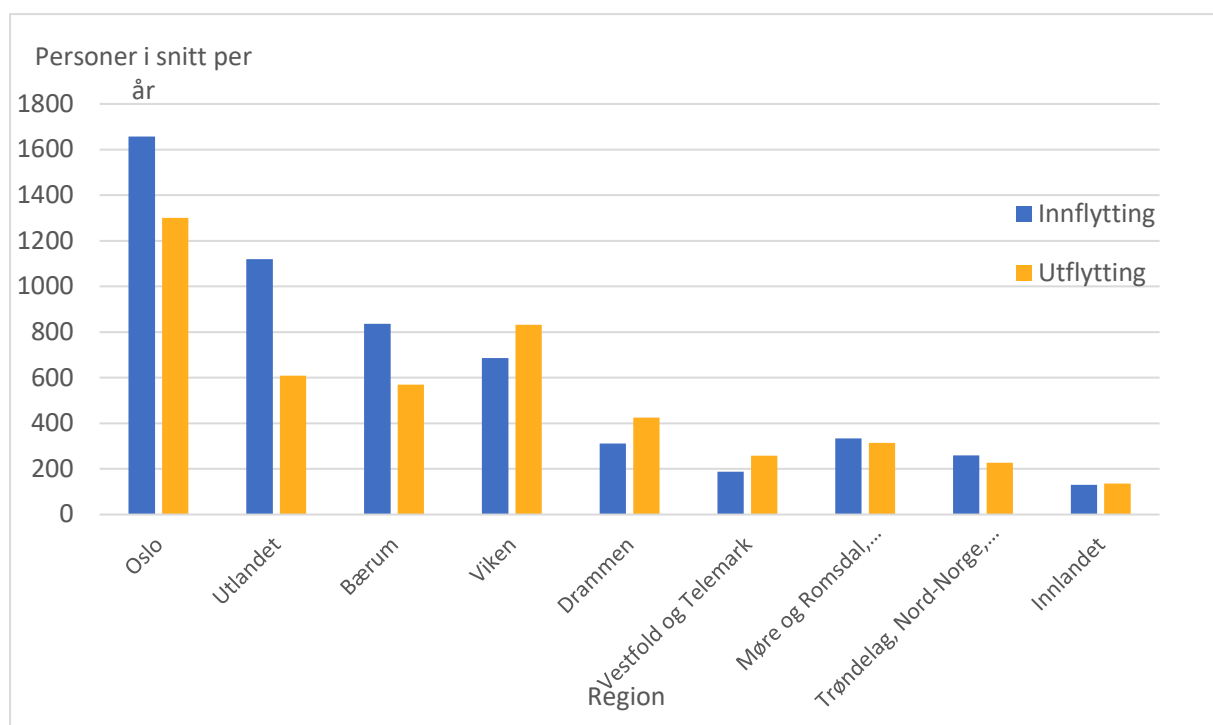
Alderen på internflytterne er ikke like konsentrert som de som flytter inn og ut av kommunen. Figuren viser at alderen på mange av internflytterne er noe høyere enn på de som flytter til kommunen. Mesteparten av internflyttere er personer i aldersgruppen er mellom 20-45 år og barn i barnehage og grunnskolealder.

Internflytterne flytter oftest innenfor samme område i kommunen. Dette, sett i sammenheng med alder på flytterne, kan tyde på at unge voksne flytter til Asker for å etablere seg. Etter noen år bytter de bolig, men ofte til en som er i samme skolekrets. En del av internflyttingen er nok også resultat av samlivsbrudd i familier, hvor barn fortsatt skal gå på samme skole, men hvor det er ikke kjent hvor stor del av statistikken dette utgjør.

Figuren under viser flyttemønster til og fra Asker i gjennomsnitt i perioden 2005-2021⁴⁸.

⁴⁸ Kompas (2021). Inn- og utflytting og internflytting etter aldersgruppe

FIGUR 28 PERSONER FLYTTER TIL OG FRA ASKER PER ÅR, GJENNOMSNIITT FOR 2005-2021, ETTER REGION



Den største flyttestrømmen mellom Asker og andre kommuner går til og fra Oslo. I snitt har 1600 personer flyttet fra Oslo til Asker årlig, og 1300 har årlig flyttet til Oslo. Sammenligner man dette med forrige figur, er det sannsynlig at mange av de som flytter til Oslo er unge i begynnelsen av 20-årene. Utflytterne fra Oslo til Asker ser ut til å være litt eldre personer i en etableringsfase eller med barn.

Hele utlandet er slått sammen i en kategori og utgjør samlet mange flyttere. Omtrent dobbelt så mange personer har flyttet til Asker fra utlandet enn motsatt. Merk at dette gjelder alle personer uavhengig av statsborgerskap, og ikke henger sammen med statistikk for innvandrere.

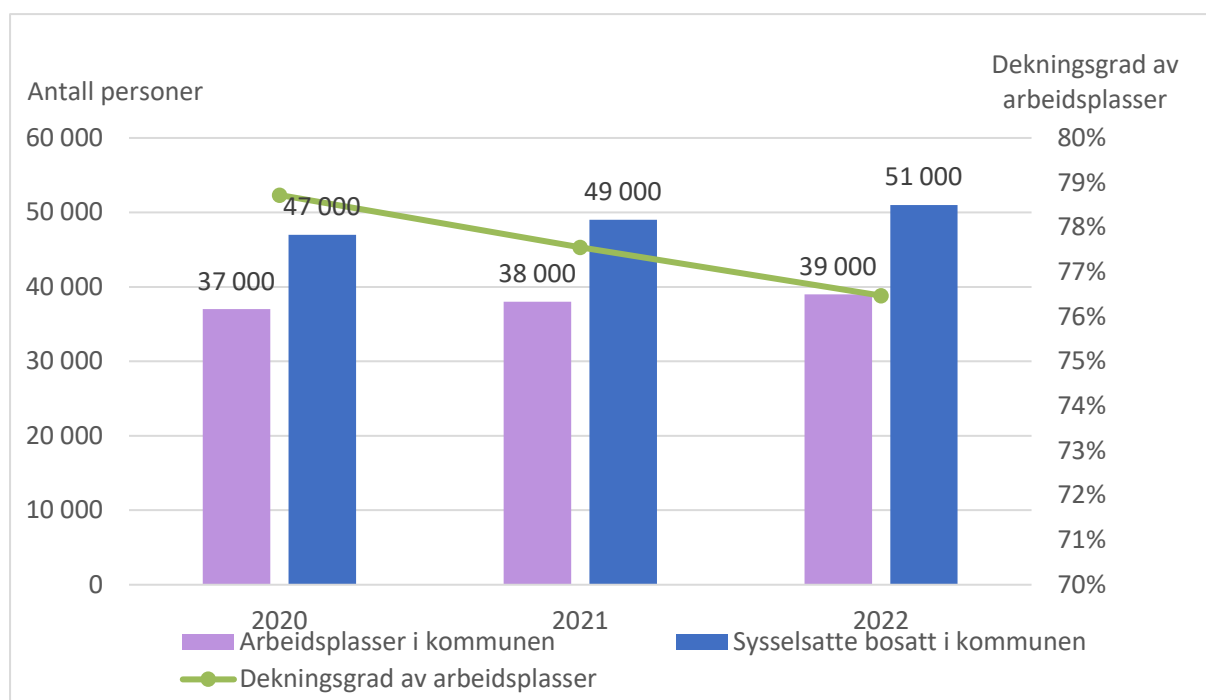
Etter Oslo er Bærum den kommunen hvor flyttestrømmen til og fra Asker er størst. Som for Oslo er det flere som flyttet til Asker fra Bærum enn motsatt.

De påfølgende flyttestrømmene har motsatt mønster, hvor flere flytter fra Asker enn til. Dette gjelder øvrige deler av Viken, og Vestfold og Telemark.

Arbeid og pendling

Nærheten til arbeidsplasser kan påvirke valg av bosted, da folk ofte ønsker en rimelig reisevei til jobben. Samtidig kan tilgangen til kvalifisert arbeidskraft påvirke bedrifters plassering og vekst. Dette samspillet mellom arbeid og bolig er en viktig faktor for by- og samfunnsutvikling.

FIGUR 29 DEKNINGSGRAD AV ARBEIDSPASSER, ARBEIDSPASSER OG SYSSELTSATTE I ASKER 2020-2022⁴⁹



Figuren over viser at antallet sysselsatte som bor i kommunen, har økt i større grad enn antall arbeidsplasser de siste tre årene. Dette har ført til en reduksjon av kommunens egen dekningsgrad av arbeidsplasser. Dette illustreres ved den grønne linjen. Flere må derfor i teorien ha sin arbeidsplass utenfor Asker kommune enn tidligere.

Se temaplan næring for mer om arbeidsplasser og sysselsetting i kommunen. Se også de to politiske sakene som følger opp temaplan næring^{50, 51}.

Asker kommune er en del av bo- og arbeidsmarkedet i Osloregionen. Kollektivtilbudet i store deler av regionen gjør det enkelt for mange å pendle ut av bostedskommunen for å jobbe.

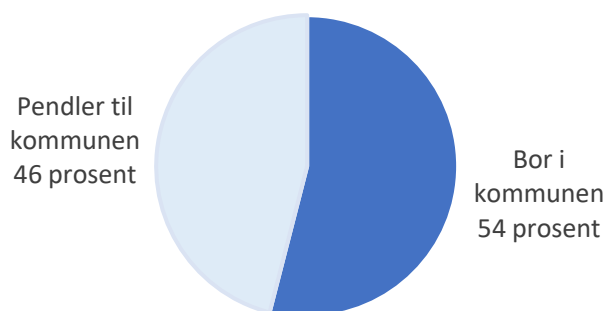
Dette bærer pendlerstatistikken også preg av. Av de 39 000 arbeidsplassene i Asker bor 54 prosent av de sysselsatte i kommunen. De øvrige 46 prosent pendler til Asker fra en annen kommune.

⁴⁹ SSB (2022). Tabell 07984: Alder- og næringsfordeling (17 grupper) blant sysselsatte, etter kjønn

⁵⁰ Asker kommune (2022). Politiske møter og dokumenter - saksnummer 0005/22

⁵¹ Asker kommune (2023). Politiske saker og dokumenter - saksnummer 0035/23

FIGUR 30 FORDELING AV BOSTED BLANT SYSSELTSATTE MED ARBEIDSPASS I ASKER KOMMUNE, 2022⁵²



Demografiske endringer - vi blir flere eldre

Endringene i demografien i årene som kommer stiller andre krav og forventinger til boligsammensetningen. Boligens utforming og beliggenhet må gjøre det mulig å klare seg i hverdagen selv. For mange vil dette innebære å flytte til en aldersvennlig bolig, eller å tilpasse den boligen de allerede har. Dette krever at befolkningen planlegger for egen alderdom.

Eldrereformen Fellesskap og mestring - bo trygt hjemme, peker på behovet for et nytt boligprogram for eldre som skal bidra til at flere eldre får tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø.

Aldersvennlige boliger og nærmiljø

Hva en aldersvennlig bolig er, er ikke klart definert. En aldersvennlig bolig må likevel være en bolig som gjør det mulig for den eldre å leve et godt og selvstendig liv, med mulighet for å delta aktivt i samfunnet, og som lar seg tilpasse endringer i funksjonsnivå⁵³. Det handler derfor både om noen generelle egenskaper og kvaliteter ved boligen og bomiljøet, men også om muligheten for å tilpasse boligen til individuelle behov.

For at en bolig skal være aldersvennlig bør den også ligge i et nabolag som bidrar til selvstendighet og mulighet for deltakelse. Dette handler om flere ting, blant annet tilgang på handel, service og helsetjenester, og at omgivelsene er universelt utformet. Tilknytning til nærmiljøet bidrar til større glede over egne livssituasjon og forebygger ensomhet. Sosial samhandling og gode møteplasser i lokalsamfunnet har en positiv effekt på psykisk helse⁵³.

Les mer om tilpasning av bolig under kapittelet «Universell utforming og tilpasning av boligen».

⁵² SSB (2022) Tabell 11616, Inn- og utpendling for sysselsatte

⁵³ Sandlie, H. C., Flåto, M. og Guldbrandsen, L. (2023). Eldres boligønsker og bosituasjon: En undersøkelse blant eldre hjemmeboende over 75 år. Velferdsforskningsinstituttet NOVA. Rapport 8/2023

Se Arkitektforbundets håndbok i aldersvennlig stedsutvikling for å se hva aldersvennlig stedsutvikling kan bety i praksis⁵⁴.

Den eldre befolkningens boligbehov og ønsker

Eldre ønsker i hovedsak å bo trygt og selvstendig i sine egne hjem så lenge som mulig. Muligheten for å kunne bo trygt i egen bolig henger i stor grad sammen med helse og funksjonsevner. For å imøtekomme dette, oppfordres det til økt tilrettelegging av boliger med hensyn til universell utforming, slik at de er tilgjengelige og brukervennlige for eldre med ulike funksjonshemminger⁵³. Dette støttes også i rapporten «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040» som Agenda Kaupang har utarbeidet på oppdrag fra SBB Samfunnsbygg AS⁵⁵. Rapporten sier at kommunene kan spare milliardbeløp ved å tilrettelegge for en helhetlig boligpolitikk for eldre. Rapporten slår fast at den eksisterende boligpolitikken mangler bærekraft til å håndtere de fremtidige utfordringene som følger med en stadig voksende eldre befolkning.

Folkehelseinstituttet peker på at fremtidens eldre i Norge vil ha behov for boliger som kombinerer privatliv med sosialt samvær og tjenester, samt tilgang til teknologiske løsninger som fremmer trygghet og selvstendighet^{56, 57}.

NOVA gjorde i 2023 en undersøkelse blant eldre om deres boligsituasjon og boligønsker. De konkluderer med at dagens bosituasjon og flyttemønstre gir en god indikasjon på boligønskene deres, men at det samtidig er sannsynlig at dagens situasjon også gjenspeiler hva som er tilgjengelig på boligmarkedet. NOVA spurte i sin undersøkelse om de eldre kunne tenke seg å bo i ulike kollektive boformer. Over halvparten svarte at dette ikke var aktuelt. Av de som var interessert ville flest bo i bofellesskap med andre i samme aldersgruppe.

Planlegging og tilrettelegging av bosituasjon

En rapport fra NOVA i 2020 har undersøkt hvordan eldre tilpasser boligsituasjonen sin ved å enten forbedre nåværende bolig eller flytte til en mer passende leilighet. Rapporten konstaterer økt flytteaktivitet blant eldre, spesielt blant de som er 60 år og eldre. Den påpeker at denne aldersgruppen bevisst tilpasser boligsituasjonen gjennom strategiske valg knyttet til flytting. Videre fremhever rapporten at mange eldre i stor grad skifter fra enebolig til leilighet. Dette påvirkes av det lokale boligmarkedet, og det bemerkes at flere eldre flytter hyppigere når markedet tilbyr passende boliger⁵⁸, men at en barriere for flytting er at det lokale boligmarkedet ikke tilbyr egnede boliger⁵³. En undersøkelse NOVA gjorde i 2023 viser samtidig at svært

⁵⁴ Arkitektforbundet (2022) Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling

⁵⁵ Agenda Kaupang (2023). Rapport «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040»

⁵⁶ Folkehelseinstituttet (2021). Boligformer for eldre

⁵⁷ Helse- og omsorgsdepartementet (2017) Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet — En kvalitetsreform for eldre

⁵⁸ Sørvoll, J., m.fl. (2020). Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer. NOVA-rapport 2020:5

få eldre flyttet etter fylte 80 år. De peker på at barrierene for flytting øker med alderen. Den samme studien viser også at mange eldre mangler kunnskap om hvordan de skal planlegge eller tilrettelegge egen bosituasjon for alderdom og funksjonsnedsettelse, og at få har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med tilpasning av boligen⁵³.

Se temaplan «Leve hele livet i et aldersvennlig Asker»¹¹² og Senter for aldersvennlig Norge⁵⁹ for mer om hvordan vi kan jobbe for en aldersvennlig samfunnsutvikling i Asker.

Se også NOVAs rapport om Eldres boligbehov og boligønsker⁵³. Den ser nærmere på bosituasjonen blant eldre i Norge, flytting og boligønsker.

Asker kommunes helhetlige boligtrapp

Asker har utviklet en helhetlig boligtrapp i samarbeid med konsultentselskapet Agenda Kaupang. Boligtrappen er en modell som viser boliger med ulike egenskaper og med ulik innsatsfaktor fra kommunens side.

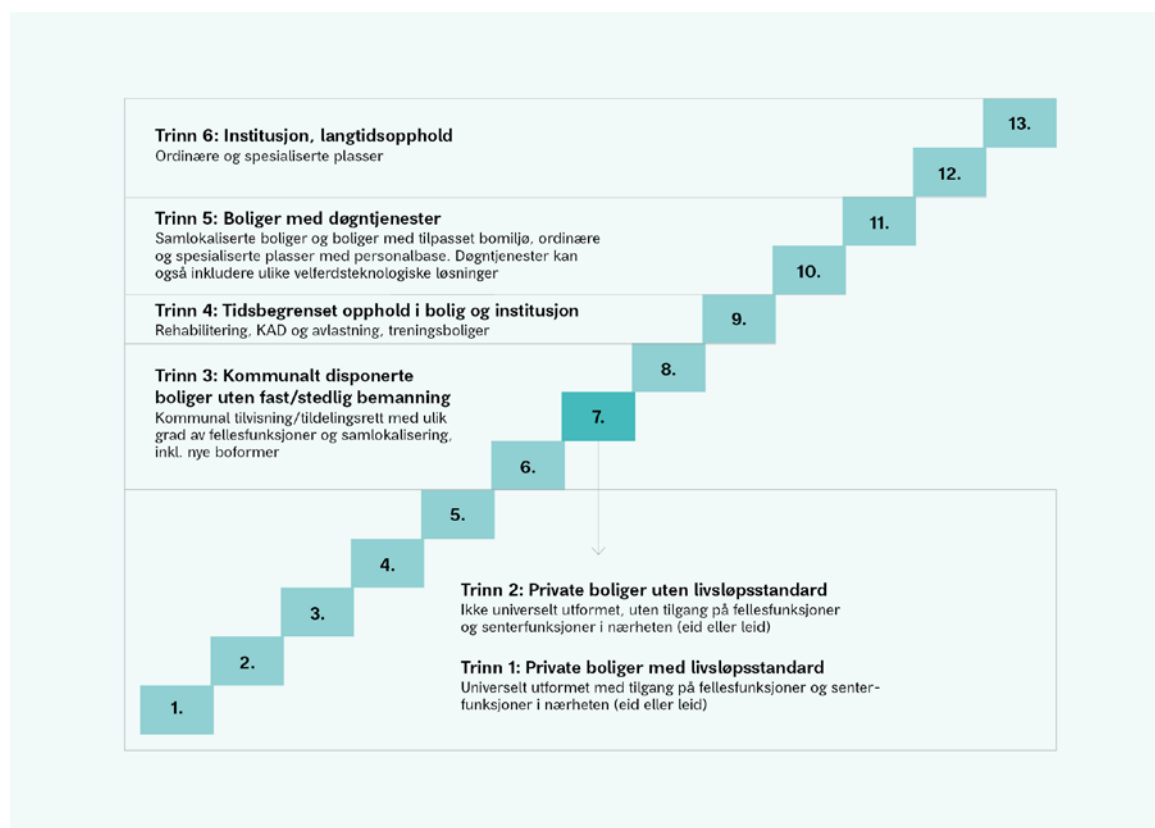
Agenda Kaupang har utarbeidet to rapporter om «Helhetlig boligtrapp i Asker kommune»⁶⁰, ⁶¹. Rapportene gir blant annet anbefalinger for plassering av fremtidige boliger/plasser i hele boligtrappen. Rapporten anbefaler en økt satsing på de tidligste boligtrinnene i boligtrappen og redusert vekst i boliger med heldøgns tjenester, som et viktig grep for å bidra til økonomisk balanse og styrke evnen til å møte endringene i demografien frem mot 2030.

⁵⁹ Senter for et aldersvennlig Norge. Sammen for et aldersvennlig Norge (www.aldersvennlig.no)

⁶⁰ Agenda Kaupang (2021). Helhetlig Boligtrapp i Asker kommune - delrapport 1

⁶¹ Agenda Kaupang (2022). Helhetlig boligtrapp i Asker kommune, delrapport 2

FIGUR 31 ASKER KOMMUNES HELHETLIGE BOLIGTRAPP



Figuren over viser Asker kommunens helhetlige Boligtrapp med beskrivelse av trinn 1 til 6 der trinn 1 omhandler aldersvennlige private boliger, og trinn 6 er institusjonsplasser⁶².

En selvstendig alderdom – i et samfunnsperspektiv

Endringer i demografien skaper utfordringer knyttet til den økonomiske bærekraften til kommunen. Nedgangen i andel personer i yrkesaktiv alder i forhold til andel eldre vil bli en utfordring både for personellsituasjonen i helse- og omsorgssektoren og for verdiskaping. Dette slo blant annet helsepersonellkommissjonen fast i sin rapport. I tillegg til den økonomiske belastningen det innebærer å få flere brukere av helse- og omsorgstjenester, kan flere kommuner få problemer med å rekruttere arbeidskraft til helse- og omsorgssektoren. Samtidig viser utviklingen i sysselsetting blant eldre at det er en tendens til at flere velger å stå lenger i jobb.

I takt med flere leveår, har også eldre flere friske år, og er en stor ressurs for samfunnet. Samtidig vet vi at blant annet kognitiv svikt er økende.

Se temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker, for mer om hvordan kommunen skal tilpasse seg de demografiske endringene.

⁶² Asker kommune (2022). Helhetlig boligtrapp (samarbeid Agenda Kaupang).

Konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud

Asker er en av kommunene i Norge med høyest boligpriser, se «Status og trender».

Dette kapitlet i kunnskapsgrunnlaget ser nærmere på utfordringene knyttet til høye boligpriser og den type boligtilbud vi har i Asker kommune. Det går også inn på hvilke grupper som faller ut av boligmarkedet, eller ikke kommer seg inn.

Førstegangskjøpere og innflyttere til kommunen

Høye boligpriser skaper flere utfordringer. Det blir vanskeligere for både de med lav og middels inntekt å bosette seg her i kommunen. Dette påvirker spesielt grupper som unge voksne, de som jobber i yrker med moderate eller lave lønninger, de som er økonomisk vanskeligstilte, samt husholdninger som opplever en nedgang i inntekten sin.

I tillegg til de høye boligprisene har ikke inflasjonen vært så høy på mer enn 30 år og styringsrenten er satt kraftig opp. Husholdningenes disponible realinntekt er ifølge Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) redusert med 2,5 prosent i 2022⁶³.

Lånemulighetene for husholdninger er redusert med 8 til 19 prosent mellom 2021 og 2023⁶³. Denne trenden vil påvirke situasjonen i årene som kommer og gjøre det utfordrende for mange å komme inn på boligmarkedet.

Asker kommune opplever en nedgang i antall personer per husholdning, og 32 prosent av Askers innbyggere er aleneboende. Samtidig domineres boligmarkedet av familieboliger (over 80 prosent), som ikke er ideelle for aleneboende. Prisen per kvadratmeter for leiligheter er høyere enn for eneboliger. Ubalansen i boligtilbudet og de høye boligprisene gjør det vanskelig å etablere seg i kommunen.

Dersom en yrkesgruppe ikke har råd til å bo der det er behov for arbeidskraften deres, og reisetiden til et slikt område blir for lang, vil det bli vanskelig å rekruttere ansatte. I kapitlet «status og trender» vises det til en synkende aldersbæreevne og en sterk økning av andelen eldre. Med økende andel eldre øker behovet for årsverk innen helse og omsorgstjenestene. «Personellet er ryggraden i helse- og omsorgstjenestene. Tilstrekkelig og kompetent personell er avgjørende for at sykehus og kommuner skal kunne tilby helse- og omsorgstjenester av god kvalitet»⁶³. Boligprisene og mulighetene for å etablere seg i kommunen henger derfor sammen med mulighetene for å rekruttere den kompetansen og arbeidskraften det er behov for i ulike sektorer i årene fremover.

Se Helsepersonellkomisjonens utredning «Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste» for mer om de rekrutteringsutfordringene helse- og omsorgstjenestene står overfor.

⁶³ Helsepersonellkomisjonen (2023). NOU 2023:4 «Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste»

Se rapporten fra Samfunnsøkonomisk analyse, på bestilling fra Husbanken, for mer om konsekvensene av kostnadsøkningen og usikkerhet i boligmarkedet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Å være vanskeligstilt på boligmarkedet kan for noen innebære å ha behov for oppfølging over lang tid for å klare å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Andre er kun vanskeligstilte i en overgangsfase for eksempel ved et samlivsbrudd, arbeidsledighet eller ved sykdom. Høye boligpriser og høye leiepriser kan bidra til at flere er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Ny boligsosial lov trådte i kraft 1. juni 2023. Denne loven klargjør kommunens ansvar for å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer både planlegging av boliger, hjelp til å framskaffe bolig og bistand til å beholde en bolig⁶⁴.

Forpliktelser til å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet er også nedfelt i internasjonale konvensjoner, deriblant FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter⁶⁵, FNs barnekonvensjon⁶⁶ og i FNs bærekraftsmål⁶⁷.

Omfang og kjennetegn ved vanskeligstilte på boligmarkedet

I 2019 var om lag 3,4 prosent av befolkningen i Norge, eller rundt 179 000 personer, definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse personene er rundt 44 prosent barn og unge, av de igjen var det omtrent 60 prosent som kom fra familier med innvandrerbakgrunn⁶⁸. Denne beregningen av vanskeligstilte tar utgangspunkt i inntekt. Lavinntekt er inntekt som ligger 60 prosent eller lavere enn medianinntekten. I 2022 var median årssinntekt på omtrent kr 572 000,-⁶⁹. Det vil si at lavinntekt er omtrent kr 343 200,- eller lavere.

HVEM ER VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?

Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som personer som av økonomiske, sosiale eller helse- og omsorgsmessige årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste bolig
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

⁶⁴ Lovdata (2023). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

⁶⁵ FN-Sambandet (2022). Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

⁶⁶ FN-Sambandet (2023). Barnekonvensjonen.

⁶⁷ FN-Sambandet (2023). Bærekraftsmålene.

⁶⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet (2021). Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021 - 2024

⁶⁹ SSB (2023). Hva er vanlig lønn i Norge? (www.ssb.no)

Enkelte grupper er mer utsatt for å være vanskeligstilt på boligmarkedet enn andre. Enslige forsørgere, unge og personer på ulike trygdeytelser eller sosialhjelp, kan på grunn av, blant annet, lav inntekt ha problemer med å leie en egnet bolig. Store barnefamilier kan ha utfordringer med å finne egnet bolig med en husleie de kan betjene. Ikke-vestlige innvandrere er også en gruppe som går igjen blant vanskeligstilte. Avhengighet av rusmidler er en annen risikofaktor. Den typisk bostedsløse er mann i 30-årene og avhengig av rusmidler.

I tillegg har vi innbyggere som på grunn av sykdom eller funksjonsnedsettelse trenger spesielt tilrettelagte boliger, og dermed har utfordringer med å komme inn på det private markedet. Se avsnitt «universell utforming og boligtilpasning» for mer informasjon.

Barn og unge i vanskeligstilte husholdninger

Statistikk fra Husbanken viser at 1 711 barn og unge i Asker bor i familier med lav inntekt. Dette utgjør 7,9 prosent av alle barn og unge i Asker. 1,5 prosent av barn og unge i Asker bor i lavinntektshusholdninger som i tillegg leier og bor trangt. Det tilsvarer 133 barnefamilier (1,1 prosent)⁷⁰.

Rapporten «Oppvekststedets betydning for barn og unge – Nabolaget som ressurs og utfordring» fra 2017 fant at mange barn i lavinntektsfamilier, i tillegg til å få med seg mindre ressurser hjemmefra, ofte er utsatt for en høyere grad av kollektiv ressursfattigdom i nærmiljøet sitt. De har blant annet høyere andel utsatte naboer og dårligere fysisk utemiljø enn andre barn⁷¹. Legger man det i tillegg til dårlige boforhold, trangboddhet og et høyt konfliktnivå i hjemmet, kan det føre til at mange barn i lavinntektsfamilier tilbringer mye tid ute i nabolaget sitt⁷². Det gjør at nabolaget, og generelt nærmiljøet, får større betydning for barn i slike situasjoner. NOVA/Oslo met har gjennomført en undersøkelse av ungdom i kommunale boliger der det har intervjuet 8 ungdommer⁷³. De kommer med klare oppfordringer om at boligene må være store nok for barnefamilier, at det ikke bør ligge i belastede områder og at de må ha tilgang til fritidsordninger da det å ha venner med hjem kan være vanskelig blant annet på grunn av trangboddhet.

Samtidig er særlig yngre barn avhengige av å ha et trygt bomiljø og et godt nabolag å være i. Kvaliteten på nærmiljøet får betydning for ungdoms nettverk gjennom deltakelse i skole og fritidsaktiviteter.

Unge med bostedsutfordringer

I utgangspunktet er det foreldrenes ansvar å forsørge barn under 18 år og sørge for at de har et trygt sted å bo. Dersom barnet går på videregående skole fortsetter

⁷⁰ Husbanken (2022). Boligsosial monitor (www.husbanken.no)

⁷¹ Brattbakk, I. og Andersen, B. (2017). Oppvekststedets betydning for barn og unge - Nabolaget som ressurs og utfordring. Utgiver: AFI, rapport 02:2017

⁷² Departementene (?). Like muligheter i oppveksten - Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020-2023)

⁷³ Ungdom i kommunale boliger, NOVA/Oslo met 2023

forsørgerplikten så lenge ungdommen går på videregående opplæring, altså etter fylte 18 år ⁷⁴.

For noen unge mennesker er ikke denne støtten noen selvfølge. Enkelte unge kan ikke, vil ikke eller får ikke lov til å bo hjemme hos sine foreldre. Unge bostedsløse (se neste avsnitt) rapporterer oftere at de oppholder seg hos venner, kjærester eller slektninger enn eldre bostedsløse. Noen melder også at de går inn i uønskede forhold for å ha et sted å bo. Unge/unge voksne er i utgangspunktet i en sårbar fase i livet med hormoner i ubalanse og mange livsvalg som skal tas. Når unge skal lære seg å håndtere egne liv, har de behov for støtte for å komme seg videre. I rapporten "De får ikke en sjanse" påpeker Røde Kors at når denne støtten mangler, hjelpeapparatet er laget for voksne, og den unge ikke har lært hensiktsmessige handlingsmønstre fra barnsben av, vil bostedsutfordringer kunne føre til alvorlige konsekvenser videre i livet. ⁷⁵

Dette var bakgrunnen for at Asker kommune, med støtte fra Husbanken, satte i gang et prosjekt "ung i privat bolig". Velferdsforvaltningen opplevde en økning av henvendelser om bolig fra unge, i løpet av 2019 var det 37 ungdommer som søkte hjelp fra Bolighjelpen da de ikke kunne bo hjemme. Gjennom prosjektet ble 7 unge i alderen 17-25 år bosatt i privat leiebolig. Både utleier og leietaker hadde kontaktperson i kommunen, den unge fikk opplæring i økonomi og praktiske gjøremål, tjenester ble koblet på der det var nødvendig og kontaktpersonen hjalp også til med konfliktløsninger. Ved prosjektets avslutning bodde fortsatt 6 av de 7 i den private leieboligen.

Bostedsløshet

Hvert fjerde år gjennomføres det en telling av antall bostedsløse i Norge. Siste telling var i november 2020, da var antallet på nasjonalt nivå 3325. Dette innebærer nær en halvering av antall bostedsløse fra 2012 - 2020 ⁷⁶.

Personer som står uten bolig, kan ha rett på midlertidig bolig via NAV. Ifølge Kostrarapporteringen for 2022 var det totalt 84 husstander i Asker kommune som hadde et midlertidig botilbud (hospits/natthjem). Fire husstander hadde barn. Dette innebærer for Askers del en dobling fra 2020 til 2022, av antall bostedsløse husholdninger som fikk bistand fra NAV til akuttovernatting.

24 prosent av alle bostedsløse har en samtidig rusavhengighet og psykisk lidelse (ROP-lidelse). Personer med rusavhengighet og/eller psykisk lidelse er også sterkt overrepresentert i gruppene som er langvarig bostedsløse (77 prosent).

Av alle bostedsløse utgjør unge under 25 år, 17%. Flere i denne gruppen enn i de eldre bostedsløse oppgir at de bruker nettverket for å skaffe seg tak over hodet ⁷⁶.

⁷⁴ Lovdata. Lov om barn og foreldre, § 68

⁷⁵ Røde Kors. "De får ikke en sjanse" 2020

⁷⁶ Dyb, E. og Zeiner, H. (2021). Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging. OsloMet: NIBR rapport 2021:10

Rett til helsehjelp er uavhengig av bosted, eller mangel på bosted. Samtidig er det rimelig å tenke at både det å få helsehjelp, og følge opp et behandlingsforløp er særdeles utfordrende når du ikke har et sted å bo. Jobsøking, stå i jobb eller studier vil også være svært krevende uten et fast sted å bo. En undersøkelse gjennomført av Tsemberis mfl. viste at tilgang til bolig, støtte og behandling for personer med komplekse behov, i stor grad førte til reduksjon i psykiske helseproblemer, alkoholbruk og behov for intensiv bistand⁷⁷. Effekten av den oppfølgingen som gis kan med andre ord svekkes på grunn av mangel på bolig.

Personer med nedsatt funksjonsevne og boligmarkedet

Artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) omhandler retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet. Etter artikkelens bokstav a) har statene forpliktet seg til å sikre: «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform»⁷⁷.

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken blir gruppen utviklingshemmede nevnt som en gruppe det bør rettes særlig innsats mot⁶⁸. HVPU-reformen⁷⁸ fra 1991 overførte ansvaret for utviklingshemmede fra stat/fylkeskommune til kommune. Hensikten var å gå bort fra institusjonsomsorgen til å la utviklingshemmede bo i sin hjemkommune med egen bolig i et ordinært bomiljø.

HVA ER FUNKSJONSNEDESETTELSE, UTVIKLINGSHEMMING OG FUNKSJONSHEMMING?

En **funksjonsnedsettelse** kan eksempelvis dreie seg om nedsatt bevegelses-, syns- eller hørselsfunksjon, nedsatt kognitiv funksjon eller ulike funksjonsnedsettelser på grunn av allergi, hjerte- eller lungesykdommer.

Blant personer med nedsatt funksjonsevne er **utviklingshemming** en samlebetegnelse for de som har kognitive, språklige og sosiale vansker

Funksjonshemming oppstår når det er et gap mellom et individs forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon. Omgivelsene kan altså forsterke vanskene til en person med nedsatt funksjonsevne.

NOU – på lik linje⁷⁹ viser derimot at få utviklingshemmede har valgmuligheter når det kommer til bosted, hvem de skal bo sammen med og boform. Valgmulighetene for denne gruppen er mindre enn for befolkningen ellers. Rundt 10 prosent av

⁷⁷ Lovdata: Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

⁷⁸ HVPU var en offentlig omsorgsordning som gjaldt spesielt for personer med utviklingshemming. HVPU er en forkortelse for Helsevernet for psykisk utviklingshemmede.

⁷⁹ Regjeringen (2016). NOU 2016:16 «På lik linje - Åtte løft for å realisere grunnleggende rettigheter for personer med utviklingshemming»

utviklingshemmede eier sin egen bolig, mot nærmere 80 prosent i befolkningen for øvrig⁸⁰.

I temaplan «På lik linje» har Asker kommune en målsetting om at flest mulig skal bo i egen bolig og få ambulante tjenester av kommunen i eget hjem. Konkrete strategier for å oppnå dette er at:

- Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

Boligpolitikken har en viktig rolle i å bidra til disse målene og forpliktelsene i, blant annet, den nye boligsosiale loven og CRPD.

Personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer og boligmarkedet.

Opptappingsplanen for psykisk helse⁸¹ påpeker at en god bolig i et godt bomiljø er en viktig helsefremmende og forebyggende strategi.

Slik det er vist til tidligere i kunnskapsgrunnlaget er dette en gruppe som er spesielt utsatt på boligmarkedet. Svært mange av disse er bostedsløse og ofte over lang tid. Anslagsvis 22 prosent i kommunale boliger uten bemanning har vedtak om psykisk helse og rustjenester.

Svak økonomi er en faktor som innvirker på mulighetene på boligmarkedet. Ifølge Asker kommunes temaplan «Mestre hele livet» side 22 står det: «Brukerplankartlegging i Asker viser at 84 prosent av personer med ruslidelser og 86 prosent av personer med psykiske lidelser har økonomiske ytelser fra NAV, som kilde til livsopphold. Henholdsvis 8 prosent og 11 prosent har arbeidsinntekt som kilde til livsopphold»⁸².

Asker kommunes målsetting er å legge til rette for et trygt leiemarked, at flere kan eie bolig og gode bomiljø.

Innvandring, integrering og bolig

Personer som er bosatt i Norge med innvandrerbakgrunn eller norskfødte med innvandrerforeldre er en variert gruppe som utgjør en større og større del av befolkningen. Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet har antallet innvandrere i Norge tredoblet seg de siste tjue årene. Innvandrerbefolkningen i Norge har bakgrunn fra over 200 land. Innvandrere er altså en veldig sammensatt gruppe, ikke bare når det kommer til landbakgrunn, men også i alder, arbeidserfaring og kompetanse, helse- og livssituasjon, botid i Norge og mer. Innvandring skjer også av

⁸⁰ Astrup K C, Barlindhaug R, Ruud M E (2019). Boligeie for personer med utviklingshemming. Utgiver: NIBR

⁸¹ St.meld 23 (2022-2023) Opptappingsplan for psykisk helse (2023-2033)

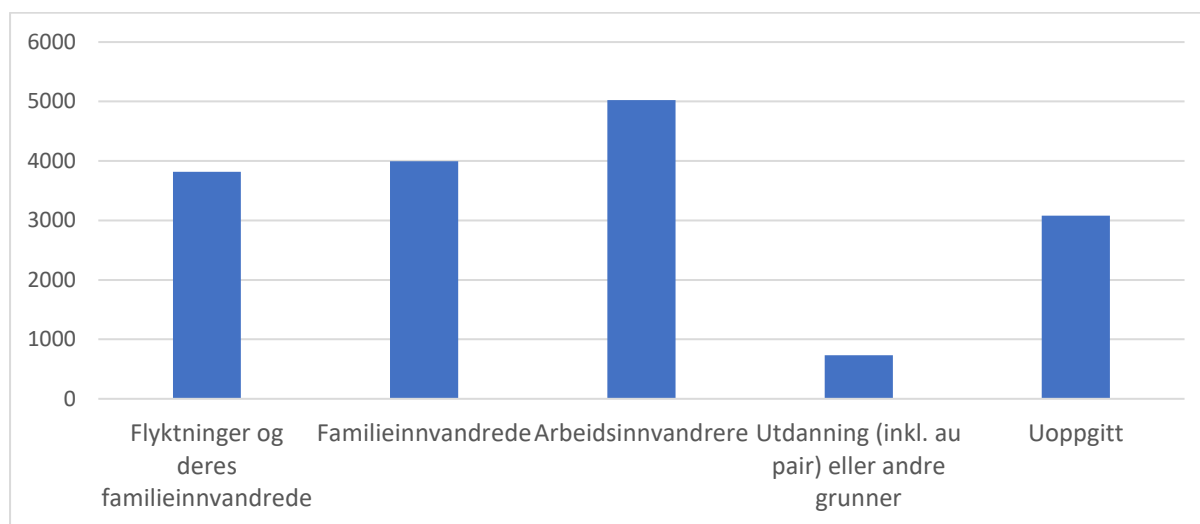
⁸² Asker kommune (2023). Temaplan «Mestre hele livet – psykisk helse og rus».

mange forskjellige grunner, blant annet for å arbeide, studere, gjenforenes med familien eller fordi man er blitt tvunget på flukt⁸³. Disse ulikhetene må tas hensyn til i boligutviklingen, blant annet fordi det er noen grupper med innvandringsbakgrunn som har større utfordringer på boligmarkedet enn andre.

Demografiske kjennetegn ved innvandrerne i Asker kommune

I Asker utgjør personer med innvandrerbakgrunn rundt 18 prosent av den totale befolkningen. Legger man til norskfødte med innvandrerforeldre er andelen av befolkningen 22,4 prosent⁸⁴. Grunnen til innvandring er variert i befolkningen. Figuren nedenfor viser en oversikt over hvor mange innvandrere det var i 2022 etter innvandringsgrunn. Nordiske borgere er inkludert i statistikken under «uoppgitt».

FIGUR 32 ANTALL INNVANDRERE ETTER INNVANDRINGSGRUNN I ASKER I 2022⁸⁵



Figuren over viser at den vanligste grunnen til innvandring i Asker i 2022 var arbeid. Den vanligste innvandringsgrunnen i 2022 i hele Norge var flukt. Det skyldes i stor grad flyktninger fra Ukrainakrigen.

⁸³ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering – Demografi (www.imdi.no)

⁸⁴ Folkehelseinstituttet (2023) Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Kommunehelse statistikkbank

⁸⁵ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår (www.imdi.no)

Av alle med innvandrerbakgrunn i Asker kommune utgjør personer med flyktningbakgrunn 23 prosent. For alle innvandrere er flesteparten i aldersgruppen 30-54 (30 prosent).

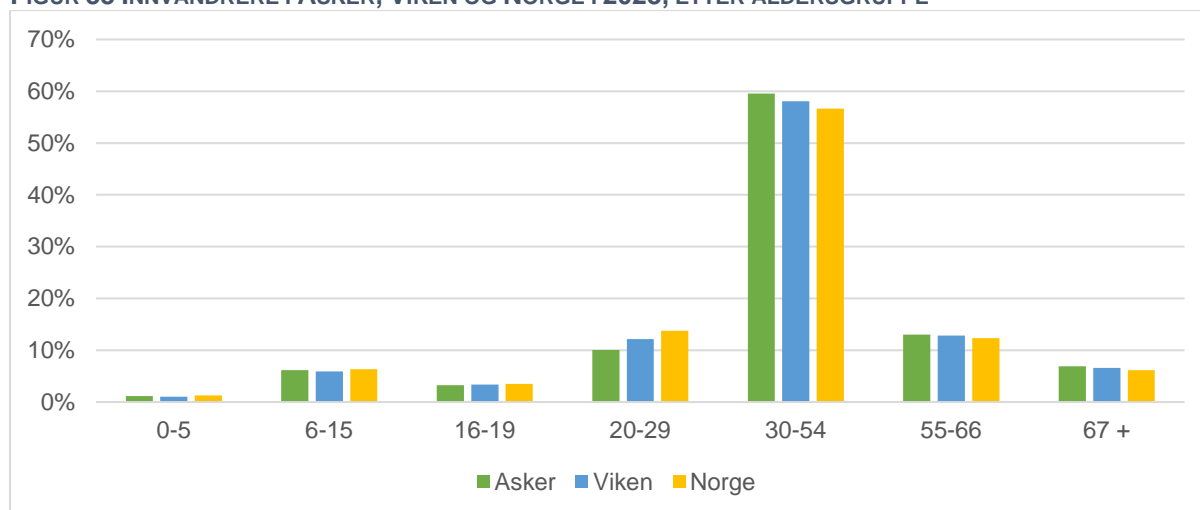
HVEM ER FAMILIEINNVANDREDE?

Familieinnvandrede defineres her som førstegenerasjonsinnvandrere som er registrert som familiegjenforente og familieetablerte.

Familieinnvandrede til flyktninger er ikke inkludert her. Flyktninger og deres familieinnvandrede er førstegangsinnvandrere som er registrert som flyktninger, samt familiegjenforente med disse.

Figuren under viser innvandrere fordelt på aldersgrupper i Asker, Viken og Norge (tall fra 1 januar 2023)⁸⁶.

FIGUR 33 INNVANDRERE I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2023, ETTER ALDERSGRUPPE

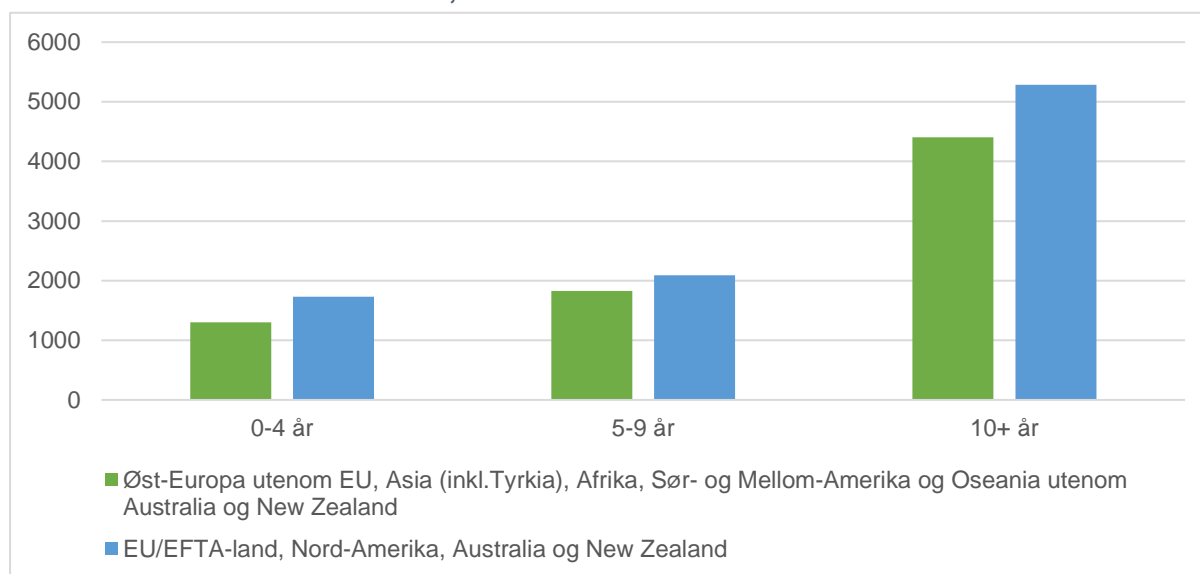


Andelene i de ulike aldersgruppene er nokså like mellom Asker, Viken og Norge. Asker har litt større andel i aldersgruppen 30-54 enn de to andre. Andelen innvandrere i aldersgruppen 20-29 år er derimot litt høyere på landsbasis enn de er i Viken og i Asker.

Figuren under viser botiden til to innvandringsgrupper i Asker og viser at de fleste har bodd i kommunen i ti år eller mer.

⁸⁶ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet(2021). Tall og fakta om innvandring og integrering – befolkning (www.imdi.no)

FIGUR 34 INNVANDRERE I ASKER I 2022, ETTER LANDBAKGRUNN OG BOTID



Flyktninger

Det siste året har Norge tatt imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I årene før invasjonen var det ikke så mange som flyktet til Norge. Over lengre perioder er slike store svingninger i antall flyktninger som kommer til Norge og bosetter seg her, ikke uvanlig. Globale hendelser som krig i Syria og krig i Ukraina påvirker hvor mange flyktninger Norge tar imot og bosetter. Det er derfor vanskelig å forutse boligbehovet til flyktninger i fremtiden.

Ukrainske flyktninger

Som sagt har det siste året gitt spesielle forhold for bosetting av flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I Norge var det 30 300 flere bosatte innvandrere fra Ukraina ved inngangen til 2023 enn året før⁸⁷. Totalt i 2022 ble det bosatt 31 258 flyktninger i Norge. Av disse var 27 058 fordrevet fra Ukraina. I 2021 ble det bosatt 4 489, mens det i 2020 ble bosatt 2 819 i Norge⁸⁸.

Kjønnsfordelingen til de bosatte innvandrerne fra Ukraina er ganske ujevn. Av de over 18 år var 71 prosent kvinner, og 29 prosent var menn. De ukrainske innvandrerne er også yngre enn befolkningen i Norge, og to av tre er under 40 år gamle. I hele befolkningen er en av to i tilsvarende alder⁸⁷.

⁸⁷ Steinkellner, A. (2023). Krigen i Ukraina ga historisk innvandrervekst (www.ssb.no)

⁸⁸ Regjeringen (2023). Busetting av flyktninger (www.regjeringa.no)

De ukrainske flyktningene er ikke bare yngre enn den øvrige befolkningen, men også yngre enn andre innvandrergupper. Rundt 30 prosent av ukrainske flyktninger bosatt i Norge er under 20 år. For alle innvandrere er det også tydelig forskjell på alder i forhold til den øvrige befolkningen. 27 prosent av den øvrige befolkningen er i alderen 30-49, imens for innvandrere er det 48 prosent i den alderen⁸⁹.

HVA ER FLYKTNINGBAKGRUNN?
Betegnelsen «person med flyktningbakgrunn» inkluderer alle personer som selv kom som flyktninger, samt familietilknyttede til disse.

Bosetting av flyktninger

Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) ble det bosatt 38 flyktninger i 2020 og 59 flyktninger i 2021 i Asker. Det var relativt normale år. Det økte behovet for å ta imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen, gjorde at alle norske kommuner ble oppfordret til å bosette flyktninger i 2022 og 2023.

I 2022 ble det bosatt 328 flyktninger, og ut av disse var 21 enslige mindreårige. Formannskapet vedtok 22. august 2023 å imøtekomme anmodningen fra IMDi om å bosette 435 flyktninger 2023⁹⁰.

Flyktninger fra Ukraina

Ukrainakrigen har gitt spesielle utfordringer for bosetting av flyktninger. Bosettingen er organisert i et samarbeid mellom Integrering og mangfold, Eiendom og Velferdsforvaltningen. Bolighjelpen, organisert under Velferdsforvaltningen, jobber med det private utleiemarkedet. Under Ukraina-krisen var ønsket å bosette de fleste ukrainske flyktninger i private utleieboliger i stedet for kommunalt eide boliger. Som følge opplevde bolighjelpen stor pågang fra private utleiere.

HVA ER ANMODNINGSTALL OG VEDTAKSTALL?

Anmodningstall: Det totale antallet flyktninger staten ber en kommune om å bosette per år.

Vedtakstall: Det totale antallet flyktninger kommunene har vedtatt at de kan bosette per år. I de fleste kommuner bestemmes dette tallet av kommunestyrene.

Uten innbyggernes innsats ville ikke målet om flyktningebosetting i 2022 blitt nådd.

⁸⁹ Steinkellner, A., Krokedal, L. (2023). Innvandrere og deres barn – en mangfoldig gruppe (www.ssb.no)

⁹⁰ Asker kommune (2023). Asker kommune sier ja til å bosette 360 flyktninger i år (www.asker.kommune.no)

Private utleiende er også viktige for målet i 2023. Å bruke eksisterende boliger som hybler eller leiligheter i eneboliger vil være til stor hjelp⁹¹.

Det er imidlertid også et økende behov for tilpassede boliger til krigsskadde flyktninger. Et slikt boligbehov vil i mindre grad kunne dekkes i det private markedet, da disse vanligvis ikke er universelt utformede og uten nærhet til helsemessig oppfølging fra det offentlige.

I tillegg er mange av flyktningen fra Ukraina kvinner og barn. Det betyr at boligtilbudet også må ta hensyn til behov hos familier med barn og unge.

Se Asker kommunes nettside for mer informasjon om bosetting av flyktninger.

Boligsituasjon blant innvandreregrupper

Noen innvandrere og innvandreregrupper er mer utsatt enn andre grupper på boligmarkedet. Det er også store forskjeller innad i innvandreregrupper i forhold til i hvor stor grad noen er utsatt eller ikke på boligmarkedet. For eksempel kan personer med innvandringsbakgrunn oppleve diskriminering som en hindring på veien til å skaffe seg bolig. Andre kan oppleve dårlig økonomi som en hindring, noe som er tilfellet for mange flyktninger. Disse hindringene kan være gjeldende hele livet, men for de fleste som regnes som utsatt på boligmarkedet er de mest tydelig i tiden rett etter innvandringen. Studier har vist at jo lengre man bor jo mer øker levekår og samfunnsdeltakelse blant innvandrere. Dette er også tilfellet fra en generasjon til den neste⁹².

Innvandrere og eierform

I Norge eier så mange som åtte av ti sin egen bolig. Eierandelen er også høy blant innvandrere, og vi er et av landene med størst andel unge boligeiere⁶⁸. Det er imidlertid forskjell blant innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen.

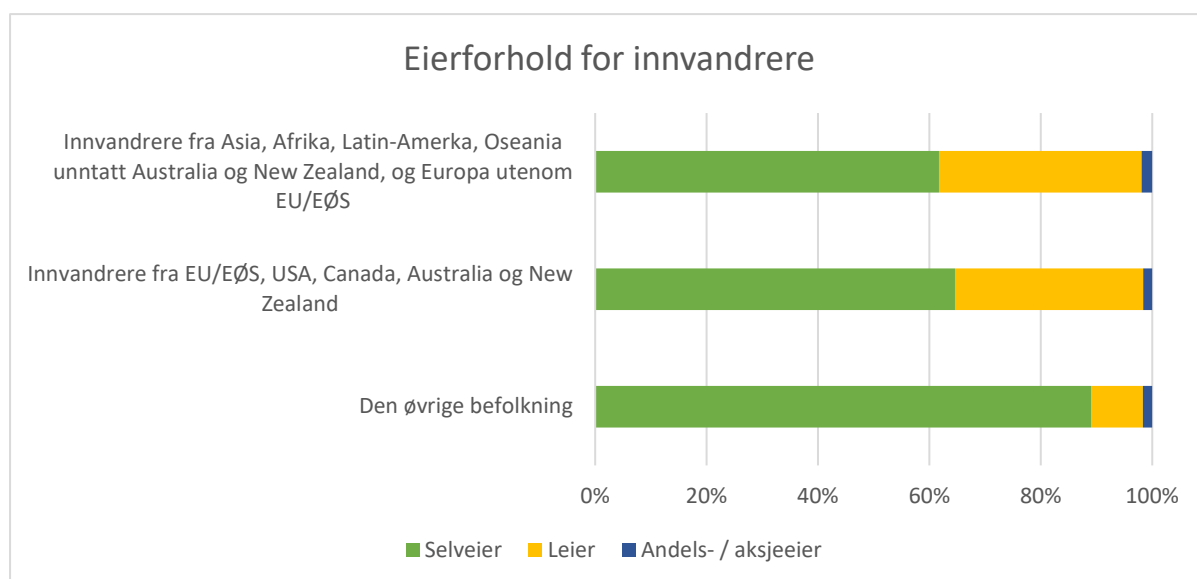
Figuren nedenfor viser eierform for to innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen i Asker⁹³.

⁹¹ Asker kommune (2023). Hjerterom og husrom (www.asker.kommune.no)

⁹² Kunnskapsdepartementet (2018). Integrering gjennom kunnskap - Regjeringens integreringsstrategi 2019-2022

⁹³ SSB (2022). Tabell 11036: Eierstatus, etter innvandringsbakgrunn

FIGUR 35 FORDELING AV EIERFORM FOR INNVANDRERGRUPPER I ASKER



For begge innvandrergroppene var andelen som leier omtrent 35 prosent, sammenlignet med omtrent 10 prosent i den øvrige befolkningen i Asker.

Forskning har vist at om man eier eller leier har betydning for en rekke faktorer. Innvandrereforeldre som bor i en bolig de eier selv, har bedre boligstandard, føler seg tryggere i nærmiljøet, har mer kontakt med naboer med variert bakgrunn, og framstår gjennomgående som bedre integrerte, enn innvandrere som bor i leide boliger⁹⁴. Nesten halvparten av de som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet er leietakere. Rundt 60 prosent av disse vanskeligstilte leietakerne har innvandrerbakgrunn.

Det er en sterk sammenheng mellom innvandreres botid, innvandringsgrunn og boligeierskap. For flyktninger og arbeidsinnvandrere med kort botid er eierandelen lav. For eldre arbeidsinnvandrere eier 58 prosent sin bolig. For eldre flyktninger er det 70 prosent eierandel for de med lang botid (20 år eller mer)⁹⁵.

Noen innvandrere er i en økonomisk situasjon som gjør eierskap svært vanskelig, selv med betydelig offentlig hjelp. Disse innvandrerne utgjør noen av de svakest stilte på boligmarkedet i dag, og for mange av dem er kommunale boliger den eneste muligheten til å få en stabil boligsituasjon.

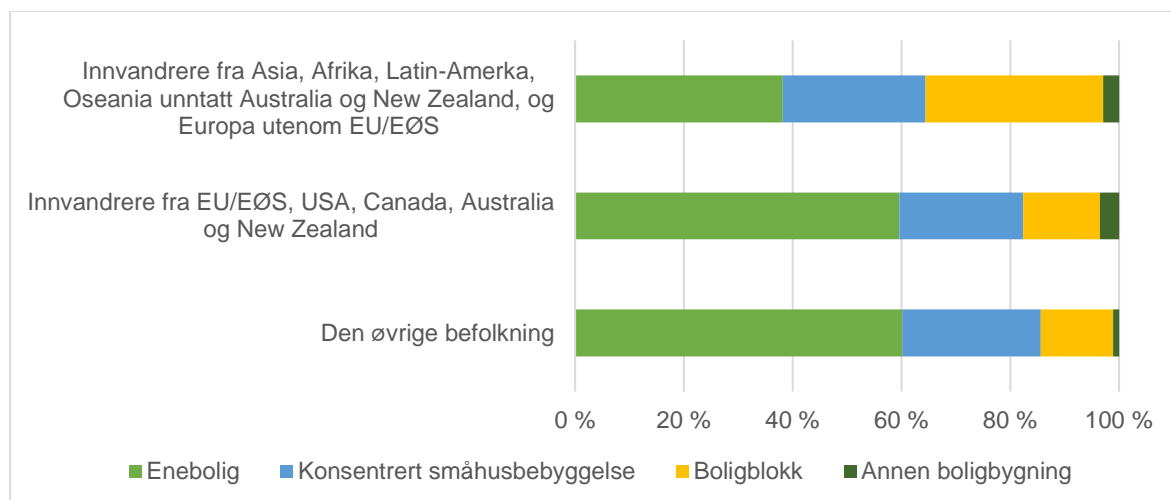
Boligtyper

Figuren under viser fordelingen av innvandrergropper i Asker i 2022, etter boligtype.

⁹⁴ Grødem, A. S. (2011). Innvandrerbarn og bolig - Hva betyr boligen og bomiljøet for inkludering? Utgiver: Fafo

⁹⁵ SSB (2022). Eldre innvandrere i Norge – Demografi, boforhold, inntekt, formue og helse

FIGUR 36 FORDELING AV INNVANDRERGRUPPER ETTER BOLIGTYPER I ASKER⁹⁶

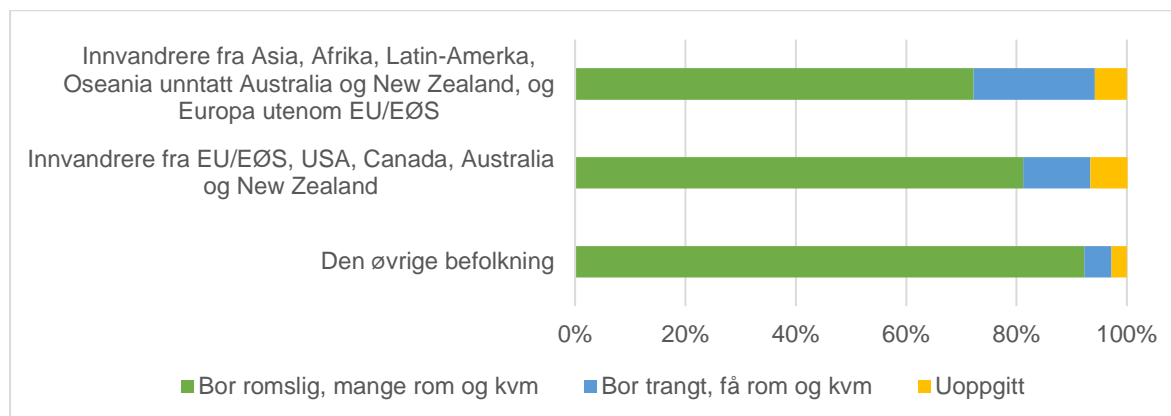


Her er det forskjeller både mellom innvandrergroppene, og mellom innvandrere og den øvrige befolkningen. Disse forskjellene er hovedsakelig ved boligtypene «enebolig» og «boligblokk» (leiligheter).

Trangboddhet blant innvandrere

Under er en figur som viser fordelingen av trangboddhet for to ulike innvandrergropper sammenlignet med den øvrige befolkningen i Asker kommune i 2022⁹⁷.

FIGUR 37 TRANGBODDHET ETTER INNVANDRERGRUPPER I ASKER 2022



Innvandrergroppen med folk fra Asia, Afrika, Latin-Amerika og deler av Oseania og Europa (øverste liggende stolpe) skiller seg ut som den gruppen med flest trangbodde i kommunen. I den gruppen bor 22 prosent trangt.

⁹⁶ SSB (2022). Tabell 11037: Personer, etter innvandringskategori, år, statistikkvariabel, bygningstype og region

⁹⁷ SSB (2022). Tabell 11045: Personer, etter innvandringskategori, trangboddhet, statistikkvariabel, år og region

Hos de eldre innvandrere bor litt over 7 prosent trangt. Dette er særlig innvandrere i starten av 60-årene. I den øvrige befolkningen er det kun 1 prosent av eldre som bor trangt. En viktig grunn til den høye trangboddhetsandelen blant eldre innvandrere er

at de i større grad enn andre eldre bor i store husholdninger⁹⁵. Barnefamilier med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant familier som bor i kommunale boliger, og mange bor også trangt i disse boligene⁹⁴.

HVEM ER ELDRE INNVANDRERE?

Eldre innvandrere er her definert som «60 år eller eldre, født i utlandet av to utenlandsfødte foreldre og fire utenlandsfødte besteforeldre».

Se avsnitt om «eldre innvandrere» for mer statistikk om den gruppen.

Boligpreferanser og bosettingsmønstre

En forskningsrapport fra NIBR legger frem mulige forklaringer på ulike preferanser og bosettingsmønstre blant innvandrere⁹⁸. En av disse er kunnskap om bolig- og arbeidsmarkedet. Mangel på kunnskap om hvordan boligmarkedet og arbeidsmarkedet fungerer viser seg å være en viktig årsak til segregasjon blant befolkningen med innvandrerbakgrunn. Det blir viktig å være del av et nettverk en kjenner seg igjen i som kan bidra med informasjon og hjelpe til med å skaffe bolig og jobb⁹⁸. Ustabile nabolag med ofte utskiftning av beboere, kan få negative konsekvenser for slike nettverk.

Stabilitet i et nabolag indikerer beboernes vilje til å bo lenge på samme sted. Nabolag med lav score på levekårsvariabler har ofte lav stabilitet. Folk flytter når de får jobb og tilstrekkelig inntekt til å bytte bolig⁹⁹.

Hvor integrert man er påvirker også boligpreferanser og bosettingsmønstre. Spesielt i begynnelsen kan behovet for å bo blant personer med lik bakgrunn være viktig. Dette kan for eksempel være tilfellet før man lærer språket og reglene i det nye landet. Senere kan identiteten være like knyttet til majoritetsbefolkningen som til nyankomne med samme etniske opprinnelse⁹⁸.

Hatytringer kan også påvirke valg av bosted. Slike opplevelser kan påvirke følelsen av sosial aksept, som igjen kan påvirke bostedsvalg. For eksempel viser studier at relativt få velstående innvandrere fra ikke-vestlige land velger å bosette seg i områder av Oslo der den velstående majoriteten bor⁹⁸. Det kan igjen føre til segregering.

⁹⁸ Barlindhaug, R., Ruud, M. E. og Nygaard, M. (2017). Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning? Utgiver: NIBR, rapport 2017:14

⁹⁹ Søholt, S (2010). Etniske minoriteter og boligmarkedet: Integrert, marginalisert, segregert. *Forskningsrådet*. Internasjonal migrasjon og etniske relasjoner – IMER.

Segregering

Segregering refererer til en prosess der grupper av mennesker med bestemte kjennetegn, som for eksempel sosioøkonomisk status eller etnisk bakgrunn, blir fysisk adskilt fra hverandre i samfunnet eller geografiske områder. Geografisk segregasjon av ulike grupper kan oppstå som følge av bosettingsmønstre og boligpreferanser. Den sosioøkonomiske segregeringen i Norge har økt noe de siste tiårene¹⁰⁰.

Segregasjon har i hovedsak sammenheng med:

- husholdningenes ulike økonomiske ressurser og store prisforskjeller mellom boliger i ulike områder
- segmentering i boligmarkedet og at ulike typer boliger lokaliseres ulike steder
- diskriminering
- spesielle boligpreferanser som at en ønsker å bo i nærheten av familien, der en er vokst opp, osv.
- forhold ved fysiske kvaliteter og fysiske utformingen av boområder⁹⁸

Flere studier tyder på at økt økonomisk ulikhet i byer kan øke oppdelingen av ulike grupper. Økonomisk ulikhet gir de med høy inntekt større mulighet til å velge bosted. Problemer som arbeidsledighet og økonomiske utfordringer kan bidra til en samling av utfordringer i visse områder. At personer med innvandrerbakgrunn i gjennomsnitt har svakere økonomi gjør at segregering etter innvandrerbakgrunn ofte sammenfaller med segregering etter sosioøkonomi. Hvordan dette oppstår påvirkes av at folk med og uten innvandrerbakgrunn har ulike flyttemønstre. Nyere forskning antyder at segregasjon etter innvandrerbakgrunn hovedsakelig oppstår fordi personer uten innvandrerbakgrunn unngår områder med mange innvandrere¹⁰⁰.

Diskriminering

Diskriminering i boligmarkedet på grunn av innvandrerbakgrunn påvirker også valg av bosted og boligpreferanser. Innvandrere har rapportert at de har opplevd diskriminering når de prøver å finne bolig på det private leiemarkedet. Dette kan føre til at de blir begrenset i valg av bolig og må i større grad ta til takke med den boligen de kan få. Dette har bidratt til at innvandrere, spesielt de som er økonomisk sårbare, ender opp med å bo hos familie og venner. Det kan være en av grunnene til økningen av antall innvandrere i visse områder⁹⁸.

Forskning viser tydelig at innvandrere står overfor diskriminering på både arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Det er en høy andel av leietakere i det private leiemarkedet som har opplevd å bli nektet leie eller kjøp av bolig på grunn av deres innvandrerbakgrunn. Dette dreide seg om bolig de ønsket å leie i tre av fire tilfeller⁹⁴.

¹⁰⁰ Kunnskapsdepartementet (2020). NOU 2020:16 «Levevilkår i byer – Gode lokalsamfunn for alle»

En pilotundersøkelse fra Fafo viste at innvandrere opplever hatytringer i mye større grad enn den øvrige befolkningen. Disse hatytringene skjer på ulike steder, på steder som i butikken og i nabolaget. Over 30 prosent av deltakerne i undersøkelsen svarte at de hadde opplevd hatytringer. Det kan være med på å påvirke deres valg av bosted og deres boligpreferanser¹⁰¹.

Integrering

I regjeringens «Integreringsstrategi 2019-2022» er et viktig mål å øke tilhørighet og deltakelse for innvandrere i det norske samfunnet. Dette skal oppnås ved å motvirke segregering, fremme møteplasser og forståelse av grunnleggende verdier og normer i Norge⁹². Dette gjør nabolaget og bosettingsmønstre viktig.

På grunn av økningen i antall innvandrere i samfunnet, har kontakt mellom innvandrere og den øvrige befolkningen økt. Sosiale nettverk har vokst, og nå har fire av fem personer kontakt med innvandrere, sammenlignet med to av tre for 20 år siden¹⁰¹. Det å ha kontakt med naboer med ulik bakgrunn ser ut til å spille en spesielt viktig rolle for inkludering og lettere integrering i samfunnet.

Naboer med forskjellig bakgrunn fra seg selv, deltar mer i organisasjoner, føler at de har bedre norskkunnskaper og har mer positiv opplevelse av integrering enn de som ikke har slike naboer. Det er allikevel noen innvandrergrupper som skiller seg ut.

Innvandrere fra Asia og Afrika er mer utsatt for ensomhet og følelse av å være ekskludert. Hele 37 prosent i denne gruppen føler seg ekskludert fra samfunnet, sammenlignet med 14 prosent blant befolkningen uten innvandrerbakgrunn. Dette gjelder selv når man tar hensyn til forskjeller i levekår. Sosioøkonomiske faktorer som lavere utdanning, dårligere økonomi og mindre deltakelse i arbeidslivet har en sammenheng med opplevd ensomhet blant innvandrere fra Asia og Afrika¹⁰².

Barn og unge med innvandrerbakgrunn

Boligens betydning for barn og unge er spesielt viktig. Den danner rammene for deres hverdag: hvor de spiser, sover, leker og gjør skolearbeid. Hvis boligen er for liten, kan dette påvirke hvordan disse aktivitetene oppleves⁹⁴. Trangboddhet er vanligere blant personer med innvandrerbakgrunn enn resten av befolkningen. Dette kan ha konsekvenser for oppvekstvilkårene til barn og unge.

Mange barn med innvandrerbakgrunn bor i familier med lav inntekt, som vist i kapittelet om «vanskeligstilte på boligmarkedet». En hovedårsak er økende antall innvandrerforeldre med begrenset utdanning og jobbmuligheter. Dette gjelder spesielt for barn som har flyktningbakgrunn eller er født i Norge av foreldre med flyktningbakgrunn.

¹⁰¹ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2022). Hverdagsintegrering (www.imdi.no)

¹⁰² Barstad, A. (2021). Er innvandrere utsatt for ensomhet og sosial eksklusjon? - SSB analyse 2021/04 (www.ssb.no)

Bolig og nærmiljø er blant flere faktorer som legger grunnlaget for barns fremtidige muligheter. Barns integrering påvirkes også av hvor familien velger å bo og hvor mye kontakt de har med personer utenfor sin egen gruppe⁹⁴.

HVA ER BOUTGIFTSBELASTNING?
Høy boutgiftsbelastning defineres som at samlede boutgifter (husleie, renter og avdrag) utgjør minst 25 prosent av nettoinntekt. Ifølge EUs statistikkontor bruker nesten halvparten av lavinntektshusholdninger 40 prosent av inntekten på boutgifter.

Eldre innvandrere

Andelen eldre personer blant innvandrere har vært omtrent 11 prosent de siste 20 årene i Norge. Men på grunn av økt innvandring har antallet eldre innvandrere økt betydelig. Den generelle økningen i antall eldre gjelder også for Asker¹⁰³, både blant innvandrerne og hele befolkningen.

Eldre generelt har gode boforhold i Norge. Eldre innvandrere bor derimot ofte trangere enn andre eldre. Det er også forskjeller i eierandel av boliger: cirka 78 prosent av innvandrere over 60 år eier bolig, sammenlignet med cirka 89 prosent blant den øvrige eldre befolkningen. Eierandelen er lavest blant eldre innvandrere som bor alene, der 64 prosent eier sin bolig⁹⁵.

Når det gjelder boligtyper, bor flere eldre innvandrere i boligblokk enn andre eldre. Samtidig er det færre eldre innvandrere som bor i enebolig sammenlignet med eldre i resten av befolkningen⁹⁵.

Se temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker for mer om behovet for tilpasning av tjenester til eldre innvandrere.

Sysselsetting og utdanning

Med hensyn til sysselsetting og utdanning skiller innvandrergrupper seg fra den øvrige befolkningen i Asker. Blant personer i alderen 16-66 år som verken er i arbeid eller utdanning, utgjør de med innvandrerbakgrunn 22,8 prosent, mens den øvrige befolkningen utgjør 14 prosent. Gruppen innvandrere som har færrest i jobb er de med flyktningbakgrunn (62 prosent)¹⁰⁴.

Sysselsetting og utdanningsnivå påvirker mulighetene for å finne en passende bolig. Bostedet påvirker også livet generelt. Forskning viser at nabolagsforhold har små, men viktige, langvarige effekter på ungdommers utdannings- og inntektsnivå¹⁰⁵.

¹⁰³ Se figur om befolkningens alderssammensetning og utvikling i kapittelet «Status og trender»

¹⁰⁴ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021). Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår (www.imdi.no)

¹⁰⁵ Wessel, T. og Brattbakk, I. (2012). Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo. Utgiver: Urban Studies

I 2021 levde 18,5 prosent av de med innvandrerbakgrunn i husholdninger med vedvarende lavinntekt i Asker. Dette står i kontrast til den øvrige befolkningen der andelen kun er 4,8 prosent¹⁰⁴.

Leiemarkedet

Slik vist under «status og trender» utgjør leiemarkedet omtrent 18 prosent av boligmarkedet i Asker.

Et godt utleiemarked er viktig for et velfungerende boligmarked. Eierandelen i Norge er høy, men det å leie bolig vil være et viktig supplement i ulike stadier av livet som for eksempel i forbindelse med studier, mobilitet i forbindelse med jobb eller endringer i livssituasjon. Et velfungerende utleiemarked bidrar også til at antallet boliger raskt kan økes eller reduseres. I møte med boligbehovet for flyktninger fra krigen i Ukraina har det vært en styrke for Asker kommune at det er mange private utleieenheter i kommunen som raskt kunne gjøres tilgjengelig.

Det er en klar sammenheng mellom lav inntekt og leie. Blant personer med lavinntekt, det vil si under 60 prosent av medianinntekt, leier rundt 58 prosent¹⁰⁶. Ifølge tall fra SSB har 56 prosent av de som leier høy bolutgiftsbelastning, mot 16 prosent av boligeiere⁶⁸.

Snittprisen for å leie i Norge har økt med 7,4 prosent fra 2022 til andre kvartal 2023¹⁰⁷. Et oppslag på Finn.no på en gitt dato (17. juli 2023) viser at snittprisen for leie 2-roms i Asker kommune ligger på kr 11 360,-.

Bolighjelpen i Asker kommune har mye kontakt med det private leiemarkedet i Asker. De melder at det nå er vanskeligere enn tidligere å forhandle på husleie, da utleiere også opplever at deres utgifter har økt.

HVA ER TRANGBODDHET?

Trangboddhet er definert etter følgende kriterier:

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, eller
2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person⁷⁰.

Bokvalitet på leiemarkedet

Undersøkelser har vist at leietakere har større problemer med boligen enn boligeiere. Utfordringene kan for eksempel være trangboddhet, i tillegg til at det er færre helsefremmende aspekter ved nærområdet slik som hage/grøntarealer og tur- og rekreasjonsområder¹⁰⁸.

¹⁰⁶ SSB (2017). Stort flertall eier bolig (www.ssb.no)

¹⁰⁷ E24 (2023). Utleieprisene stiger kraftig – blir tøft framover. Publisert 4/7-2023 (www.e24.no)

¹⁰⁸ Revold, M.K., Sandvik, L. og With, M.L (2018). Rapport fra SSB «Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper» 2018/13

I tillegg kommer korte husleiekontrakter som gir liten bostabilitet. Spesielt for barn har dette en uheldig innvirkning på helse og deres sosiale liv.

En rapport fra NTNU viser at stabilitet rundt boforholdet er viktig for barnefamilier som bor i kommunale boliger. Mange mente at standarden på boligen deres var tilfredsstillende, men trangboddhet ble pekt på som den største utfordringen for mange av familiene⁷².

Leietakere rapporterer å være mindre fornøyd med livet enn boligeiere. Dette kan skyldes bakenforliggende faktorer som svakere helse og dårligere økonomi enn boligeiere.

HVA ER HUSLEIELOVEN?

Husleieloven regulerer rettigheter og plikter til utleiere og leietakere. Forhold som husleie, oppsigelse og husleieavtalens varighet reguleres via denne loven. I utgangspunktet kan det inngås enten en tidsbestemt eller en tidsubestemt husleieavtale. Det er ikke adgang til å inngå en kortere tidsbestemt husleiekontrakt enn 3 år. Unntaksvis kan den settes til 1 år hvis utleieobjektet er en lofts- eller sokkelleilighet, eller en andel i en to-mannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Det kan også være at det å leie i seg selv fører til dårligere levekår ved at korte leiekontrakter og dårlige boliger fører til hyppige flyttinger, liten tilknytning til nærmiljø og ustabile nettverk¹⁰⁹.

Et av målene i den nasjonale strategien «Alle trenger et trygt hjem» er at leie skal være et trygt alternativ. Tiltak som foreslås i strategien er:

- Lengre minstetid på husleiekontrakter
- Bedre bostøtteordning
- Fremme gode bomiljø gjennom brukermedvirkning og samarbeid privat og offentlig sektor
- Legge til rette for blant annet tilvisningsavtaler (rettet mot private utleieboliger)
- Sikre et mer variert bolig- og tjenestetilbud⁶⁸

Fra å leie bolig til å eie bolig

De siste årene har det kommet ulike modeller for å gjøre overgangen mellom leiemarkedet og eiemarkedet mykere. Leie til eie og deleie er modeller som flere kommersielle aktører tilbyr. Dette er modeller som gjør at leietakeren gradvis kan overta eierskap over boligen.

¹⁰⁹ Revold, M.K. og With, M.L (2023). Leietakere mindre fornøyd med livet (www.ssb.no)

Avgrensning mellom privatmarkedet og kommunale boliger

I et velfungerende boligmarked vil alle kommunens innbyggere ha et boligtilbud, og fra et samfunnsøkonomisk perspektiv, lønner det seg at flest mulig er i det private boligmarkedet. Det er likevel noen innbyggere som av ulike grunner, slik som økonomi og helseutfordringer, har problemer med å komme inn på leie- eller eiemarkedet. Noen få bør heller ikke inn på det private leiemarkedet. For de som faller utenfor vil det være nødvendig at kommunen stiller med bolig for at målet om at alle skal bo trygt og godt skal nås.

Kommunale boliger med og uten bemanning

Målet med å tilby en kommunal bolig er å gi økt bostabilitet, noe som er spesielt viktig med tanke på barns sosiale liv med skole og venner. I tillegg vil en stabil bolig bidra til en bedre oppfølging av helse- og sosiale utfordringer, og vil for eksempel gjøre det enklere å stå i jobb.

Den «typiske» søker til kommunale boliger er store barnefamilier, enslige forsørgere eller søkere som har utfordringer innen psykiatri og/eller rus.

Asker kommune har om lag 1300 kommunale boliger som tilbys vanskeligstilte¹¹⁰ på boligmarkedet etter «Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Asker kommune». Omtrent 40 prosent av disse boligene er tilegnet personer som på grunn av helse har behov for pleie, tilsyn og trygghet. Disse boligene benevnes som boliger med bemanning.

Om lag 31 prosent av de kommunale boligene (uten bemanning) er familieboliger, det vil si boliger med 2 eller flere soverom. Mange av familiene som har fått tildelt en bolig via kommunen har potensiale til å leie eller kjøpe bolig på det private markedet. De er avhengig av et trygt leiemarked som gir stabile leieforhold, eller boligpriser som gir lavtlønnede mulighet til å kjøpe egen bolig. For noen av disse familiene handler det også om store nok boliger, eller boliger som er egnet for bevegelseshemmede.

Universell utforming og tilpasning av bolig

Ifølge Statistisk sentralbyrå bor nær to tredjedeler av norske husholdninger i boliger som er vanskelig tilgjengelig for en rullestolbruker. I 32 prosent av boligene ligger sentrale rom som stue, kjøkken, bad og soverom over flere plan¹¹¹.

Temaplan «Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker»¹¹² påpeker utfordringen med at mange eldre bor i store boliger som er dårlig tilpasset den eldre sitt endrede funksjonsnivå. Noen boliger kan tilpasses/ombygges. I tillegg kan blant annet ulike hjelpemidler, fargevalg, tiltak for å redusere fallfare og sikring av boligen mot brann bidra til flere egnede boliger.

¹¹⁰ Se infoboks på neste siden for definisjon av vanskeligstilte

¹¹¹ SSB (2016). Få bor i boliger fullt tilgjengelige for rullestolbrukere (www.ssb.no)

¹¹² Asker kommune (2022). Temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker

En god og tilpasset bolig kan lette tilgangen på nødvendig bistand og oppfølging, på samme vis kan en dårlig bosituasjon redusere effekten av den bistanden som gis. NIBR-rapporten Bolig og folkehelse formulerer det slik: «Konsekvensen av dette kan være at den kommunale boligpolitikken i sterkere grad kommer inn som en betingelse for kommunenes resultater innenfor det helsefremmende arbeidet»¹¹³.

Flere egnede, tilrettelagte boliger og bomiljø vil kunne gjøre det enklere å mestre dagliglivet, bidra til at flere bor lengre hjemme, klarer seg med færre tjenester og at de tjenestene som gis er effektive.

HVA ER UNIVERSELL UTFORMING OG TILRETTELAGDE BOLIGER?

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av de fysiske forholdene, slik at de kan benyttes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse.

Det er ikke krav om universell utforming i private boliger.

En tilrettelagt bolig har ikke de samme krav som universell utforming, da tilretteleggingen retter seg inn mot framkommelighet i og rundt boligen.

Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft i boligpolitikken

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Folkehelse handler om innbyggernes helse, fraværet av sykdom og hvilke faktorer som påvirker helsen vår. Folkehelsebegrepet er veiledende for mye av politikken som føres i Norge. Hofstad og Bergsli¹¹⁴ omtaler folkehelse som en ingrediens i den sosiale bærekraften. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap, sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn, myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati, og sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter¹¹⁴. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse.

¹¹³ Helgesen, M. K. m.fl. (2014). Bolig og folkehelse - hva er sammenhengen? Utgiver: NIBR, rapport 2014:16

¹¹⁴ Hofstad, H. og Bergsli, H. (2017). Folkehelse og sosial bærekraft - en sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger. Utgiver: NIBR, rapport 2017:15

Både folkehelse og sosial bærekraft er tett knyttet til boligen og nabolaget. Den kan spille en viktig rolle fordi den er i sentrum for så mye av den menneskelige aktiviteten.

Folkehelse og planlegging

Planlegging er et av de viktigste verktøyene for kommuner, fylkeskommuner og staten når det gjelder å fremme god folkehelse. Både Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven pålegger at all planlegging skal bidra til bedre helse for befolkningen og redusere ulikheter i helse.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

PBL setter krav til at all planlegging skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller» (jfr. § 3-1 punkt f). Samspillet mellom FHL og PBL er tydelig i flere punkter (se FHL §§ 1, 4, 5, 6 og 7). For eksempel pålegger FHL § 1 kommunen å fremme befolkningens helse, trivsel, miljø og sosiale forhold, forebygge helseproblemer og minske helseforskjeller.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmede og alderstilpassede nærområder til boområdene
- skape en god og lett tilgang til og i marka rundt byer og tettsteder
- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer. Du kan finne mer informasjon om kommunens rolle i folkehelsearbeidet på regjeringens nettsider om folkehelse¹¹⁵.

Stedsutvikling

Stedsutvikling handler om prosessen med å planlegge, utforme og utvikle et område med mål om på å skape attraktive, funksjonelle og bærekraftige steder å leve, arbeide og bo. En forutsetning for god stedsutvikling er ivaretagelse av stedets historie, identitet og egenart gjennom helhetlig og strategisk utvikling. I planlegging

¹¹⁵ Se www.regjeringen.no

for sosial bærekraft er aspekter som barn og unges trivsel og trygghet, tilgang til arbeid, utdanning og gode nærmiljø sentrale. I arbeidet med god stedsutvikling kan man bruke verktøy som helhetlige stedsanalyser og andre rammeverk som ivaretar ulike interesser og hensyn i planleggingen.

Nasjonale forventninger til stedsutvikling

Nasjonale forventninger til stedsutvikling legger vekt på å skape funksjonelle og attraktive områder. Dette inkluderer bærekraftig arealbruk, god tilgjengelighet til tjenester, infrastruktur og grøntområder. Vern av natur, kulturminner og historie er avgjørende. Samarbeid med lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører er nødvendig for å fremme trivsel, livskvalitet og økonomisk vekst, med hensyn til lokale behov og globale utfordringer.

Se regjeringens nettsider for til ulike veiledere som tar for seg temaer som omhandler by og stedsutvikling¹¹⁶.

Kommunens rolle i stedsutvikling

Kommunen leder stedsutvikling ved å planlegge, koordinere og tilrettelegge for bærekraftig vekst, infrastruktur og offentlige tjenester.

Kommunen er ansvarlig for å utarbeide overordnede planer som kommuneplaner og områdeplaner, samt saksbehandle offentlige og private reguleringsplaner. Planene gir retningslinjer for hvordan områdene skal utvikles og hva slags formål (bolig, næring, grøntområder og offentlige rom, infrastruktur, torg, offentlige tjenester m.m) som skal være til stede. Lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører engasjeres i arbeidet for å sikre at planene reflekterer og møter innbyggernes behov.

Asker kommunes arealdel og samfunnsdel om stedsutvikling

Kommuneplanens samfunnsdel definerer senterstruktur og prioriterte vekstområder med Asker sentrum som kommunesenter og ni lokalsentre. De prioriterte vekstområdene er knyttet til de ti viktigste tettstedene. Tettstedene har ulik historie, særtrekk og kvaliteter som er viktige ressurser i stedsutviklingen.

Samfunnsdelen legger opp til en mer konsentrert utbygging rundt tettstedene. Lokalsentrene (Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad Heggedal Holmen Vollen og Dikemark) er fokusområder i stedsutviklingen.

Bevaring

Kommunen har en rik historie og et stort antall kulturminner og kulturmiljøer. Denne arven gir oss vår identitet og vårt særpreg og må forvaltes på en bærekraftig og framtidsrettet måte. Boligpolitikken kan bidra til ivaretagelse av viktige historiske særegne småhusområder igjennom helhetlig og strategisk stedsutvikling.

¹¹⁶ Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). By- og Stedsutvikling (www.regjeringen.no)

Flere av tettstedene er definert som prioriterte vekstområder og vil være fokusområder i fortettingen. Disse kan også være definert som spesielle boligområder i kommuneplanens bestemmelser med tydelige bestemmelser og hensyn. I tråd med overordnede føringer og kommunens samfunnsdel skal kulturminnene, kulturmiljøene og villaområder som viktige kulturmiljøer, ivaretas i planleggingen. Arbeidet med kulturmiljøer skal være en ressurs i tettstedsutviklingen og bidra til å formidle kulturarv, øke attraktivitet, fremme næringsliv og heve livskvalitet. Ny arkitektur kan bidra til å gi stedet kontinuitet ved å bygge på lokal egenart.

Fortetting

I tråd med nasjonale og regionale føringer har kommunen som mål å fortette rundt prioriterte vekstområder. Når utviklingen konsentreres i prioriterte vekstområder, gir det grunnlag for mer levende byer og tettsteder. Med nærhet til handel, service og kollektivtilbud kan flere gå og sykle i hverdagen¹¹⁷. For å få det til må stedene utvikles med fokus på flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum av tettstedene, en smart og tett arealutnyttelse med gode gater og bomiljøer som gjøres attraktiv for en bred befolkning.

Veileder for «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet» er en oppfølging av «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Den trekker frem en rekke kvaliteter som bør ivaretas i fortettingsplaner og kompakt byutvikling:

- Flerfunksjonalitet
- Sosiale fellesskap
- Bygg-kvalitet og karakter
- Grønn mobilitet
- Natur og lokalt særpreg
- Effektiv arealutnyttelse

Veileder anbefaler videre at kompakt utvikling bør legge til rette for et større spekter av boformer, boligstørrelser og boligtyper. Nabolagsrelaterte fellesskapsfunksjoner og aktiviteter bør få nok plass¹¹⁸.

Ved fortetting i prioriterte vekstområder må det tas hensyn til de som bor der fra før, stedets identitet og historie, og hensyn til folkehelsen. Mulige konflikter mellom folkehelse og fortetting er luftkvalitet, støyforurensning, manglende grøntområder m.m. Kommunen må vekte de ulike hensynene i planleggingen.

¹¹⁷ Akershus fylkeskommune (2015). Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

¹¹⁸ NIBR, WSP (2019) Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Program for stedsutviklingsoppgaver for kommunen

Asker kommune har laget et stedsutviklingsprogram for perioden 2021-2024¹¹⁹. Stedsutviklingsprosjektene dreier seg om Asker sentrum, Slemmestad og Sætre. Programmet tar for seg stipulerte kostnader for utviklingsprosjekter for perioden. Historikk, stedsanalyse sentrale planhistoriske milepæler, bolig og befolknings sammensetning, sentrale pågående og kommende planoppgaver er temaer i programmet. Det er satt av 3,5 mill.kr årlig til plan og utredningsmidler i kommunens økonomiplan i perioden 2021-2024.

Byrom og gode møteplasser

Gode møteplasser er avgjørende for sosialt bærekraftig stedsutvikling. Byrom, som torg, gater, parker og andre fellesarealer, spiller en sentral rolle. Disse områdene gir folk mulighet til å møtes, delta i aktiviteter og skape sosiale bånd.

Velutformede byrom fremmer trivsel, fellesskap og helse. Møteplasser gir rom for ulike aktiviteter, fra avslapning til fysisk aktivitet, som styrker både fysisk og mental helse.

Ved å tilrettelegge for varierte aktiviteter og inkludere elementer som benker, lekeplasser og grøntområder, oppmuntrer vi til engasjement og samhandling. Dette bidrar til et levende samfunn. Et vev av ulike og godt utformede byrom er viktig for den sosiale bærekraften¹²⁰.

Prinsipper for utvikling av byrom og gode møteplasser:

- God arkitektonisk utforming: møteplassene og byrommene kan ha arkitektoniske veiledere med krav til arkitektoniske kvaliteter. Disse kan inneholde prinsipper for tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsessktruktur, proposjoner mellom bygningshøyde og tilgrensende uterom, og materialbruk og fargepaletter i sammenheng med fasader som omkranser byrommet.
- Inkluderende og mangfoldig: Møteplasser og byrom bør være tilgjengelige og inviterende for alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, sosial bakgrunn og kulturell tilhørighet. Dette kan oppnås ved å tilrettelegge for universell utforming og ved å inkludere ulike typer aktiviteter og funksjoner som appellerer til forskjellige grupper i samfunnet. For å oppnå inkluderende og mangfoldige møteplasser som spiller på kvalitetene som allerede er der er det nyttig å gjøre en sosiokulturell stedsanalyse.
- Medvirkning og deltakelse: Det er viktig å inkludere lokalsamfunnet i planleggingsprosessen for møteplasser og byrom. Dette sikrer at innbyggernes behov og ønsker blir tatt hensyn til, og det kan bidra til økt eierskap og engasjement i det endelige resultatet.

¹¹⁹ Asker kommune (2021). Politiske møter og dokumenter- Saksnummer 21/05299

¹²⁰ Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). Byrom og møteplasser (www.regjeringen.no)

- Historie og kultur: Stedsanalyser kan bidra til å avdekke historiske og kulturelle elementer som bør tas hensyn til i planleggingen av møteplasser og byrom. Dette kan inkludere bevaring av kulturminner og integrering av kunstverk som reflekterer lokalsamfunnets identitet.
- Grønne områder: Integrering av grønne områder, parker og hageanlegg i byrommene kan bidra til en følelse av velvære, gir pusterom fra urbane omgivelser og fremmer fysisk aktivitet og samhandling.
- Materialbruk og fargepalett i sammenheng med fasader som omkranser byrommet

Rammeverk for helsefremmende og bærekraftig stedsutvikling

Det er utviklet ulike prinsipper for folkehelsefremmende og sosialt bærekraftig stedsutvikling. Prinsippene er i stor grad overlappende, og man kan trekke veksler og inspirasjon fra ulike tilnærminger i planlegging av nye områder og videreutvikling av eksisterende nabolag.

Stedsanalyse som verktøy for god stedsutvikling

Stedsutvikling tar form igjennom enkeltvis utbygging, større reguleringsplaner og områdeplaner, offentlig og privat. Når man skal jobbe med stedsutvikling er det viktig å kjenne stedet godt før man gjennomfører tiltak. Dette kan gjøres gjennom en grundig stedsanalyse. Sentralt i analysen er redegjørelse for stedets historie, landskap og topografi, byggeskikk, boligtypologi, bynett/bystruktur, tettstedsstruktur, grøntstruktur og andre fysiske og levde kvaliteter. Kombinasjonen av disse aspektene utgjør stedets egenart og identitet. Det forutsettes at stedet utvikles i tråd med disse. Stedsanalysen er et verktøy som kan sikre at de forskjellige tettstedene i Asker kommune utvikles i tråd med deres lokale forutsetninger og identitet. Tettstedene har forskjellige historiske kontekster, landskap og stedegne opplevelsesverdier.

En analyse som metode kan avklare og forsterke sammenhengen mellom et prosjekt/planområde og omgivelsene og få frem viktige lokale elementer i landskap, bebyggelsesstruktur og arkitektur samt sosiokulturelle behov.

Kvalitetsprinsipper for god sted- og boligutvikling:

1. Stedstilpasset bebyggelse (bebyggelsesstruktur, landskap, terreng og nabolag)
2. Legger til rette for gode boliger og oppvekstmiljø med sosialt felleskap for alle
3. Felles funksjoner som er gode møtesteder og stimulerer til sosial interaksjon
4. Mangfold i boligpriser og boligstørrelser
5. Variert boligtypesammensetning
6. Høy kvalitet i universell utforming

7. Høy kvalitet i utforming av bebyggelse og uterom (lysforhold, utsyn, innsyn, overganger mellom privat offentlige soner)
8. Viser helhetlige sammenhenger, nære og fjerne.

Sosiokulturell stedsanalyse

Der en tradisjonell stedsanalyse i hovedsak ser på de fysiske elementene ved et sted, ser en sosiokulturell stedsanalyse også på de sosiale og kulturelle aspektene ved stedet.

Eksempler på hva som kan inngå i en sosiokulturell stedsanalyse er hvordan ulike grupper bruker stedet, hvem som har interesser i stedet og hvilke sosiale praksiser som knyttes til stedet.

Sosiokulturelle stedsanalyser kan virke sosialt mobiliserende, gjennom å få aktører i tale og gjøre disse aktørene bevisste på sin rolle og posisjon i lokalsamfunnet. Arbeidet med slike analyser kan øke den sosiale kapitalen på stedet ved at det knyttes kontakter og relasjoner på tvers av sosiale og kulturelle skillelinjer¹²¹.

Sunne kommuner og Verdens helseorganisasjon (WHO)

Sunne kommuner er WHO's norske nettverk¹²². Asker kommune er en del av dette nettverket. De har jobbet i flere tiår for å styrke koblingen mellom folkehelse og stedsutvikling. I den forbindelse har de utviklet åtte prinsipper for helsefremmende stedsutvikling, med mål om å «inspirere og bevisstgjøre beslutningstakere og styrke arbeidet med å utvikle gode lokalsamfunn»¹²³.

1. Prioriter gående og syklende
2. Inkluder ulike menneskers behov
3. Involver innbyggerne tidlig
4. Skap trygge nærmiljøer med gode sosiale møteplasser
5. Prioriter arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
6. Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
7. Sørg for en helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging
8. Vær oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

Futurebuilt 2.0

Futurebuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Visjonen er å vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen¹²⁴. Asker kommune er en av partnerne i

¹²¹ Akershus fylkeskommune (2007) Sosiokulturelle stedsanalyser - veileder

¹²² Asker kommune er en del av nettverket til Sunne kommuner.

¹²³ Sunne kommuner (u.d) 8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling. www.sunnekommuner.no

¹²⁴ Futurebuilt (u.d). (www.futurebuilt.no)

Futurebuilt. Målet er å realisere 100 forbildeprosjekter, både byområder og enkeltbygg.

I første omgang bestod Futurebuilt av et kriteriesett for miljømessig bærekraft. Flere kriteriesett har senere blitt lagt til, og de har utviklet et kriteriesett for sosialt bærekraftig stedsutviklingen¹²⁵. Kriteriene er delt opp i 6 delområder. Delområde 1-3 omhandler involvering og prosess, mens delområde 4-6 omhandler de fysiske forutsetningene for sosial bærekraft.



FIGUR 38 FUTUREBUILT 2.0 KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT.

1. Kartlegging, analyse og prosess
2. Medvirkning og demokrati
3. Etske byggeprosesser
4. Deling, fellesfunksjoner og møteplasser
5. Stedstilørighet og tjenestetilbud
6. Mangfold i områder, bygg og boliger

Gode boliger, bomiljø og folkehelse

En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet¹²⁶. I Norge er det et mål at alle skal bo trygt og godt. Boligen må være tilpasset den enkeltes behov og være i et bomiljø som gir mulighet for å delta i samfunnet, knytte kontakt med andre og å utvikle og utfolde seg.

¹²⁵ Futurebuilt (u.d). FutureBuilts kvalitetskriterier (www.futurebuilt.no)

¹²⁶ FHI (2023). Folkehelseprofil 2023 for Asker kommune

I 2021 nedsatte Kommunal- og distrikts departementet et innspills forum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag. Forumets oppdrag er å gi sine beste og mest konkrete råd for hvordan sikre kvalitet i arkitektur, bomiljø og nabolag¹²⁷.

Rapporten viser blant annet til tiltak med anbefalinger til staten om å tydeliggjøre det politiske ansvaret for den samlede utviklingen av de bebygde omgivelser, utforme en nasjonal arkitekturstrategi som gir tydelige mål og prioriteringer, og etablere en faglig instans for å følge dette opp¹²⁷.

Se kommunal- og distrikts departementets hefte om Arkitektonisk kvalitet i plan og byggesak.

Boliger med høy bokkvalitet

Med bokkvalitet mener man de egenskapene ved boligen som tillegges verdi. Bokkvalitet referer til egenskapene ved en bolig og dens omgivelser som oppfyller en rekke kriterier som bidrar til beboerens trivsel, komfort, helse og generelle livskvalitet. Kvalitetsbegrepet innebærer flere aspekter som kan være avhengig av individuelle preferanser, livssituasjon og kulturell kontekst. Boligen bør ha en funksjonalitet som imøtekommer beboerens daglige behov. Dette inkluderer både fysiske, estetiske, sosiale og funksjonelle aspekter.

Hva som tillegges verdi vil variere fra person til person, mellom livsfaser og kulturer, og over tid. Enkelte kvaliteter anses likevel som allmenne og inkluderer blant annet tilstrekkelig belysning, god luftkvalitet og tilgang til grøntområder. Slike krav er hjemlet i Plan og bygningsloven. Loven har til hensikt å «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet». Dette følges opp i reguleringsplaner og under byggesaker.

Mulighetsrommet kommunen har til å definere høy kvalitet er allikevel utstrakt. I regelverket fokuseres det primært på overordnede rammer og minimumskrav i teknisk forskrift. Regelverket kan ikke sikre kvalitet uten faglige skjønnsmessige vurderinger og riktig fagkompetanse. Det kreves faglige vurderinger og felles forståelse for kvalitet og kvalitetsprinsipper. Dette kan bidra til å styrke arkitektur og bokkvalitet i planleggingsprosessen.

Gode bomiljøer

Gode bomiljøer er en viktig bidragsyter til god livskvalitet. Bomiljøene må gi mulighet for deltakelse og aktivitet. På den måte bygger de oppunder fellesskapet.

Barn og eldre er grupper som tilbringer mye tid i sine nærmiljøer. I Asker kommune har vi en høyere andel barn enn landsgjennomsnittet¹²⁶, og vi har en økende andel eldre. Nærhet til hverdagsarenaer og tilgjengelige tilbud og tjenester kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet. God utebelysning,

¹²⁷ Innspillsforum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag (2021). Arkitekturløftet - for bedre bokkvalitet og nabolag

sitteplasser og godt vedlikehold er for eksempel viktig for eldre¹²⁶. Tilgang til gode lekeplasser, møteplasser og friområder er viktig for barn og ungdom.

Et stabilt bomiljø gir trygghet og mulighet for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Forhold som kan ha betydning for stabiliteten i et bomiljø er befolkningssammensetning, andel som leier bolig, variasjon i boligtyper, fysiske og sosiale miljøfaktorer og hvor attraktivt området er¹²⁶. Variasjon i boligsammensetningen kan bidra positivt til at ulike grupper av befolkningen kan bosette seg i området.

Les mer om bolig og nabolag på regjeringens sider¹²⁸ og om folkehelsefremmende bomiljøer på Folkehelseinstituttets nettsider¹²⁹.

Medvirkning i planarbeid og stedsutvikling

Medvirkning i stedsutvikling refererer til involvering av lokalbefolkningen, interessenter og berørte parter i beslutningsprosesser knyttet til utforming og utvikling av et område. Dette sikrer at utviklingen tar hensyn til de faktiske behovene, ønskene og perspektivene til de som bor og jobber i området.

Medvirkning i planlegging er hjemlet i plan- og bygningsloven. Lovens formål er å «...fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»¹³⁰. Videre skal «Planlegging og vedtak [...] sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Om medvirkning sier plan- og bygningsloven at «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interessenter som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte».

Hvorfor er medvirkning viktig?

Medvirkning i kommunal planlegging er viktig av flere grunner.

- God medvirkning styrker lokaldemokratiet ved å inkludere ulike perspektiver og stemmer i beslutningsprosessen
- Bedre planer: God medvirkning kan gi bedre beslutninger, og det sikrer at de som berøres av planen blir hørt. Lokalkunnskap er viktig. Det er de som bor der som kjenner området best og vet hva det bør tas hensyn til i utviklingen.
- Rom for nye ideer: gjennom medvirkning kan det komme frem nye ideer og løsninger som kan gjøre planene bedre.

¹²⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Bolig og nabolag (www.regjeringen.no)

¹²⁹ Folkehelseinstituttet (2023) Bomiljø og folkehelse. (www.fhi.no)

¹³⁰ Kommunal- og distriktsdepartementet (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling

- Lokal forankring og mindre konflikt: Medvirkning kan bidra til økt oppslutning rundt vedtak om endring fordi planen forankres blant innbyggerne. Folk kan lettere akseptere beslutninger som de i utgangspunktet er uenige i dersom de føler seg hørt og opplever at de har fått en god begrunnelse.

Oppfølging av verbalvedtaket "Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser" fra 2023 gir retningslinjer for å styrke samfunnsdeltakelse i stedsutvikling. Dette dokumentet er en viktig referanse for hvordan Asker kommune kan fremme inkluderende og demokratisk utvikling i stedsutviklingen.

Barn og unge i bolig- og stedsutvikling

Hva vet vi om god stedsutvikling for barn og unge?

Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker og viser klart hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn ¹³¹.

Tilhørighet til boligområder er viktig for barn og unge, og spiller en nøkkelrolle i å skape trygge oppvekstforhold. Dette oppnås gjennom et variert boligtilbud samt tilrettelegging for møteplasser og aktiviteter i nærmiljøet, som skoler, barnehager, biblioteker og lignende ¹³².

Barn og unge blir spesielt fremhevet i plan- og bygningslovens formål, da de utgjør en unik gruppe som er umyndige, har begrenset innflytelse og er helt avhengige av at voksne tar hensyn til deres interesser i plan- og byggesaker. Loven påpeker at alle som er involvert i planlegging eller byggesaker må vurdere barn og unges oppvekstsvilkår. Loven krever videre at barn og unge skal sikres aktiv deltakelse.

Hva er barnevennlig stedsutvikling?

Grundig og veloverveid stedsutvikling er essensielt for å sikre at barn har trygge oppvekstsvilkår og et solid grunnlag for god helse. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

For å oppnå dette er trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som tilbyr varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse viktig. Gode boliger og bomiljøer, der det finnes arealer og steder hvor ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg, bidrar til gode bomiljøer for barn og unge.

Lav biltrafikk ¹³³ og moderat urban tetthet ¹³⁴ regnes også som generelle kvaliteter for barnevennlige områder. Gater og byrom bør tilby plass for møter, rekreasjon og lek.

¹³¹ Jansson m.fl. (2022) Child-Friendly Environments (CFE) – What, How and by Whom?

¹³² SINTEF (2023)

¹³³ Heurlin-Norlinder (2005)

¹³⁴ Broberg, Kyttä & Fagerholm (2013)

Det er noen viktige prinsipper og faktorer som det i forskningen er bred enighet om at det bør fokuseres på i god stedsutvikling for barn og unge:

- Tilgang til grønne og åpne områder
- Tilgjengelighet
- Trygghet/sikkerhet
- Rettfærdighet og inkludering
- Sosiale relasjoner til steder
- Lek, læring og utforskning
- Et rent miljø
- Frihet til å bevege seg
- Mulighet for involvering og deltakelse

Se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesaker for mer informasjon.

Barn og unges medvirkning

Medvirkning fra barn og unge er avgjørende for å utvikle gode steder og boliger. Når vi inkluderer dem i planlegging, får de muligheten til å uttrykke meninger, behov og ønsker om sitt nærmiljø og bosted. Dette er en rettighet i FNs barnekonvensjon og har positive samfunnsmessige følger.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov, skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse.

Medvirkning skaper tryggere og mer inkluderende miljøer. Barn peker ut farer og usikkerhetsmomenter og fremmer mangfold. Deltakelse utvikler ferdigheter og selvtillit hos barn, som problemløsning, samarbeid og kreativitet, styrker deres personlige utvikling.

Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

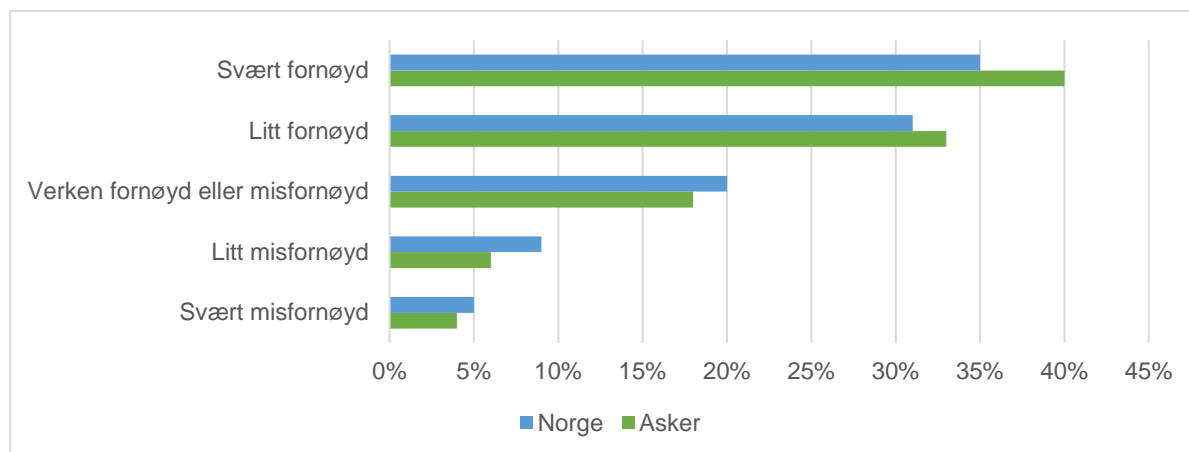
Betydningen av barns medvirkning viser deres uvurderlige bidrag i å forme gode miljøer. Inkludering av barn i planlegging skaper trygge, tilpassede, inkluderende og bærekraftige omgivelser som tar hensyn til deres behov og ønsker. Eksempler på metoder som kan brukes for å innhente et barns perspektiv kan være guidet tur med barn, tegning og samtale eller barnetråkk.

Barn og unge om nærmiljø

Figurene i dette kapittelet er hentet fra Ungdata sin spørreundersøkelse fra 2022 som la fram hva barn og unge synes om sitt nærmiljø, om de er fornøyd og hvor trygge de føler seg når de er i miljøet. Svarene fra barn og unge i Asker er sammenlignet med gjennomsnittet i hele landet.

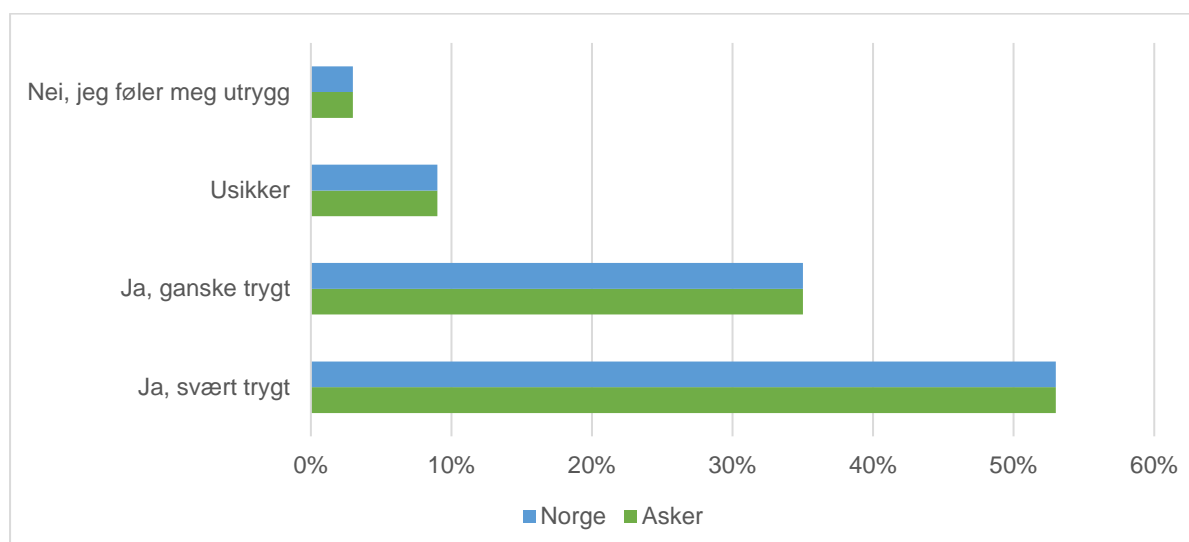
Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmål om hvor fornøyd de er med lokalmiljøet der de bor. Prosent i Asker kommune og nasjonalt.

FIGUR 39 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmålet: Når du er ute om kvelden, opplever du det som trygt å være i nærområdet der du bor? Prosent i Asker kommune og nasjonalt. Figuren viser at unge i Asker kommune føler seg like trygge/utrygge som unge i resten av landet.

FIGUR 40 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



Inkludering og mangfold

Sosial bærekraft handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. Det innebærer at alle har like muligheter til utdanning, deltakelse, god helse og livskvalitet. Stor økonomisk ulikhet mellom grupper i samfunnet er forbundet med utfordringer som dårlig helse, mindre trivsel og redusert tillit. For at alle grupper i samfunnet skal ha like muligheter må det jobbes målrettet med inkludering, mangfold og universell utforming. Mangfoldige nabolag med variasjon i boligtyper, boligpriser og gode møteplasser bidrar til dette.

Medvirkning kan bidra til å inkludere de stemmene som vanligvis ikke kommer frem. Les mer om medvirkning tidligere i kapitlet.

Les mer om hvilken betydning dette har for integrering og tilhørighet under kapitlet om innvandring og integrering.

Alternative boliger og boformer

Ifølge kommuneplanens samfunnsdel skal Asker kommune legge til rette for innovasjon av nye og alternative boformer. Under følger informasjon om ulike typer alternative boformer som kan bli mer aktuelle i årene fremover.

Selvbygging

Selvbygging er et samlebegrep som kan deles inn i flere underkategorier. En individuell selvbygger er en byggherre som har ansvar for oppføring av egen bolig, mens et byggfelleskap er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen. Med byggherrerollen følger et juridisk ansvar i henhold til plan- og bygningsloven.

Før var de fleste selvbyggere, mens det i dag er blitt mer krevende ettersom kravene til teknisk kvalitet i bygg har økt betraktelig. Det finnes likevel en rekke måter fremtidige beboere kan være involvert i ulike deler av planleggings- og byggeprosessen.

Se temahefte om selvbygging fra Oslo kommune for mer informasjon om temaet¹³⁵.

Mikrohus

På grunn av størrelsen på mikrohus vil kostnadene være lavere enn ved konvensjonelle boliger. Fordi mikrohus ofte kan transporteres på henger gir det også en større fleksibilitet sammenlignet med stasjonære hus.

Fra 1. juli 2023 trådte det nye regler i kraft for oppføring av mikrohus. Mikrohus skal:

- være frittliggende
- være beregnet for boligformål (helårsbolig)

¹³⁵ Plan- og bygningsetaten (2021) Selvbygging – byggfelleskap, beboergrupper og egeninnsats. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

- inneholde alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- bestå av maks én enhet
- maksimalt bruksareal inntil 30 m² BRA
- ikke på noe tidspunkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken
- oppføres i kun én etasje og uten kjeller¹³⁶

Dersom et mikrohus står på hjul og skal transporteres på offentlig vei er det underlagt veitrafikkloven. Et mikrohus blir ansett som en «bygning» etter plan- og bygningsloven.

Sosiale boformer

Sosiale boformer er boliger med mer fellesareal enn i konvensjonelle boliger. Fellesarealet supplerer de private boenhetene. Slike boformer har lang historie, men begrepet sosiale boformer ble lansert av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2021 da de i prosjektet Nye boligkvaliteter lagde et temahefte om boliger med fellesarealer¹³⁷. Asker kommune tok i bruk begrepet for at det skulle være tydeligere og enklere for leseren å forstå at vi snakker om det samme som omtales i temaheftet til Oslo kommune.

Sosiale boformer kan komme i ulike former, med ulike mål, ulik finansiering og ulik drift. De kan ha som mål å bygge opp et fellesskap, tilby rimeligere boliger, legge til rette for deleløsninger eller tilby service i tilknytning til boligen.

Fordeler ved sosiale boformer

Studier har vist at det kan følge en rekke fordeler med sosiale boformer. Disse er i hovedsak knyttet til fellesskapet som utvikler seg, og til deling av areal, funksjoner og tjenester.

Fellessarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet¹³⁸,¹³⁹. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen¹³⁹.

¹³⁶ Direktoratet for byggkvalitet (2023). Nå blir det enklere å bygge mikrohus (www.dibk.no)

¹³⁷ Plan- og bygningsetaten (2021). Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

¹³⁸ Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

¹³⁹ Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

Fellesarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet¹⁴⁰,¹⁴¹. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen¹³⁹.

Deling av areal og ting er en viktig fordel ved boliger med fellesareal. En måte å finansiere fellesarealet på er å redusere det private arealet til fordel for felles areal. Funksjoner som gjesterom, verksted/hobbyrom, lekerom og selskapsrom egner seg som fellesarealer på deling.

Se temahefte fra Oslo kommune for mer om sosiale boformer og gode eksempler¹³⁷.

SPØRREUNDERSØKELSE OM SOSIALE BOFORMER I ASKER KOMMUNE

Gjennomført av Kantar for Gode Hus AS og Asker kommune vår 2021.

Undersøkelsen ble gjennomført av 1500 respondenter hentet fra Gallup-panelet. 35 prosent av de spurte var interessert i sosiale boformer. Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i kunnskapsgrunnlaget.

Av de som var interessert:

- Fellesmiddager og felles aktiviteter:
 - 54 prosent ønsker å spise middag med naboene en gang i blant
 - 26 prosent kunne tenke seg å spise middag med naboene et par ganger i uka
 - 84 prosent ønsker å delta i fellesaktiviteter sammen med naboene sine
- Dele: treningsrom, takterrasse, hobbyrom, hage, bibliotek, underholdningsrom, vaskerom
- 33 prosent er interessert i en hjemmekontorløsning i fellesskap, enten i åpent landskap eller cellekontor i fellesarealer
- 30 prosent ønsker å ha en bil-pool de deler med naboene sine
- 51 prosent vil ha fleksible romløsninger og mulighet for å justere størrelsen på leiligheten
- 48 prosent vil ha utleiehybel i bofellesskapet
- 49 prosent kunne tenke seg å ha mindre privat areal dersom de fikk flere fasiliteter i tilknytning til boligen

¹⁴⁰ Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

¹⁴¹ Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

Klima og miljøhensyn i boligpolitikken

I klimaloven § 4 har Norge lovfestet målet om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050, med en 90-95 prosent utslippsreduksjon sammenliknet med 1990.

Regjeringen har satt et omstillingsmål for hele økonomien om å kutte utslippene med 55 prosent innen 2030 sammenliknet med 1990¹⁴². Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk.

Temaplan Handling mot klimaendringene¹⁴³ er brukt gjennomgående, og mer informasjon om påvirkning på klima og utslipp er å finne der.

Å bo bærekraftig

Boligvalg, størrelse og standard på boligen er faktorer som kan påvirke boligens klimafotavtrykk. Andre viktige aspekter er livsløpsstandard, energi- og materialbruk, utslipp og avfall, og oppgradering og vedlikehold, samt bevaring av naturmangfold i boligens område.

For å forstå omfanget av boligens påvirkning på miljøet er det nødvendig å se på hele livssyklusen til boligen. Fra den bygges, blir bodd i, tilpasses/pusses opp og til slutt rives. Ved valg av bolig er det noen punkter som er spesielt viktig for boligens klimaavtrykk.

Størrelse på boligen

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Det påvirker også naturtap. Når vi bygger ned natur, svekker vi naturens økosystemer og dens evne til å ta opp og lagre karbon¹⁴⁴. Å bygge boliger som tar mindre plass og bruker plassen godt, er viktig for å begrense klimautslipp fra boligbygging¹⁴⁵.

Årlig rapporteres det store utslipp fra arealbruksendringer, det vil si permanente endringer fra en arealbruk til en annen¹⁴⁶.

Boliger med livsløpsstandard

Dette er boliger som er utformet med tanke på at man skal kunne bo der hele livet, også ved endringer i funksjonsevne. I slike boliger er det mindre behov for oppussing og/eller oppgradering og dermed mindre påvirkning på natur og miljø.

Se avsnitt om «Oppgradering og vedlikehold» for mer informasjon.

¹⁴² Regjeringen (2022). Revidert statsbudsjett

¹⁴³ Asker kommune (2021). Temaplan Handling mot klimaendringene

¹⁴⁴ KS (2022) Bærekraftig arealbruk. <https://www.ks.no/om-ks/ks-spor/barekraftig-arealbruk/>

¹⁴⁵ Se mer om utviklingen av husholdningstyper og boligtyper i kapittel «Status og trender»

¹⁴⁶ Miljødirektoratet (2022). Klimakur 2030

Materialbruk og energiforbruk i boligen

Utslippene fra produksjon av materialer skjer i «år null» av byggets levetid. Effekten av å velge materialer med lave klimagassutslipp vil dermed skje umiddelbart og er viktig for å kutte utslipp raskt med tanke på å nå 1,5 graders målet i 2030¹⁴⁷.

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) bruker husholdninger omtrent 67 prosent av energien sin på å varme opp boligen. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, mens elektriske apparater bruker 15 prosent og lys bruker de resterende 5 prosent. Det er spesielt oppvarming som har stort potensial for å bli mer effektivt¹⁴⁸.

Materialbruken i boligen og hvor energieffektiv den er har påvirkning på boligens klimaavtrykk. Ny kunnskap om materialproduksjon og ny teknologi innenfor isolering og oppvarming har gjort at flere har mulighet til å ta miljøbevisste valg.

NVE viser at den totale energibruken i bygninger kan reduseres fra 79 TWh i 2016 til omtrent 75 TWh innen 2035, til tross for en forventet økning i bygningsarealet. Dette er på grunn av bedre byggkvalitet, økt bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

Regelverket, inkludert «Teknisk forskrift, TEK 17», støtter denne utviklingen ved å kreve energieffektive og godt isolerte nye bygg. Eksisterende bygg, som eldre boliger, kan bli mer energieffektive med etterisolering og oppgradering.

Fremover kommer det nye reguleringer både fra EU og det norske regelverket som vil fremme energieffektive bygg og gi boligkjøpere og leietakere bedre informasjon og muligheter for energieffektivisering og strømsparing¹⁴⁸.

Oppgradering og vedlikehold av boligen

Prognosesenteret har beregnet at 37 prosent av norske husholdninger pusser opp hvert år¹⁴⁹. De fleste oppgir at de pusser opp av nødvendighet. Endringer i familiestørrelse kan for eksempel være grunnen til oppussing. Blant husholdninger med tre personer pusser 6 av 10 opp av nødvendighet, mens dette gjelder bare 4 av 10 hos husholdninger med en eller to personer¹⁵⁰.

Avfall fra oppussing inngår i den totale mengden for husholdningsavfall. I 2017 var den totale avfallsmengden fra husholdninger 2,26 millioner tonn i Norge. Dette tilsvarer 426 kilo per innbygger. Fra 1992 til 2013 var det med få unntak økning i denne avfallsmengden. Siden 2013 har det vært mer eller mindre nullvekst¹⁵¹.

¹⁴⁷ Asker kommune (2020). Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for «Handling mot klimaendringene»

¹⁴⁸ Norges vassdrags- og energidirektorat (2023). Energibruk i bygg

¹⁴⁹ Asker kommune (2021). Sluttrapport for prosjekt bærekraftig boligoppussing

¹⁵⁰ Mitt Anbud (2023). Oppussingsrapporten 2021 (www.mittanbud.no)

¹⁵¹ Miljødirektoratet (2019). Avfallsplan 2020-2025 - Status og planer for avfallshåndtering, inkludert avfallsforebyggingsprogram

For å redusere miljøpåvirkningen ved oppgradering eller vedlikehold av bolig, kan man gjenbruke materialer eller dra nytte av rådgivningstjenester for mer miljøvennlig oppussing¹⁴⁹.

Naturmangfold i boligens omgivelser

Temaplan Naturmangfold påpeker at nedbyggingen av naturlige leveområder påvirker mange arter og gjør menneskeskapt natur i hager og parker viktigere for pollinerende insekter. Enkle tiltak i hagen har stor betydning for å forbedre forholdene for humler, bier og andre insekter¹⁵²

Når det gjelder boligbygging, er fokus på økosystemer avgjørende for å bevare naturmangfoldet.

Bevaring av økosystemer er den mest effektive og økonomiske måten å lagre karbon på¹⁵³. Gjennom grundig planlegging og bruk av aktive og passive tiltak er det mulig å velge løsninger som reduserer påvirkningen på økosystemene.

Dette er spesielt viktig for å begrense direkte utslipp knyttet til arealendringer og boligbygging.

HVA ER DIREKTE UTSLIPP?

Direkte utslipp er det som slippes ut innenfor kommunens grenser. Til forskjell er indirekte utslipp det som slippes ut andre steder i verden som en følge av vårt forbruk og våre aktiviteter.

Bevisstgjøring

For å ta miljøvennlige valg ved boligkjøp er det viktig for kjøpere å vite hvilke handlinger som påvirker klimaet mest. Rådgivning om energibruk og miljøvennlig oppussing kan være nyttig i denne sammenhengen. Kommunen jobber også aktivt med å legge til rette for enklere miljøvennlige valg, som for eksempel bildeling og effektive gjenvinningsordninger.

Bærekraftig boligproduksjon

Bærekraftig boligproduksjon handler om å bygge boliger som tar hensyn til produksjonens påvirkning på miljøet. Dette gjelder miljøet på byggeplassen, men også generelt. Klimagassutslipp fra bygg- og anleggssektoren (BAE-sektoren) kan påvirke miljøer helt andre steder i tillegg til miljøet på byggeplassen. Dette er viktige hensyn fordi bygg-, anlegg- og eiendomssektoren er den som står for mesteparten

¹⁵² Asker kommune (2023). «Temaplan Naturmangfold»

¹⁵³ Norsk Institutt for Naturforskning (2020). Karbonlagring i norske økosystemer (revidert utgave) Utgiver: NINA

av klimaavtrykket relatert til boligutviklingen i Asker.

Bygg- og anleggssektoren

I 2019 ble det generert 1,95 millioner tonn avfall fra byggeaktivitet i Norge. 46 prosent av avfallet blir materialgjenvunnet, 24 prosent blir energiutnyttet, og 26 prosent blir deponert. Avfallsmengden fra bygg- og anleggsvirksomhet er forventet å øke med over 20 prosent mot 2030¹⁵⁴. Her er materialbruk, operasjon av byggeplass, og verktøy for sertifisering, sentrale punkter. Dette kan man lese mer om i temaplan Handling mot klimaendringene.

I en rapport fra Asplan Viak vurderes det at om lag 15 prosent av de samlede utslippene i Norge er knyttet til aktivitet fra bygg- og anleggssektoren. 19 prosent dersom også import av materialer og byggevarer tas med¹⁵⁵. Den største kilden til utslipp i bygg og byggenæringen er knyttet til selve byggeaktiviteten, som produksjonen av materialer og transport^{156, 157}.

FUTUREBUILT 1.0

Asker kommune er en av partnerne i Futurebuiltprogrammet.

Futurebuilt er en sentral aktør i sertifisering og gjennomføring av bærekraftige byggeprosjekter. Prosjektet i Kristian Augusts gate 13 er Norges første bygg hvor ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger er benyttet i større skala. Les mer om det på www.futurebuilt.no

Betydningen av boligutviklingens plassering på miljøet

Plassering av boligutvikling er en sentral del av boligproduksjonens påvirkning på miljøet og klimaet. I temaplan Handling mot klimaendringene ble det vedtatt at Asker skal ha null netto nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord, og at det bør etterstrebtes å ikke bygge ned andre karbonrike områder, som for eksempel skog¹⁴³.

Arealplanlegging er «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»¹⁵⁸.

Kommunens rolle og handlingsrom i klima og miljøtiltak

Ifølge statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, har kommunene en pålagt oppgave med å bidra til reduksjon av

¹⁵⁴ Regjeringen (2021). Nasjonal strategi for ein grøn, sirkulær økonomi

¹⁵⁵ Asplan Viak (2019). Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp

¹⁵⁶ Miljø- og klimadepartementet (2021). Meld. St. 13. Klimaplan for 2021-2030

¹⁵⁷ Futurebuilt (2022). Futurebuilt - Kristian Augusts gate 13 (www.futurebuilt.no)

¹⁵⁸ Regjeringen (2010). NOU 2010:10 «Tilpassing til eit klima i endring - Samfunnet si sårbarheit og behov for tilpassing til konsekvensar av klimaendringane»

klimagassutslipp. Selv om det ikke er fastsatt nøyaktige mål eller tiltak, forventes det at kommunene setter seg ambisiøse mål og bruker forskjellige verktøy for å redusere utslippene¹⁴⁶.

Kommunene kan redusere behovet for nybygg gjennom å fremme rehabilitering, flerbruk og sambruk av eksisterende bygninger og lokaler de eier. Som byggherrer kan de også velge miljøvennlige løsninger, som bærekraftige trematerialer og energieffektive systemer. De kan også sette retningslinjer for vedlikehold av bygninger og infrastruktur¹⁵⁹.

Plan- og bygningsloven har en formålsbestemmelse som fremmer bærekraftig utvikling, hvor klimautfordringen er en hovedprioritet.

Blant de viktigste rollene kommunene har i dag til å fremme bærekraftig utvikling trekker «Klimakur 2030» fram fire virkemidler: innkjøpsmakt, samfunnsplanlegging og arealplanlegging, samfunnsutviklerrolle og fysisk tilrettelegging¹⁴⁶.

Ifølge Norges Offentlige Utredninger (NOU) er arealplanlegging «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»¹⁶⁰. Kommunen pålegges i plan- og bygningsloven å integrere klimahensyn i planleggingen. Loven gir handlingsrom for å redusere klimagassutslipp, for eksempel ved å konsentrere utbygging, begrense bilbruk og parkering, støtte kollektivtransport og ladestasjoner, og ivareta karbonrike områder som skog og myr.

I Asker kommune inkluderes klima- og miljøvilkår i utbyggingsavtaler. Dette gjelder særlig feltutbygging, der klausuler for klima og miljø er aktuelle. Eksempler er bilpoolordning, grønn mobilitet, energieffektivitet, forbildeprosjekter og ivaretagelse av natur.

Kommunen kan også tilrettelegge fysisk for klimavennlige valg, for eksempel ved å utvikle gang- og sykkelveier, tilrettelegge for lading av kjøretøy, og påvirke transportvaner gjennom parkeringspolitikk og bompenger.

Kommunen kan i tillegg øke bevissthet og engasjement blant innbyggere for en mer miljøvennlig samfunnsutvikling.

Kommunen har også innkjøpsmakt gjennom offentlige anskaffelser. Det kan være med på å fremme innovasjon og klimaløsninger.

For mer informasjon om virkemidler og kommunens rolle, se Miljødirektoratets rapport «Potensial og barrierer for kommunale klimatiltak».

¹⁵⁹ Holth, F. (2021). «Klimarett». Utgiver: Universitetsforlaget

¹⁶⁰ Regjeringen (2010). Norges offentlige utredninger (NOU)

SPØRREUNDERSØKELSE OM KLIMAVANER FRA KANTAR

Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i dokumentet.

Her gjengis noen av resultatene for to av temaene i undersøkelsen: «Hus og hjem» og «kommunens klimainnsats».

Tema «Hus og hjem»:

- 73 prosent er opptatt av å begrense husstandens energibruk
- 58 prosent ville ganske eller svært sannsynlig ha benyttet tilbud om gratis rådgivning om miljøvennlig oppussing
- Kun 19 prosent har kjennskap til gratis energirådgivningen som gis av kommunen og kun 5 prosent har benyttet seg av tilbudet.

Tema «Kommunens klimainnsats»:

- Askerbøringene gir Asker kommune i snitt terningkast 3,7 for sin innsats for å redusere utslipp av klimagasser.
- 94 prosent er (delvis/helt) enige i at kommunen bør ligge i front blant norske kommuner når det gjelder kildesortering og gjenvinning, og når det gjelder å redusere utslippene av klimagasser fra kommunal virksomhet
- Et klart flertall (70 prosent) av askerbøringene sier at de sannsynligvis ville ha deltatt aktivt dersom politikerne eller andre tok initiativ til en omfattende dugnad som et bidrag for å håndtere klimakrisen.
- 53 prosent av askerbøringene har endret atferd det siste året for å begrense sin belastning på klima. 29 prosent har ikke endret sine vaner, men sier de er villige til å gjøre det for å redusere utslipp av klimagasser. 12 prosent er ikke villige til å endre atferd.

Knutepunktutvikling som strategi for å redusere utslipp

I Asker er 61 prosent av utslipp fra veitrafikk fra personbiler (tall fra 2019).

Persontransport til og fra bygg utgjør nesten alltid det største utslippet knyttet til bygget over hele dets levetid. Det er derfor avgjørende for klimagassutslippene at formålsbygg har en sentral lokalisering nært kollektivknutepunkt og boligområder slik at brukerne i størst mulig grad kan gå, sykle eller ta kollektivt til og fra bygget»¹⁴⁷.

Asker kommune har historisk tilrettelagt for spredt utbygging de siste 50-60 år. Resultatet er en svært spredtbygd kommune i dag, med lange avstander mellom sentre, skoler, arbeidsplasser, kultur og fritidsarenaer. I en moderne tettstedsvekst legges det til rette for at innbyggeren i størst mulig grad skal dekke sitt transportbehov ved hjelp av miljøvennlig kollektivtransport, sykkel og gange. Bildeling og nye boformer på mindre areal reduserer ressursbruk og fotavtrykk for den enkelte. Elementære daglige behov dekkes helst innenfor gang- og sykkelavstand¹⁴⁷. Se mer om knutepunktutvikling i samfunnsdelen til Asker kommunes kommuneplan.

Sirkulær økonomi

Å endre til en sirkulær økonomi er viktig for å oppnå et lavutslippssamfunn og FNs bærekraftsmål. En sirkulær økonomi kan redusere ressursbruk, stoppe tapet av biologisk mangfold, minimere avfall og begrense klimagassutslipp. Produkter designes for varighet, gjenbruk og gjenvinning, slik at materialer holdes i omløp lengst mulig.

Det er anslått at 70-80 prosent av bygningene som vil omgi oss i 2050 allerede er bygget. For å oppnå klimamålene må vi rive mindre og bygge mindre nytt. Å gjenbruke og transformere gamle bygninger i stedet for å bygge nye kan redusere miljøpåvirkningen betydelig. Dette betyr mindre bruk av ressurser, mindre produksjon og transport av materialer, og mindre avfallshåndtering. Det er anslått at slike tiltak i bygg og anlegg kan redusere bruk av materialer med opptil 20 prosent og klimagassutslipp med opptil 10 millioner tonn CO₂e i Norden.

Delingsøkonomi spiller også en rolle her. Å legge til rette for deling av arealer, verktøy, transportmidler og mer bidrar til en sirkulær økonomi. Se temaplan Handling mot klimaendringene for flere eksempler på sirkulære løsninger.

Naturmangfold

Naturmangfoldet påvirkes av måten boliger produseres på og hvor de plasseres. I temaplan for naturmangfold blir det tydeliggjort at måten vi utbytter naturen på nå, og hvordan vi velger å beskytte den i fremtiden, får betydelige følger for både dagens befolkning og kommende generasjoner¹⁴³.

Kommunen må ta hensyn til nasjonale mål for å bevare naturmangfoldet. Spesielt viktige er utvalgte naturtyper, også de som er truede eller nær truede. Dette hensynet skal ivaretas ved boligutbygging. Kommunens landareal inkluderer totalt 26 813 dekar (per 2022) som er definert som naturtyper etter NiN Miljødirektoratets retningslinjer og DN-håndbok 13. Disse naturtypelokalitetene finnes spredt over hele kommunen, inkludert: marka, fjorden, landbruksområder, områder langs vassdrag, friområder og de grønne områdene i boligområdene¹⁵².

Temaplan for naturmangfold påpeker også at befolkningens helse påvirkes av faktorer som tap av naturmangfold. Planen uttrykker det slik: «Folkets helse og livskvalitet er sterkt knyttet til fundamentale elementer som ren luft, trygt drikkevann,

næringsrik mat og sikre boforhold. Dagens klimakrise, reduksjonen av naturmangfold og endringer i økosystemene påvirker disse essensielle livsforholdene og naturgavene, som igjen vil ha en negativ innvirkning på folkehelsen»^{143, 152}.

Å ivareta naturmangfoldet bidrar til å opprettholde grøntområder rundt boligene, noe som kan gi flere positive virkninger. Forskning viser at nærhet til grønne områder påvirker helsen positivt, gi mindre stress, bedre mental helse og trivsel^{161, 152}.

Spørreundersøkelser gjennomført av eller for Asker kommune

Sosiale boformer – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2021. Utvalget ble trukket fra Gallup-panelet som hadde et bruttoutvalg på litt over 7000 personer innenfor det aktuelle geografiske området. Undersøkelsen ble også sendt ut til et lite utvalg interessenter Asker kommune selv hadde skaffet tilveie.

Deltakerne ble stilt ulike spørsmål fra 16 ulike temaer knyttet til det å bo sammen med andre, og det å dele arealer og ting.

Boforhold og boligbehov i Asker kommune – innbyggerpanelet

Spørreundersøkelsen ble gjennomført våren 2023 i innbyggerpanelet til Asker kommune. Hensikten var å få innsikt fra innbyggere om deres bolig og bosituasjonen i Asker kommune. Deltakerne i spørreundersøkelsen er innbyggerpanelet, som består av innbyggere som har valgt å registrere seg i kommunens digitale innbyggerpanel. Resultatene må tolkes som holdninger, vaner og innspill fra kommunens innbyggerpanel, og som ikke nødvendigvis representerer kommunens befolkning generelt.

Resultatene fra undersøkelsen finner du på kommunens hjemmesider.

Klimavaner – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2020. Utvalget er trukket fra Gallup-panelet, med 335 respondenter. Målgruppen var befolkningen i Asker over 18 år. Hensikten var å få innsikt i klimavanene til Askers innbyggere (med tema som «hus og hjem», Bruk av bil og sykkel og adferd og holdninger) og deres inntrykk av Asker kommunes klimainnsats.

¹⁶¹ Helsedirektoratet (2021). «Sektorrapport om folkehelse»

Kildeliste

Figur 1 Illustrasjon av boligmarkedene, tilpasset fra Agenda Kaupang	10
Figur 2 Befolkningsvekst i Asker kommune 2000-2022.....	21
Figur 3 Årlig prosentvis befolkningsvekst. Statistikk og framskrivning 2000-2050.....	21
Figur 4 Aldersfordelingen av befolkningen i Asker og Norge 2000-2023.....	23
Figur 5 Befolkningsframskrivning i prosent for Asker kommune 2000-2050, etter aldersgrupper	24
Figur 6 Aldersbæreevnen, antall personer i yrkesaktiv alder (16-66 år) mot antall eldre (67+ år. Asker og hele landet, fra 2010 fremskrevet til 2050	25
Figur 7 Personer per privathusholdning for perioden 2005-2022	26
Figur 8 Endring i antall boliger i Asker fra 2011-2022, etter boligtype	28
Figur 9 Boligsammensetning i lokalområder i 2022, etter boligtype	30
Figur 10 Fordeling av voksne innbyggere etter boligtype og aldersgruppe i 2020 ...	30
Figur 11 Boligbygging per år i Asker fra 2000-2022, etter boligtype.....	31
Figur 12 Boligbygging i lokalområdene 2000-2022, etter boligtype.....	32
Figur 13 boligbygging 2022-2050, hentet fra boligbyggeprogrammet i kommuneplanens arealdel 2022-2034	33
Figur 14 Nye ferdigstilte boliger i regionen 2000-2022	34
Figur 15 Befolkningsvekst sammenlignet med boligbygging 2001-2022.....	35
Figur 16 Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022.....	35
Figur 17 Byggekostnadsindeksen 2018 til 2023.....	37
Figur 18 Gjennomsnittlig kvm pris på brukte boliger i et utvalg kommuner, fylker og i Norge i perioden 2002-2022.....	38
Figur 19 gjennomsnittlig kvm pris i asker fra 2012-2022, etter boligtype.....	39
Figur 20 Gjennomsnittlig kvm pris i Asker 2012-2022, etter lokalområde.....	40
Figur 21 Medianomsetning i Asker fra 2012-2022, etter boligtype	40
Figur 22 Sykepleierindeks for Asker og Bærum 2003-2023	41
Figur 23 Førstehjemindeks for Asker i perioden 2003-2022.....	42
Figur 24 Gjennomsnittlig månedsleie for Akershus (uten bærum) for 2012 - 2022 ..	42
Figur 25 Referansebudsjett for eksempelfamilie 2003-2023, etter forbruksutgifter ..	45
Figur 26 Innenlands flytting til og fra Asker	46
Figur 27 Inn- og utflytting og internflytting i Asker etter aldersgruppe, gjennomsnitt 2005-2021	47
Figur 28 Personer flytter til og fra Asker per år, gjennomsnitt for 2005-2021, etter region	48
Figur 29 Dekningsgrad av arbeidsplasser, arbeidsplasser og sysselsatte i Asker 2020-2022	49
Figur 30 Fordeling av bosted blant sysselsatte med arbeidsplass i Asker kommune, 2022	50
Figur 31 Asker kommunes helhetlige boligtrapp	53
Figur 32 Antall innvandrere etter innvandringsgrunn i Asker i 2022	60

Figur 33 Innvandrere i Asker, Viken og Norge i 2023, etter aldersgruppe.....	Feil!
Bokmerke er ikke definert.	
figur 34 Innvandrere i Asker i 2022, etter landbakgrunn og botid	62
Figur 35 Fordeling av Eierform for innvandrergupper i Asker.....	65
Figur 36 Fordeling av innvandrergupper etter boligtyper i Asker.....	66
Figur 37 Trangboddhet etter innvandrergupper i Asker 2022.....	66
Figur 38 Futurebuilt 2.0 Kriterier for sosial bærekraft.	81
Figur 39 Spørreundersøkelse fra Ungdata om lokalmiljø i Asker og Norge.....	86
figur 40 Spørreundersøkelse fra ungdatabar om lokalmiljø i Asker og Norge	86



Politisk tilleggsnotat

Vår referanse
22/02147-7

Vår saksbehandler
Eli Kristin Frøystadvåg Aubert

Dato
31.01.2024

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Tilleggsnotat lagt til 31.01.2024 – manglende vedlegg til sak 188/23

Ved en inkurie manglet følgende dokumenter ved publisering:

- Temaplan for bærekraftig boligutvikling – høringsutkast
- Saksprotokoll FSK 05.12.2023 – Sak 188/23, Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk 1.gangsbehandling.

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Asker
kommune

Temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024 – 2036

Høringsutkast

Innholdsfortegnelse

1	Forord.....	1
2	Sammendrag.....	2
2.1	Utfordringsbildet.....	2
2.2	Innsatsområder for å løse utfordringene.....	2
3	Innledning.....	3
3.1	Formål med planen.....	4
3.2	Rammer og mandat for arbeidet.....	5
3.3	Medvirkning.....	7
3.4	Iverksetting.....	7
4	Dagens situasjon og utsikter framover.....	8
4.1	Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom.....	9
4.2	Boligprisene i kommunen er høye.....	9
4.3	Vi blir flere eldre.....	10
4.4	Husene passer ikke til folkene.....	10
4.5	Bebyggelsen i Asker er spredt.....	11
4.6	Andre viktige hensyn i boligpolitikken.....	11
5	Dette skal vi oppnå.....	13
6	Slik skal vi gjøre det.....	15
6.1	Gode og varierte boliger.....	15
6.2	Bærekraftige nabolag.....	19
6.3	Samarbeid og utvikling.....	23
6.4	Offensiv bruk av virkemidlene.....	25
7	Evaluering og rapportering.....	28
8	Virkninger av planen.....	28
8.1	Økonomiske og organisatoriske forhold.....	28
8.2	Sosiale forhold.....	29
8.3	Miljømessig forhold.....	29
9	Vedlegg.....	i
9.1	Kunnskapsgrunnlag.....	i
9.2	Oppsummering av høringsinnspill.....	i
9.3	Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier.....	i
9.4	Definisjoner.....	iv

1 Forord

Legges inn når planen er endelig vedtatt i Kommunestyret, før publisering og evt. trykking

2 Sammenheng

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Planen skal jobbe for at alle Askers innbyggere har en egnet bolig av god kvalitet, i et trygt og godt bomiljø. En bærekraftig boligutvikling kan bidra til bedre folkehelse, gode levekår, inkludering, mangfold og et robust næringsliv – et Askersamfunn med plass til alle.

Boligutviklingen kan ha både positive og negative virkninger for blant annet folkehelse, levekår, inkludering og mangfold. Virkemidlene kommunen har til rådighet må brukes aktivt, men er begrensede og kan ikke løse alle utfordringene vi står overfor. Vi er helt avhengige av at boligaktører og næringslivet i Asker drar i samme retning. Dette arbeidet vil bidra ytterligere til at Asker skal være et godt sted å bo og å leve.

2.1 Utfordringsbildet

Asker kommune står overfor en rekke samfunnsutfordringer i tiden fremover. I arbeidet med å løse disse utfordringene må vi se hen til de tre bærekraftsdimensjonene: økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Utfordringsbildets hovedtrekk er ubalanse i behov og tilbud, at vi blir flere eldre og at det er høye boligpriser i kommunen. I dette kapitlet gis en kort oppsummering av disse utfordringene. For en mer detaljert beskrivelse av utfordringsbildet, se kapittel 4 «Dagens situasjon og utsikter framover», samt i kunnskapsgrunnlaget.

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett opp mot behovet i befolkningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier. Samtidig synker antallet personer per husholdning, noe som bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen.

Vi blir flere eldre i Asker. I årene som kommer vil andelen og antallet eldre i befolkningen øke. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

Boligprisene i Asker er høye. Dette kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger innenfor deres økonomiske rammer. Arbeidsgivere kan også oppleve utfordringer når de skal rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bosteder i nærheten av arbeidsstedet.

Asker kommune preges også av spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare. Samtidig skaper den spredte bebyggelsen utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

2.2 Innsatsområder for å løse utfordringene

Denne temaplanen er delt inn i fire innsatsområder som peker ut retningen for kommunens boligutvikling. Formålet med innsatsområdene er å sikre kvalitet i boligene, at boligene er tilpasset behovene i kommunen, samt trygge og gode bomiljø. De fire innsatsområdene er:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

Det er knyttet strategier til alle innsatsområdene som spesifiserer hvordan kommunen skal sikre bærekraftig boligutvikling. Strategiene til de to første innsatsområdene, «gode og varierte boliger» og «bærekraftige nabolag», tar for seg boligens og nabolagets utforming, hvilke kvaliteter som skal prioriteres i bygging av boliger og hvordan sosial og miljømessig bærekraft skal sikres i utviklingen. I innsatsområdet «samarbeid og utvikling» går strategiene inn på hvilke aktører kommunen mener det er spesielt viktig å samarbeide med. Arbeidet med å fremme innovasjon og kunnskapsdeling på tvers av sektorer og fagmiljø er også sentralt her. I «offensiv bruk av virkemidlene» er strategiene rettet mot virkemidler kommunen skal bruke til å styre boligutviklingen i ønsket retning.

2.2.1 Bærekraftig boligutvikling er positivt for økonomien

En ønsket bolig- og stedsutvikling kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Bedre tilgang til egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil gi disse gruppene mulighet til å opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Et godt tilbud av boliger for unge voksne kan hjelpe kommunen med å tiltrekke seg og beholde denne aldersgruppen. Dette er helt nødvendig for å løse de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer, blant annet behov for arbeidskraft.

2.2.2 Styrke sosial bærekraft

Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man sikre et mangfold av innbyggere i forskjellige livssituasjoner og med ulik sosioøkonomisk bakgrunn. Variasjon i alle lokalområder er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Kommunen satser også på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker synliggjøres og kan ivaretas, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning er med på å styrke lokalsamfunnets sosiale bærekraft.

2.2.3 Boligutvikling med hensyn til miljøet

Å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Boligutvikling som tar hensyn til miljøet vurderer alternativer til nybygging, miljømessige konsekvenser for nedbygging av områder og forsøker å minske klimagassutslipp i byggeprosessen. Den legger også til rette for bærekraftig oppgradering og tilpasning av eksisterende boligmasse.

3 Innledning

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Denne politikken skal også bidra til inkluderende, bærekraftig og fremtidsrettet samfunnsutvikling.

Kommunens rolle i boligpolitikken går ut på å legge til rette for ønsket boligutvikling. Dette betyr å sikre et variert og godt boligtilbud som svarer til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov. Samtidig skal boligutviklingen bygge oppunder god stedsutvikling og skape trygge bo- og oppvekstmiljøer.

Videre må kommunen balansere økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn gjennom planlegging, regulering og samarbeid med ulike aktører. Det er viktig å ha en god oversikt over hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, ulike interessenter i boligpolitikken og viktige temaer som boligpolitikken bør ta opp i seg. I tillegg er det essensielt å vite nok om kommunens boligtilbud og befolkning, slik at boligtilbudet i kommunen treffer fremtidens behov i størst mulig grad. Boligbygging tar tid. De strategiske valg vi gjør i dag, vil først gi resultater om 5-10 år.

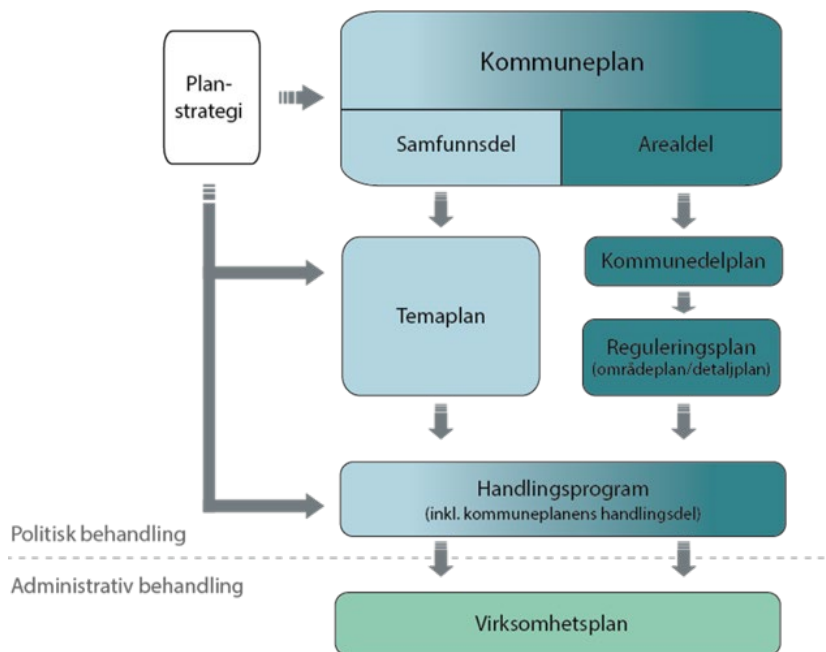
3.1 Formål med planen

Temaplanen er en strategisk plan. Alle temaplaner i Asker kommune har et 12 års perspektiv med rullering hvert fjerde år. Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier. Kommuneplanen har definert åtte satsingsområder forankret i FNs bærekraftsmål:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Økonomi
- Medarbeidere

For temaplan for bærekraftig boligutvikling er satsingsområdene *Bærekraftige byer og samfunn*, *God helse*, og *Samarbeid for å nå målene* spesielt relevante. Andre satsingsområder er også viktig for denne temaplanen, blant annet *Innovasjon*, *Digitalisering og næringsutvikling* og *Handling mot klimaendringene*.

Temaplanen er en tverrsektoriell plan. Det betyr at Asker kommune og Askersamfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå den utviklingen vi ønsker. Hovedmål og delmål for de ulike satsingsområdene fremgår av kommuneplanen. De relevante målene skal inngå i temaplanen, der de blir konkretisert i innsatsområder og strategier. Det skal ikke defineres nye mål i temaplanen.



3.2 Rammer og mandat for arbeidet

Mandat og rammer for arbeidet med denne temaplanen ble vedtatt av formannskapet 19. april 2022. I sak 89/22 beskrives hvilke føringer kommunedirektøren har for utarbeidelse av kunnskapsgrunnlaget og temaplanen.

3.2.1 Overordnede føringer

Sentrale nasjonale føringer for temaplanen vil være:

- Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader
- Meld. St. 24 (2022-2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime
- Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar
- Meld. St. 19 (2019-2019) Folkehelsemeldinga Gode liv i eit trygt samfunn
- Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)
- Veileder barn og unge i plan og byggesak – Kommunal og moderniseringsdepartementet 2021
- Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn: Flere år – Flere muligheter
- Regional planstrategi for Viken fylkeskommune 2020-2024 - «Veien til et bærekraftig Viken»

3.2.2 Overordnet prosess

2. kvartal 2022: Mandatsak

3. kvartal 2022 – 2. kvartal 2023: Utarbeide kunnskapsgrunnlag

3.–4. kvartal 2023: Utarbeide utkast til temaplan

4. kvartal 2023: 1. gangs behandling av temaplan i Formannskapet

1. kvartal 2024: Høring, presentasjoner i relevante utvalg og råd, innarbeide innspill

2. kvartal 2024: 2. gangs behandling og endelig vedtak i Kommunestyret

3.2.3 Temaer som er utredet, og tverrgående temaer

Under er en liste over utredede og tverrgående temaer:

- mulige boligpolitiske og boligsosiale virkemidler kommunen kan benytte seg av for å møte behovene som kommer frem av kunnskapsgrunnlaget
- boligpolitiske virkemidler for å stimulere ønsket næringsutvikling
- virkemidler for å sikre gode og helsefremmende boligområder og lokalsamfunn
- sosiale forhold knyttet til bolig, deriblant barn og unges oppvekstvilkår i kommunen og hvordan boligutviklingen påvirker dette
- hvilke krav kommunen kan stille til sosial bærekraft i prosjekter
- ulike virkemidler (herunder krav) kommunen kan bruke for å bidra til at boligbygging fører til miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi
- ulike virkemidler for å sikre tilgang til rimelige boliger, og at de riktige gruppene bevarer tilgangen til disse boligene
- hvordan flere eldre kan bli boende hjemme lengre gjennom aktiv boligpolitikk og proaktiv boligrådgivning
- hvordan flere personer med lette funksjonsnedsettelse kan få sine behov møtt i det private boligmarkedet
- hvordan bolig- og institusjonsutviklingen innen velferdssektoren kan bygge oppunder god stedsutvikling og gode lokalsamfunn
- virkemidler for å sikre flest mulig grupper en egnet bolig på privatmarkedet
- ulike boligbehov hos de ulike gruppene planen omfatter

Tverrgående temaer som har vært relevant i arbeidet med planen:

- medborgerskap og frivillighet
- helsefremmende arbeid og folkehelse
- innovasjon og digitalisering
- universell utforming
- inkludering og mangfold
- klima og miljø

3.2.4 Avgrensninger og sammenheng med andre temaplaner

Som en sektorovergripende plan vil temaplanen ha grensesnitt mot mange av de andre temaplanene, som f.eks. Temaplan Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker, Temaplan Mestre hele livet – psykisk helse og rus, På lik linje – personer med funksjonsnedsettelse, Temaplan Næring, Temaplan for eiendom, Temaplan Handling mot klimaendringene og Temaplan for medborgerskap. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over hvilke strategier fra andre temaplaner som er relevante til strategiene i det aktuelle innsatsområdet. Noen av strategiene fra andre temaplaner går igjen i flere av innsatsområdene i denne planen.

3.3 Medvirkning

Under utarbeidelsen av kunnskapsgrunnlaget ble det gjennomført en spørreundersøkelse gjennom innbyggerpanelet om innbyggernes boligsituasjon, -ønsker og – behov. Det har blitt gjennomført medvirkning fra fagmiljøer internt slik at de ulike temaene i kunnskapsgrunnlaget er godt belyst.

Den 13. oktober 2023 ble det gjennomført et frokostmøte med informasjonsdeling, med boligutviklere og andre aktører på boligmarkedet. Her var ordfører, kommunedirektør og direktør for samfunnsutvikling til stede.

Barn og unge skal involveres i det som gjelder dem. En temaplan ligger på et strategisk nivå, og kan være vanskelig for barn og unge å sette seg inn i. Medvirkning med barn og unge i temaplanarbeidet ble koblet på et pågående arbeid ved Senter for innovasjon og læring. Prosjektet jobber med hvordan barn og unge kan medvirke i samfunnsutviklingen og i planprosesser. Ved å legge innsatsen der, vil vi kunne sikre en bedre medvirkning fra denne gruppen over tid, og ikke bare som enkelthendelser i forbindelse med temaplanen. Det samsvarer derfor med strategier fra temaplan medborgerskap om medvirkning for barn og unge i samfunnsutviklingen.

Medvirkning i høringsperioden:

- Formelle høringsrunder og runder i råd og utvalg
- Næringslivet: boligutviklere og boligbyggelag skal involveres i høringsperioden
- Involvering av andre grupper og aktører som berøres av planen i høringsperioden

3.4 Iverksetting

Temaplan for bærekraftig boligutvikling inngår i Asker kommunes plansystem, og følges opp som en del av den ordinære virksomhetsstyringen. Etter at temaplanen er politisk vedtatt, utarbeider kommunedirektøren administrative oppdrag til virksomhetene basert på innsatsområdene og strategiene i planen. Med bakgrunn i disse oppdragene, utarbeider virksomhetene tiltak i sine virksomhetsplaner for gjennomføring og oppfølging lokalt i den enkelte virksomhet. Det evalueres og rapporteres jevnlig på status for oppfølging av tiltakene som en del av den administrative styringsdialogen mellom virksomhetsleder og direktør.

4 Dagens situasjon og utsikter framover

Målet med den nasjonale boligpolitikken er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en passende bolig. Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg en bolig, og kommunens rolle er å legge til rette for ønsket boligutvikling. Det innebærer en boligutvikling som er med på å løse de utfordringene vi står ovenfor nå og fremover. Spesielt viktig er det at de som trenger hjelp til å skaffe seg bolig skal få det. I mange tilfeller er leiemarkedet en mulighet for å skaffe seg en passende bolig, og derfor skal det å leie også være et trygt alternativ.

Gjennom aktiv boligpolitikk skal kommunen styre utviklingen gjennom plan- og byggeprosesser som bidrar til et velfungerende boligmarked og et godt og variert boligtilbud i kommunen. Boligtilbudet skal også svare til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov.

Figuren under viser hvordan man kan forstå de ulike delene av boligmarkedet, ved å dele inn i det ordinære boligmarkedet, «boligmarkedet i mellom», og det boligsosiale markedet. I temaplan for bærekraftig boligutvikling legges hovedvekten på det ordinære boligmarkedet, og «boligmarkedet i mellom». Innsatsen rettes mot å få flere over i en egnet bolig på det private markedet.



På grunn av de høye boligprisene har det vokst frem en stor gruppe som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Mange i denne gruppen kvalifiserer ikke til støtte i det boligsosiale markedet. De har likevel nytte av andre grep for å sikre seg en egnet bolig, slik som boligkjøpsmodellene, deleie og leie til eie. For å løse utfordringer i dette sjiktet kreves samhandling mellom kommunen og private aktører.

Det boligsosiale markedet skal ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom blant annet kommunale boliger. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som på grunn av

økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig. Kommunen har et lovpålagt ansvar for disse gruppene.

Mange ønsker å eie, og finner egnede boliger på eiemarkedet. For de som ikke ønsker eller kan eie boligen sin må vi ha gode alternativer. Dette er spesielt viktig når det er så høye boligpriser som vi har i Asker. Dagens leiemarked preges delvis av korte kontrakter. Forskning viser at leietakere generelt har dårligere helse og dårligere boforhold enn boligeiere. Asker kommune må bidra til at leiemarkedet har varierte boligtyper slik at leiemarkedet kan være et godt alternativ for flere. Vi ønsker flere profesjonelle utleieaktører i Asker som et supplement til dagens leiemarked, som i stor grad består av sokkelleiligheter.

4.1 Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom

Det finnes en rekke virkemidler som kommunen kan benytte for å skape et mer variert boligmarked med ulike boligtyper, flere rimelige boliger og flere aldersvennlige boliger.

Virkemidler knyttet til boligpolitikken kan deles inn i fire kategorier:

1. Plan og bygningsloven

Dette er det viktigste virkemiddelet for å styre utviklingen av de 500-550 nye boligene i året i Asker. De sentrale styringsredskapene er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtale.

2. Kommunal eiendomspolitikk

På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Det mest hensiktsmessige redskapet er å stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom.

3. Husbankens låne- og støtteordninger

Dette er virkemidler som skal stimulere til boligsosial bygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig.

4. Kommunale tjenester og støtteordninger

Dette er økonomiske virkemidler som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne bo i egnet bolig.

Med disse virkemidlene kommer vi et stykke på vei for å nå målet om en bærekraftig boligutvikling, men markedskreftene kan imidlertid bare i begrenset grad styres. Kommunen er derfor helt avhengig av et samarbeid med de ulike aktørene på boligmarkedet, og at disse er sitt samfunnsansvar bevisst. Det er mange aktører som hver for seg spiller en viktig rolle; blant annet eiendomsutviklere, utbyggere, arkitekter, boligbyggelag, profesjonelle utleiefirma, og ulike bransje- og interesseorganisasjoner.

Det har i de siste årene vært en positiv utvikling med hensyn til å ta den sosial bærekraftsdimensjonen inn i boligprosjekter. Det utvikles flere nye boformer, flere aldersvennlige boliger og boligaktørene er lydhøre for kommunens boligbehov. En utfordring er fortsatt å få bygget nok rimelige boliger. Her kommer virkemiddelapparatet ofte til kort.

4.2 Boligprisene i kommunen er høye

Boligprisene i Asker er høye. I 2022 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris på boliger i Asker nesten 55.000 kroner. Samme år var medianprisen på en enebolig 8,6 millioner og en leilighet 4,2 millioner. Sykepleierindeksen brukes ofte for å illustrere kjøpekraften til innbyggerne på boligmarkedet. I 2023 var sykepleierindeksen for Asker og Bærum 1,8 prosent. Det betyr at en sykepleier med gjennomsnittlig lønn vil kunne få finansiering til å

kjøre 1,8 prosent av boligene i Asker og Bærum. Utviklingen i sykepleierindeksen viser at det blir stadig vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet.

Høye boligpriser kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger innenfor husholdningens økonomiske rammer. En del blir nødt til å finne en bolig på leiemarkedet, eller de må flytte lenger unna sentrale strøk for å finne en bolig. Konsekvenser av dette kan for den enkelte være lengre reisevei i hverdagen, at man ikke får en bolig som møter behovene til husholdningen eller at barn må bytte skole.

Vi lever i en dyrtid, der økende renter og kostnadsnivåer gjør at gruppen som sliter med å skaffe og beholde en egnet bolig vokser. Stadig flere faller utenfor det ordinære boligmarkedet, og behovet for effektive tiltak for å øke antallet rimelige boliger blir større.

Høye boligpriser har også konsekvenser for samfunnet. For eksempel vil lengre reisevei for innbyggerne bety mer transport, noe som har en samfunnsøkonomisk kostnad. Arbeidsgivere kan også oppleve at det er utfordrende å rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bolig i nærheten av arbeidsstedet. Asker kommune er avhengig av at alle yrkesgrupper har mulighet til å bosette seg i kommunen.

En god boligpolitikk henger sammen med næringspolitikken på flere områder. Bedriftene i Asker kommune trenger ansatte, og ansatte trenger et godt sted å bo. Samtidig er eiendomsutviklerne viktige aktører for å sikre den boligutviklingen kommunen ønsker. Derfor er det viktig med et godt samspill mellom bolig- og næringspolitikken, og en god dialog mellom kommunen og næringslivet.

4.3 Vi blir flere eldre

Vi blir flere eldre i Asker. Antallet eldre i kommunen er forventet å øke med nesten 500 prosent frem mot 2050, sammenlignet med år 2000. En del eldre bor i leiligheter, men mange bor også i enebolig og småhus. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

Både regjeringen og Asker kommune er tydelig på at det må arbeides målrettet for at eldre skal kunne bo lengst mulig hjemme. Studier viser også at dette er noe eldre ønsker selv. Mange tar grep for å møte alderdommen i et aldersvennlig hjem, enten ved å flytte eller ved å tilpasse eksisterende bolig til alderdommen.

Nok aldersvennlige boliger bidrar til at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig, opprettholde sin selvstendighet, leve aktive og gode liv og delta i samfunnet på lik linje med andre. Dette vil samtidig bidra til å redusere presset på helse- og omsorgstjenestene, slik at kommunen kan sikre gode tjenester til de som trenger det mest, også i fremtiden.

4.4 Husene passer ikke til folkene

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett opp mot husholdningssammensetningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier.

Det har de siste årene blitt bygget mange nye leiligheter i kommunen, i henhold til målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel. Mellom 2011 og 2022 ble det bygget litt over 3000 leiligheter i kommunen. I samme periode ble det bygget 1649 eneboliger. Ifølge

SSB er 21 prosent av boligene i Asker kommune leiligheter, men andelen varierer mye mellom lokalområdene.

Antallet personer per husholdning synker. Mellom 2005 og 2022 sank antallet fra 2,45 til 2,3 personer per privathusholdning. Andelen familier i Asker med barn i alderen 0-17 år sank fra 36 prosent i 2005 til 31 prosent i 2022, samtidig som andelen aleneboende økte med 2 prosentpoeng. Dette bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen fordi boligtilbudet endrer seg tregere enn demografien.

4.5 Bebyggelsen i Asker er spredt

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare¹. Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer knyttet til infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne. Kommuneplanen legger føringer for den overordnede stedsutviklingen i kommunen, og har som mål å utvikle kommunen rundt tettstedene. Boligpolitikken bygger videre på dette.

4.6 Andre viktige hensyn i boligpolitikken

En viktig side av kommunens rolle i planlegging og stedsutvikling er vekting av ulike hensyn. Under nevnes noen viktige hensyn kommunen må ta i planarbeidet.

4.6.1 Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap, sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn, myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati, og å sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse. Folkehelsen omhandler i tillegg kjemisk og biologisk miljø, smittevern m.m.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmende og alderstilpassede nærområder
- sikre enkel tilgang til friluftsområder
- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak.

¹ Se kommuneplanens arealdel

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer.

Medvirkning er viktig i arbeidet med sosial bærekraft i planarbeid og stedsutvikling. God medvirkning kan blant annet bidra til å gjøre planene bedre ved å få frem flere sider, avdekke og sikre ulike gruppers behov og forankre utviklingen i befolkningen.

Behovene til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet er spesielt viktige å ivareta i arbeidet med sosial bærekraft. Dette arbeidet skal sikre at ulike grupper ikke faller utenfor boligmarkedet og bidra, mer generelt, til sosial utjevning. Noen grupper som spesielt bør hensyntas er blant annet førstegangsetablerere, enslige forsørgere, flyktninger, personer med funksjonsnedsettelse og lavinntektsgrupper. Øker man mulighetene for å skaffe seg egnede boliger i gode bomiljøer for de som trenger det mest, minsker man sosiale ulikheter.

4.6.2 Innvandring og mangfold

Personer med innvandrerbakgrunn er en sammensatt og variert gruppe som alle har ulike behov, i likhet med den øvrige befolkningen. Likevel deler denne gruppen noen utfordringer, i større grad enn den øvrige befolkningen. For eksempel opplever en del diskriminering på boligmarkedet. Andre utfordringer er trangboddhet og mangel på kjøpekraft til å skaffe seg en egnet bolig. Andre bor i miljø som har en større andel med levekårsutfordringer og personer/husholdninger med lav sosioøkonomisk status.

En annen spesielt utsatt gruppe er flyktninger. På grunn av krigen i Ukraina har det vært en stor økning av antall flyktninger som skal bosettes i kommunen og som har spesielle behov, blant annet helseutfordringer og krigsskader. Mange av dem er unge med barn, og med en økonomisk situasjon som gjør det svært vanskelig å få seg bolig på det ordinære boligmarkedet.

4.6.3 Hensynet til barn og unge i planleggingen

Barn og unge er en gruppe det er viktig å ta ekstra hensyn til i planleggingen. Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker og viser klart hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov og skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse. Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

4.6.4 Hensynet til klima og miljø

Klima- og miljøhensynet er blitt en stadig viktigere del av boligpolitikken. Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk, noe som er helt nødvendig for å nå målet om å bli et lavutslippssamfunn, slik det er nedfelt i klimaloven §4.

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Å bygge boliger som krever mindre areal og bruker arealene godt, er viktig for å begrense klimaavtrykket fra boligbygging. Det er også viktig å bygge boliger av bærekraftige

og holdbare materialer, og boliger med en slik grad av fleksibilitet at bruken kan tilpasses behovet over tid.

Hvor det bygges boliger er også viktig. I kommuneplanen for Asker kommune er det vedtatt en nullvekstlinje for persontransport. Målet er at ny boligutvikling ikke skal bidra til en tilsvarende økning i biltrafikken. Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.

5 Dette skal vi oppnå

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Askersamfunnet, og utgjør grunnlaget for kommunens satsingsområder og mål slik de er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Alle satsingsområder og mål i kommuneplanen er tverrgående. Det betyr at de gjelder for alle tjenesteområder, og at vi må arbeide sammen på tvers for å oppnå den utviklingen vi ønsker.

Til sammen består kommuneplanen av åtte hovedmål og 28 delmål. Tabellen under viser hvilke av de 28 delmålene som er særlig relevante for temaplan for bærekraftig boligutvikling, og dermed utgjør temaplanens overordnede målbilde.

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL	DELMÅL
Samarbeid for å nå målene	Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.
		Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.
		Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling.
Bærekraftige byer og samfunn	Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.	Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.
		Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.
		Askersamfunnet har minimale negative konsekvenser på det ytre miljøet.
		Askersamfunnet verner om og sikrer naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.

Handling mot klimaendringene	Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.	Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.
		Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.
God helse	Askersamfunnet sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle, uansett alder.	Askersamfunnet arbeider helsefremmende og forebyggende for å oppnå god folkehelse, motvirke utenforskap og redusere risikoen for sykdom og tidlig død.
Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling	Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.	Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.

6 Slik skal vi gjøre det

Denne temaplanen er inndelt i følgende 4 innsatsområder:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i utfordringsbildet (se kapittel 4), og beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene.

For hvert innsatsområde gis det en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Temaplanene i Asker kommune utgjør kommunens politikk på viktige områder, og viser den retningen kommunen ønsker for samfunnsutviklingen. Mange av temaplanene er relevante for boligpolitikken. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over hvilke strategier fra andre temaplaner som komplimenterer strategiene i det aktuelle innsatsområdet. Noen av strategiene fra andre temaplaner går igjen i flere av innsatsområdene i denne planen.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Dette innebærer bla.:

- det legges opp til en produksjon på 500-550 boliger per år
- boligtypefordelingen skal være; 20 prosent eneboliger, 20 prosent konsentrert småhusbebyggelse, 60 prosent blokkbebyggelse
- leilighetsfordelingen i større blokkprosjekter skal være; min. 20 prosent små leiligheter (30-50 m²), min. 20 prosent store leiligheter (over 80 m²), inntil 60 prosent mellomstore leiligheter (50-80 m²)
- ca. 15 prosent av boligproduksjonen, inklusive kommunale omsorgsboliger, skal inngå i kategorien rimelige boliger. En rimelig bolig er en ny bolig med enkel og nøktern standard som på salgstidspunkt ligger 10 prosent eller mer under gjennomsnittlig markedsverdi for nye boliger av samme type i samme område (lokalområde)
- det skal åpnes for nye boformer, i form av f.eks. sosiale boformer, bofellesskap og mikrohus.

Temaplanen legger videre til grunn kommuneplanens boligbyggeprogram, samt kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

6.1 Gode og varierte boliger

Innsatsområdet «gode og varierte boliger» handler om å ta vare på de kvalitetene som finnes i dagens boligmarked, samtidig som vi tilpasser og utvikler for fremtidens behov. Demografien er i endring og tilgangen på egnede boliger for enkelte grupper er begrenset, både fordi boligmassen i dag er ensformig, og fordi boligprisene i kommunen er høye. Det er behov for

en boligmasse som kan tilpasse seg endrede behov, slik som demografiendringer, samt tåle naturkatastrofer.

En nøkkel i boligutviklingen fremover er å skape større variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder. Dette vil bidra til en mangfoldig befolkningssammensetning, og gjør at flere klarer å finne en bolig som passer dem. Da er det også viktig med variasjon i boligpriser og ulike boligkjøpmodeller. På denne måten vil flere kunne få tilgang til det ordinære boligmarkedet.

Kvalitet er også et viktig stikkord. Tilfredsstillende boliger og bomiljø, har stor betydning for folkehelsen. Boligpolitikken må ivareta alle grupper i samfunnet, slik at de som er vanskeligstilte, har ulike funksjonsnedsettelse eller helsemessige utfordringer, også bor godt.

De fleste boliger er allerede bygget, Det er viktig å ivareta den boligmassen vi har, på en god måte. Den må kunne tilpasses endringer i behov, og oppgraderes på en miljømessig bærekraftig måte.

6.1.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder
- Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller
- Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet
- Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
- Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter
- Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen
- Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder

En god og egnet bolig er en forutsetning for å kunne leve et godt liv. For at alle skal skaffe seg en egnet bolig, er det avgjørende å ha god variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder i kommunen. Dette gjelder variasjon i boligstørrelse, prisklasse og eieform.

Livet endrer seg, og skaper behov for tilpasning av bosituasjonen. For eksempel kan man trenge mer eller mindre plass, eller tilpasning til endrede funksjonsevner. Vi vet at mange ikke ønsker å flytte langt. Boliger innenfor alle prisklasser i alle lokalområder er viktig for å få til dette. Boligpolitikken i Asker bør derfor legge til rette for at det er mulig å tilpasse sin bosituasjon innenfor det området man bor i.

Kommunen trenger flere aldersvennlige og universelt tilpassede boliger slik at eldre og personer med funksjonsnedsettelse enkelt kan finne en bolig som passer deres behov og funksjonsevne. En egnet bolig er en forutsetning for å leve selvstendige, aktive og gode liv, og kan også redusere behovet for offentlige tjenester.

Boliger med ulik størrelse og priskategori kommer alle innbyggere til gode, men spesielt grupper som er vanskeligstilte i møte med dyre boligpriser. Dette kan være unge i etableringsfasen, enslige forsørgere, enpersonshusholdninger og andre økonomisk vanskeligstilte.

Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller

For å møte ulike behov for bolig, trenger vi et større mangfold i boligtilbudet, både når det gjelder størrelse, priskategori og deleløsninger. Sosiale boformer vil kunne bidra til sosial kontakt og redusere ensomhet og isolasjon. Dette kan også bidra til at flere kan mestre å bo hjemme lenger, og utsette behovet for å flytte i en bolig med tjenester eller på institusjon. Det kan også bli rimeligere økonomisk, samt ha en positiv innvirkning for miljøet ved at flere kan dele på arealer og utstyr.

Vi trenger også ulike finansieringsløsninger og boligkjøpsmodeller. Eksempler på alternative boformer og boligkjøpsmodeller er boliger med mye fellesarealer, deleie og leie til eie. Dette vil både være sosialt, økonomisk og også ofte miljømessig bærekraftig. Skal vi få til dette, krever det et samarbeid mellom aktørene på boligmarkedet og mot til å tørre å teste nye løsninger.

Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet

Personer med nedsatt funksjonsevne har, på lik linje med andre, rett til å selv å velge bosted.

Boliger som er dårlig tilrettelagt for ulike funksjonsnivå, påvirker den enkeltes selvstendighet og bistanden som kommunen må gi. På leiemarkedet er det spesielt vanskelig å finne godt tilrettede boliger for personer med funksjonsnedsettelse.

For å sikre at flere kan bo hjemme, og ha mulighet til å velge hvor de skal bo, trenger kommunen, utbyggerne og Askersamfunnet økt kunnskap om universell utforming og tilrettelegging. Det er ønskelig at flere boliger både på eie og leiemarkedet er universelt utformet og tilrettelagt for ulike funksjonsnivåer. Dette gir en større fleksibilitet, og vil bidra til at færre må flytte om funksjonsnivået endres.

Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Det skal bygges mange boliger i Asker kommune i årene som kommer. De fleste boligene er likevel allerede bygget. Vedlikehold, ombruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse er derfor en viktig del av boligpolitikken. I Asker kommune ønsker vi å utnytte den eksisterende bygningsmassen i sentrale områder bedre. Dette vil redusere arealforbruket ved at man kan øke befolkningen i området, uten å øke bygningsmassen.

Asker kommune kjennetegnes av villaområder med hus og hager. Ved å bruke eksisterende boligmasse mer effektivt kan man i større grad beholde karakteristikkene og kvalitetene i området, samtidig som man kan øke antall husholdninger i samme område.

Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter

For å sikre sosial bærekraft i utviklingen av tettstedene er det viktig å skape gode fellesområder og møteplasser. Disse stedene gir innbyggerne muligheten til å samles, bli kjent med hverandre og bygge sosiale relasjoner. Når disse områdene er nøye planlagt og av høy kvalitet, kan de bidra til at menneskene trives bedre i sitt nærmiljø. Disse møteplassene kan være alt fra urbane torg av variert skala og innhold, til møteplasser som for eksempel innbyggertorg, barnehager, skoler, kultur og idrettsanlegg. Felles er at de kan styrke tilhørighet, eierskap og engasjement hos innbyggerne, samt øke samvær på tvers av alder, økonomi og kultur.

Fellesarealer i boligprosjekter kan bidra til å skape et helhetlig boligsamfunn ved å tilby fasiliteter som felles stue, hobbyrom, vaskerom, sykkeloppbevaring, grillområder eller felleshager. Dette gjør det enklere for beboerne å dele ressurser og utføre dagligdagse oppgaver mer effektivt. Dette er viktig både for beboernes livskvalitet, og for utviklingen av et levende og sunt lokalsamfunn.

Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen

Nordmenn flest er opptatt av å vedlikeholde boligen sin og er på oppussingstoppen i Europa. For at boligutviklingen skal være bærekraftig, er det viktig med miljøvennlige løsninger for bygging og oppgradering av boliger. I klimaloven § 4 har Norge lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Velger man bærekraftige løsninger for bygging og oppgradering av boliger, kan det gi viktige kutt i klimagassutslipp fra bygg- og anleggsektoren. Slike valg kan ta oss nærmere målet om å bli et lavutslippssamfunn.

Det er nybygg som står for de største utslippene. Det mest bærekraftige er derfor å bygge mindre nytt, men også å rive mindre. Selv om det skal bygges en del nytt her i kommunen, vil det ofte være aktuelt å vurdere alternativer. Innovasjon innenfor byggemetoder og sirkulære løsninger har åpnet opp for muligheten til å rehabilitere, oppgradere og/eller transformere bygninger på miljømessig bærekraftige måter. Noen eksempler på slik innovasjon er: prosesser for rehabilitering og transformasjon av bygg, resirkulering og gjenbruk av byggematerialer og sertifiseringer for miljømessig bærekraft i byggeprosjekter

Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Antall vanskeligstilte på boligmarkedet har økt de siste årene. Vanskeligstilte er ekstra utsatt i perioder med høy kostnadsvekst og økte bolig- og utleiepriser. I Asker er behovet for rimelige boliger større enn tilbudet. De rimelige boligene som finnes, er ofte innenfor samme geografiske område.

En god bolig og et godt bomiljø er viktig for den enkelte. Det er også viktig for å sikre virkningsfulle helse- og sosialtjenester, som gis av kommunen. Å forebygge bostedsløshet er en sentral målsetning, og en plikt kommunen har i henhold til sosialtjenestelovens § 27. Det kommunale boligtilbudet er i så måte et viktig virkemiddel.

Det boligsosiale arbeidet forplikter flere virksomheter i kommunen, på tvers av tjenesteområder. Samarbeid er derfor en forutsetning for at det kommunale boligtilbudet skal fungere. Det samme er god forvaltning av kommunens boligmasse, slik at tilbud speiler behovet i befolkningen og sikrer effektiv drift.

6.1.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom - Rom for liv	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag
Leve hele livet - på lik linje	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig • Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold • Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal tilrettelegge for at eldre enklere kan planlegge alderdommen • Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre • Asker kommune skal arbeide strategisk for å rekruttere, utvikle og beholde kompetanse i helsetjenestene
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase • Asker kommune skal, i samarbeid med næringen, jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet • Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær-nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg
Næring	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

6.2 Bærekraftige nabolag

Et bærekraftig nabolag er et nabolag som er mangfoldig i både boligtyper og folk, og som tar hensyn til natur og miljø. Bomiljøet og nabolaget er viktige for inkludering, trivsel og folkehelse. Gode nærmiljøer bidrar til aktivitet og fellesskap, gode oppvekstvilkår for barn og

unge, og en god alderdom. Mye av dette kan man oppnå ved å ivareta og videreutvikle eksisterende kvaliteter gjennom planleggingen.

Mange nabolag i Asker er dominert av eneboliger og har få offentlige møteplasser. Eneboliger tar også mye plass og har ofte større påvirkning på miljø og natur enn andre boligtyper. Samarbeid med beboere kan avdekke behov og ønsker, og kan bygge opp under den sosiale bærekraften i et nabolag. Nabolag med kvaliteter som dekker behov og ønsker hos en variert del av befolkningen bidrar til å øke området attraktivitet.

Ved å tilrettelegge for fellesarealer og felles mobilitetsløsninger i nabolagene kan man også skape muligheter for delingsøkonomi. Beboere kan redusere sitt forbruk og bidra til et mer miljømessig bærekraftig nabolag. Den sosiale bærekraften kan også bli styrket gjennom et slikt fokus på å møte, hjelpe og dele med andre.

6.2.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer
- Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag
- Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet
- Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter
- Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer

Asker kommune ønsker en variert befolknings sammensetning i alle lokalområdene, både når det gjelder alder og sosioøkonomisk bakgrunn. En sammensatt befolkning er avgjørende for å få til gode nabolag, og for lokalt næringsliv. Dette kan sikres blant annet gjennom en variasjon i boligtilbudet. Det er også avgjørende å sikre gode møteplasser, servicetilbud og fritidsområder som bidrar til fellesskap på tvers av generasjoner og interesser.

Et mangfoldig og inkluderende bomiljø har også fordeler for de som har levekårsutfordringer. Et godt og variert nabolag, kommer alle innbyggere til gode, men er spesielt viktig for å bidra til sosial utjevning. Et mangfoldig nabolag som har et fokus på å styrke sosial bærekraft kan hjelpe dem som har slike utfordringer og unngå opphopning i enkelte områder. Dette kan sikres *blant annet* gjennom en variasjon i boligtilbudet.

Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag

Når kommunen jobber med utvikling eller videreutvikling av nabolag, må man ha innsikt i innbyggernes behov og preferanser. Gjennom aktiv medvirkning kan man avdekke lokale behov og gi befolkningen mulighet til å påvirke utviklingen av sitt miljø og nabolag. Medvirkning i planprosesser går utover bare å samle informasjon; innbyggernes mulighet til å påvirke utvikling av lokalsamfunnet kan gi innbyggerne en følelse av tilhørighet og eierskap til utviklingen av deres nærmiljø.

I tillegg til å styrke stedstilhørighet, har medvirkning også en betydelig samfunnsnytte. Når innbyggere gis muligheten til å forme utviklingen av sitt nabolag, styrkes demokratiet ved å inkludere ulike perspektiver, stemmer og behov i utformingen av offentlige og private planer. Dette skaper et mer deltakende og rettferdig samfunn der beslutningene reflekterer mangfoldet av befolkningens interesser.

Når innbyggere tar ansvar for sitt eget bomiljø og samarbeider med ulike aktører, oppstår et samfunn som er mer bevisst på felles mål og verdier. Dette samspillet skaper ikke bare et triveligere nabolag, men en samfunnsutvikling som også gir rom for innovasjon og kreative løsninger.

Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet

Lokal innsikt er avgjørende for en sosialt bærekraftig og vellykket bolig- og stedsutvikling av flere grunner. For det første muliggjør det tilpassede løsninger som tar hensyn til nærmiljøets behov basert på stedegne forhold og preferanser. Stedsutvikling basert på lokal innsikt i fysiske og sosiale behov kan skape attraktive områder.

For det andre kan tilpasning til eksisterende fysiske forhold som bebyggelse og bebyggelsesstruktur, boligsammensetning og grøntområder sikre bedre løsninger. Ved hjelp av lokal innsikt kan man utforme og løfte områder som fremmer sosiale behov. Grundige stedsanalyser og sosiokulturelle stedsanalyser blir viktige verktøy for å sikre helhetlig og god stedsutvikling.

Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter

Asker kommune har et mål om å fortette rundt knutepunktene, gjennom å sikre høy arealutnyttelse i tettstedene, og tilrettelegge for at boliger, arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting, privat service og kultur- og idrettstilbud lokaliseres kollektivnært og ved knutepunktene². Det å sikre kvalitet i fortettingen er viktig av flere grunner. Gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter bidrar man til å bevare områdets historie, identitet og særegenhet. Dette er viktig for beboere og lokalbefolkningen, da det bidrar til å styrke tilhørighet og stedsidentitet. De som bor der fra før skal føle at det de liker ved området er ivarettatt, og at utviklingen bidrar med nye kvaliteter. Ved å styrke eksisterende kvaliteter og tilpasse ny bygningsmasse til omgivelsene kan man sikre et helhetlig miljø.

Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Delingsøkonomien har en viktig rolle i klimaomstillingen og i å bygge oppunder fellesskapet. Samfunnet er i ferd med å dreie bort fra tanken om at alt skal eies av individet og husholdningen, til at en del kan eies kollektivt, og disponeres av flere. Det sies at en drill kun brukes i 12 minutter i løpet av sin levetid. Da er det mer effektivt, og billigere, å dele. Dette kan både bidra til å redusere konsumet i samfunnet, kostnadene til den enkelte husholdning, og bidra til å skape møtepunkter mellom naboer.

² Se kommuneplanens samfunnsdel

Deleløsninger i boligprosjekter er blitt stadig vanligere. Bildelingsløsninger, fellesarealer og «delemetre» er eksempler på deleløsninger som Asker kommune ønsker velkomment. Det er viktig å kommunisere tydelig ut mot eiendomsutviklere hva kommunen ønsker at skal utvikles. Dette er fordi kommunen ikke bygger boliger i det ordinære boligmarkedet, men trenger å få eiendomsutviklerne med på laget.

6.2.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategi
Leve hele livet - på lik linje	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal tilrettelegge for innovative medvirkningsprosesser slik at personer med nedsatt funksjonsevne deltar i tjeneste og samfunnsutviklingen • Asker kommune skal tilrettelegge for at barn og unge skal kunne medvirke og uttrykke egne behov som angår dem
Medborgerskap	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre tidlig og bred medvirkning i både planarbeid, planlegging og utvikling av tjenester og tilbud. • Invitere innbyggerne til å fylle møteplasser i kommunen med aktivitet og innhold på tvers av etnisitet, alder, kjønn og interesser (gjennom strategisk kommunikasjon, dialog og medvirkning).
Eiendom – Rom for liv	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal bidra til å skape varierte møteplasser • Asker kommune skal bidra til økt sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft gjennom aktiv stedsutvikling • Asker kommune skal styrke fremkommelighet i lokalmiljøer, i turområder og til kollektivtransport
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal bidra til å utvikle inkluderende aktivitets- og kulturtilbud, møteplasser og fritidsarenaer • Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer
Oppvekst – å høre til	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal sørge for at formelle demokratiske arenaer og medvirkningsarenaer som barn og unge deltar i får betydning for beslutninger som skal tas
Naturmangfold	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal prioritere natur og klima minst like høyt som andre samfunnshensyn og interesser i arealforvaltningen • Asker kommune skal ha en høy terskel for å gi dispensasjoner som medfører inngrep i natur
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet og frivilligheten, legge til rette for økt reparasjon, ombruk og delingsøkonomi for å sikre bærekraftig forbruk og avfallsreduksjon i askersamfunnet
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal utvikle møteplasser for fysisk aktivitet i alle tettstedene og ved skolene, gjennom tidlig medvirkning i planprosesser

	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal videreutvikle infrastruktur for gjennomgående sti-/tur-/sykkel- og sti-/løypenett som binder boligområder, skoler, friområder og nærmiljøanlegg sammen, tilgjengelig innenfor 500 meter fra der folk bor • Asker kommune skal ha økt fokus på å tilrettelegge for fysisk aktivitet for alle, ved å oppfylle krav om universell utforming der det er mulig, og systematisk arbeide for utbedring av eksisterende anlegg, møteplasser og rundløyper ved hvert tettsted. • Asker kommune skal tilrettelegge for et gå- og sykkelvennlig samfunn, gjennom utvikling av infrastruktur, kampanjer og holdningsskapende arbeid
Næring	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

6.3 Samarbeid og utvikling

Asker kommune står midt i en stor demografisk endring, der boligbehovene og boligtilbudet ikke samsvarer. Samtidig bygger ikke kommunen boliger. Samarbeid med private og ideelle aktører for å tilpasse boligtilbudet etter behovet blir helt nødvendig. Kommunen må tenke nytt rundt hvilken rolle kommunen tar i slike samarbeid, hvordan kommunen støtter opp under nye tanker rundt hvordan vi skal bo i fremtiden, og hvordan vi skaper rom for aktører som vil bidra til denne utviklingen.

Nye samarbeid endrer måten man tilnærmer seg disse samfunnsutfordringene på og hvordan man jobber for å løse dem. For å få resultater er det nødvendig med kompetansebygging i kommunen og i sivilsamfunnet, innenfor organisering og ledelse av slike samarbeid. Samarbeid og erfaringsutveksling mellom kommuner, og mellom kommunen, KS og Husbanken, er nyttig i denne sammenhengen.

6.3.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet
- Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer
- Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle organisasjoner for å bidra til å skape gode og innovative løsninger.

Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet

Asker kommune står, i likhet med de fleste kommuner i Norge, overfor en rekke store samfunnsutfordringer som det må jobbes aktivt med i årene som kommer. Det er mange som må tenke og jobbe annerledes, også kommunen. Da må vi være åpne for nye, gode løsninger og bygge oppunder innovasjon.

Vi tror på at markedet kan finne de gode løsningene på utfordringene samfunnet står i. Dette skal de likevel ikke gjøre alene. Asker kommune skal kommunisere tydelig rundt utfordringer og behov, og støtte oppunder gode initiativ og løsninger som private aktører utvikler. For å oppnå dette blir godt samarbeid og god dialog med private aktører viktig.

Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer

For å få til en bærekraftig boligutvikling må vi jobbe kunnskapsbasert. Asker kommune skal benytte oppdatert kunnskap i planlegging gjennom aktuell forskning, samarbeide med ulike innovasjons-, forsknings og kunnskapsmiljøer, samle gode eksempler og lære av andre. Å samarbeide med disse miljøene kan foregå på ulike måter, blant annet gjennom å samarbeide med studenter, lyse ut oppdrag, søke om støtte til oppdragsforskning, og å delta i større internasjonale forskningsprogrammer.

Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle organisasjoner for å bidra til å skape gode og innovative løsninger

I utviklingen av et variert og mangfoldig boligmarked, er det mange hensyn som bør tas og aktuelle problemstillinger som dukker opp. Det er avgjørende å ha et tett samarbeid med ulike aktører for å forstå behov, og for å utvikle gode og innovative løsninger. Innbyggere, brukerorganisasjoner, frivillige og ideelle lag og foreninger har viktige bidrag når vi skal utvikle morgendagens løsninger.

Det er også avgjørende å samarbeide tett med interesseorganisasjoner som ivaretar ulike målgrupper, som f.eks. Leieboerforeningen, Huseiernes landsforbund, Norske Boligbyggerlags landsforbund og Eiendom Norge.

6.3.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategi
Medborgerskap	<ul style="list-style-type: none"> Asker kommune skal kommunisere strategisk for å fremme samarbeid, atferdsendring og oppslutning om å ta del i og medansvar for fellesskapet. Asker kommune skal styrke sosiale entreprenører og frivillige lag og foreninger, og være en pådriver for etablering av nettverk, likeverdige partnerskap og samarbeidsavtaler.
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> Asker kommune skal stimulere til at ledere i næringsliv og frivillighet peker retning og motiverer til handling som reduserer klimagassutslipp Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase Asker kommune skal, i samarbeid med overordnede myndigheter, jobbe aktivt for å gjøre gange, sykkel og

	kollektivtilbudet mer konkurransedyktig enn bilbruk for innbyggerne våre
Næring	<ul style="list-style-type: none"> • Asker kommune skal i arbeidet med tettstedsutvikling samarbeide aktivt med næringene handel, service- og personlig tjenesteyting • Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger

6.4 Offensiv bruk av virkemidlene

Kommunen har en rekke virkemidler for å gjennomføre sin boligpolitikk. I møte med de utfordringene vi står overfor som samfunn, blir det viktig at kommunen bruker virkemiddelapparatet effektivt. Samtidig er det også viktig å bidra til å utvikle virkemiddelapparatet slik at kommunen har de verktøyene som trengs.

Grupper som kommunen skal rette ekstra oppmerksomhet mot er vanskeligstilte, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre. Dette er grupper som kan oppleve utfordringer med å skaffe seg en egnet bolig på det ordinære boligmarkedet. Dette kan skyldes at prisene er for høye, eller at det ikke finnes tilstrekkelig med boliger som er tilpasset ulike funksjonsnivåer. Asker kommune skal også jobbe for at flere unge voksne, førstegangskjøpere og personer med middels til lav inntekt skal kunne bosette seg i kommunen. Boligprisene vil ofte være for høye til at disse gruppene kan kjøpe seg egnet bolig i Asker. Dette er et område der kommunen har få effektive virkemidler, og er mest avhengig av samarbeid med private og ideelle aktører.

6.4.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer
- Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling
- Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling
- Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked.
- Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt
- Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer

Asker kommune skal være en pådriver for nye løsninger og innovasjon. Kommunen er en viktig aktør i løsningene for flere av de store utfordringene som vi står overfor som samfunn. Da må kommunen også jobbe for å utvide handlingsrommet, gjennom å utvikle virkemidler og finne gode løsninger. For eksempel får kommunen tilbakemelding fra eiendomsutviklere om at lovverket i liten grad legger til rette for innovasjon i boligutviklingen og utviklingen av

sosiale boformer. Kommunen selv opplever også at det er få virkemidler som gjør det mulig å bidra til flere rimelige boliger.

For å vite hva vi ønsker å endre på må vi kjenne handlingsrommet godt. Deretter må Asker kommune jobbe opp mot KS, Norsk Eiendom og departementene for å endre på det rammeverket vi har i dag.

Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling

Kommuneplanen og reguleringsplanene er noen av de viktigste verktøyene kommunen har for å styre samfunnsutviklingen, og dermed bidra til en bærekraftig boligutvikling. I kommuneplanens samfunnsdel kan kommunen fastsette klare og konkrete mål for utviklingen. Dette inkluderer ambisjoner innenfor både sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Reguleringsplaner skal bygge videre på disse målene og gi spesifikke retningslinjer og bestemmelser for hvordan målene kan oppnås på lokalt nivå. I bestemmelsene og retningslinjene kan kommunen sette tydelige krav, blant annet krav til antall boliger i et område, fordeling av boligstørrelser, boligtypologi, universell utforming, medvirkning og tilgjengelighet for ulike brukergrupper og for en aldrende befolkning. I en tidlig dialog med utbygger, vil kommunen også kunne påvirke til gode planforslag med bestemmelser som vektlegger sosiale boformer, fellesskapsløsninger, nye boligmodeller og andre boligsosiale virkemidler.

Asker kommune skal oppfordre til bruk av utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling

Gode fremforhandlede utbyggingsavtaler gir kommunen en forutsigbarhet for ønsket utvikling i en bærekraftig retning. Avtalen gir kommunen og utbygger muligheten til å tilpasse prosjektet etter lokale behov og målsetninger. I utbyggingsavtaler for Vestre Billingstad og Høn-Landås har Asker kommune oppnådd en bærekraftig utvikling både når det gjelder boligsosiale løsninger og forbildeprosjekter innenfor klima og miljø.

Utbyggingsavtaler kan inkludere mulighet for kommunen til å kjøpe en viss andel kommunale boliger eller til å gi fortrinnsrett for en kjøpergruppe, for eksempel startlånsmottakere eller unge førstegangskjøpere. Dette bidrar til sosial bærekraft ved å sikre at ulike innteksgrupper har tilgang til boliger i private utbyggingsprosjekter. I utbyggingsavtaler kan det også forhandles om vilkår knyttet til utforming av boligene når det gjelder tilgjengelighet og tilgang på fellesarealer.

Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked.

Asker kommunes boligmarked domineres av eneboliger. Det har de senere år vært en sterk økning i byggingen av leiligheter som skal rette opp denne skjevheten og blant annet sikre at eldre kan bo lengre hjemme i eget hjem. For enkelte vil det derimot være økonomisk vanskelig å kjøpe ny leilighet. Dagens boligpriser i Asker gir også utfordringer for en del unge og arbeidssøkere med å kjøpe bolig. Da kan det å leie være et alternativ.

Et godt og variert leietilbud gir et fleksibelt boligmarked der tilgjengelige boliger vil variere i samsvar med behovet i markedet. Dette ser vi blant annet i kriser, slik som

flyktningestrømmen i forbindelse med krigen i Ukraina. Det er derimot ikke alle grupper som dagens leiemarked egner seg for. Eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og barnefamilier er eksempler på grupper som kan slite med å finne en egnet leiebolig. Disse gruppene vil gjerne ha et stabilt og langvarig leieforhold som markedet ikke tilbyr.

Asker kommune domineres i stor grad av ikke-profesjonelle utleiery, det vil si boliger som leies ut av privatpersoner. Dette kan typisk være leilighet i underetasjen i eneboligen. Skien kommune har en tilvisningsavtale med Steinar Moe Eiendom AS om tilvisningsboliger i bydelen Tømmerkaia. Her inngås det tidsbestemte leiekontrakter som gir et mer stabilt bomiljø og større trygghet for leietakerne. Her opplever de at eldre med eneboliger velger å selge boligen sin for å kunne leie seg inn i en av deres boliger. Asker kommune har igangsatt tilsvarende prosjekter for eldre og vanskeligstilte på Vestre Billingstad.

For å øke antall utleieboliger for innbyggerne generelt, skal Asker kommune jobbe for å få større variasjon i utleiemarkedet og få flere aktører inn på utleiemarkedet.

Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt

Husbanken er det offentlige organet for støtteordninger på boligmarkedet. Husbankens visjon er at alle skal bo trygt og godt, og de bistår kommunene med råd og veiledning i dette arbeidet. I tillegg bidrar de med lån og tilskudd til privatpersoner, eiendomsaktører og kommunen. Dette omfatter blant annet startlån for å komme inn på boligmarkedet, tilskudd til tilpasning av bolig og investeringstilskudd til omsorgsboliger. Disse ordningene gir kommunen større handlingsrom til å møte de boligsosiale utfordringene.

Ved å ha et aktivt forhold til bruk av disse offentlige støtteordningene via Husbanken, kan kommunen sikre at flere kan eie bolig og sikre flere boliger for vanskeligstilte. Ettersom flere av ordningene retter seg mot utbygger, er det viktig at kommunen bidrar til informasjon om ordningene og samarbeider godt med private aktører.

Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt forvalte og utvikle sine eiendommer på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte. Kommunen kan også gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer for å styre samfunnsutviklingen i ønsket retning. Dette er hovedsakelig eiendommer som befinner seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder, og hvor det eksisterer nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur, som gjør det mulig å utvikle området. Mulighetene for kjøp og salg av eiendom er nærmere omtalt i temaplan Eiendom.

Som grunneier har Asker kommune et relativt stort handlingsrom. Ved salg av eiendommer kan kommunen sette krav til blant annet kvalitet, tilgjengelighet, pris, nye sosiale boformer og prioriterte kjøpergrupper.

Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper, og deretter leie ut disse eller selge dem med fastsatt pris. Boligprosjekter i kommunal regi vil i hovedsak rette seg mot omsorgsboliger der det er behov spesialtilpasninger for brukergruppen. Kommunen kan også tilrettelegge tomter og utlyse konkurranse for salg, bygging og videresalg til private boligkjøpere. Vinneren av konkurransen får ansvaret og risiko for utbyggingsprosjektet på bakgrunn av vilkår som kommunen har fastsatt ved salget. I slike

konkurranser kan det stilles ulike vilkår både til boligens fysiske utforming, eieform og kjøpernes alder.

Virkemidlet om aktiv bruk av Asker kommune sin eierposisjon har klare begrensninger. Tomteressursene som kommunen eier er begrenset, og vi er i hovedsak avhengig av god dialog med private markedsaktører. Dette betyr at det er viktig å avklare bruken av de resterende boligeiendommene opp mot kommunens ulike mål og strategier før de legges ut for salg.

6.4.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom – Rom for liv	<ul style="list-style-type: none">• Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling
Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none">• Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none">• Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold

7 Evaluering og rapportering

Systematisk evaluering og resultatoppfølging er en viktig del av styringsprosessene i Asker kommune, og skal sikre at vi beveger oss i retning av de målene vi har satt oss. Nøkkeltall, forskning, eksterne analyser, aktivitets- og planoppfølging og øvrig statistikk er sentrale kilder til kunnskap om hvorvidt temaplanen bidrar til å nå kommunens mål. I arbeidet med å vurdere graden av måloppnåelse bør det legges vekt på en helhetlig analyse av flere ulike kunnskapskilder. En samlet vurdering av status og måloppnåelse vil i årene fremover bli gitt i forbindelse med årsrapporten.

8 Virkninger av planen

Avsnittene under gir en kort beskrivelse av virkningene av planen knyttet opp mot de tre bærekraftsdimensjonene økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

8.1 Økonomiske og organisatoriske forhold

Planen har få økonomiske virkninger for kommunen på kort sikt. Det skal ikke investeres store summer i utvikling. Viktigere blir det å jobbe annerledes, og tettere på eksterne aktører, for å oppnå de effektene planen sikter mot. Det bør vurderes om kommunen bør gå aktivt inn med ressurser for å muliggjøre deler av boligpolitikken på det boligsosiale området.

På lang sikt vil en ønsket bolig- og stedsutvikling kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Ved bedre tilgang på egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, vil disse gruppene kunne opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Ved å arbeide for å få flere over i det ordinære boligmarkedet, gjennom tilrettelegging av boligen og støtteordninger som startlån, vil kommunen kunne rette ressursene mot de som trenger kommunal bolig mest.

Ved å ha et godt tilbud av boliger for unge voksne, vil kommunen kunne tiltrekke seg og beholde dette befolkningssegmentet. Dette er helt nødvendig sett i lys av de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer.

8.2 Sosiale forhold

Temaplanens strategier søker å støtte oppunder og videreutvikle lokalt fellesskap og identitet i lokalmiljøene på kort og lang sikt. Dette er viktig for at Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Utviklingen av gode, aldersvennlige og kulturelt varierte møteplasser styrker fellesskapet, og innbyggernes mulighet for aktivitet og deltakelse i samfunnet. Dette har betydning for folkehelsen.

Boligutvikling er et langsiktig arbeid. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man bidra til et mangfold av folk i ulike livssituasjoner og med ulike sosioøkonomiske bakgrunner. Det skal være mulig å tilpasse sin bostasjon ut ifra endringer i livssituasjonen, innenfor det område man bor i. Variasjon i alle lokalområder vet vi er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold, og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Sammen med strategier fra andre temaplaner satser kommunen på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker kommer frem, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning styrker også lokalsamfunnene og tilhørigheten. Demokratiet styrkes gjennom medvirkning med barn og unge, ved at de i større grad engasjerer seg i samfunnet i voksen alder.

8.3 Miljømessig forhold

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden³. Bygger man ned områder som tilbyr viktige økosystemtjenester, som for eksempel opptak av CO₂ i en skog, vil en reduksjon eller fjerning av disse tjenestene gi konsekvenser for miljøet også andre steder.

Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Store deler av dette feltet er dekket av andre temaplaner og av kommuneplanens arealdel. Denne planen supplerer med strategier som retter seg mot husholdningen, og mot utviklingen av boligprosjekter.

Ved å tilrettelegge for bærekraftige løsninger i bygging og oppgradering av boligen kan forbruket av materialer reduseres og klimagassutslipp kuttes fra byggeprosesser. Dette er i samsvar med kommunens strategi på sirkulær økonomi, og vil kunne ha gode effekter på lang sikt.

Fellesarealer og delingsøkonomi er satt høyt på dagsorden. Ved å flytte deler av forbruket fra det individuelle til det kollektive, kan man nyttiggjøre seg ting bedre. For å få en god infrastruktur for deling må det inn i boligprosjektene. På kort sikt må det i større grad legges

³ Regjeringen (2023). Rapport fra Klimautvalget, «Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050»

til rette for slike løsninger. På lang sikt kan disse løsningene ha blitt allment tatt i bruk, og bidratt til holdningsendringer som er positive for at kommunen og Norge skal nå sine klimamål.

9 Vedlegg

9.1 Kunnskapsgrunnlag

9.2 Oppsummering av høringsinnspill

9.3 Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier

Innsatsområde	Strategi	Delmål	Hovedmål
Gode og varierte boliger	Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder	<i>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</i>	<i>Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.</i>
	Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller		
	Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet	<i>Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.</i>	
	Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter		
	Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter		
	Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen		
Asker kommune skal legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse	<i>Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.</i>	<i>Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.</i>	

	Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud for de som trenger det	<i>Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.</i>
Bærekraftige nabolag	Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer	<i>Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.</i>
	Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag	<i>Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.</i>	
	Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på innsikt i lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet		
	Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger	<i>Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.</i>	
Samarbeid og utvikling	Asker kommune skal være pådriver og tilrettelegger for gode initiativ og prosjekter som bidrar til innovasjon i boligutviklingen og for å nå de boligpolitiske målsetningene	<i>Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.</i>	<i>Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.</i>
	Asker kommune skal drive med kunnskapsbasert planlegging, blant annet	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers</i>

	gjennom samarbeid med forskningsmiljøer	<i>gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	<i>som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private og frivillige aktører, og ideelle organisasjoner for å dekke det fremtidige boligbehovet	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	
Offensiv bruk av virkemidlene	Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer	<i>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</i>	<i>Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.</i>
	Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling		<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal bruke gebyrregulativet for å stimulere til og støtte oppunder ønsket utvikling		
	Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling		
	Asker kommune skal utlyse konkurranser om tilvisningsavtaler for å sikre behovet for profesjonelt drevne utleieboliger for vanskeligstilte og flyktninger		

	Asker kommune skal bruke av offentlige støtteordninger aktivt, blant annet Husbanken sine støtteordninger		
	Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier		

9.4 Definisjoner

FNs bærekraftsmål: Verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Bærekraftig: Et begrep som brukes for å karakterisere økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved menneskelige samfunn. Begrepet stammer fra Brundtlandsrapporten i 1987, der bærekraftig utvikling defineres som utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.

Klimagassutslipp: Utslipp til luft av gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima.

Lavutslippssamfunnet: Et samfunn hvor klimagassutslippene, ut fra beste vitenskapelige grunnlag, utslippsutviklingen globalt og nasjonale omstendigheter, er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming som beskrevet i Parisavtalen. Målet er at klimagassutslippene i 2050 reduseres med 80-95 prosent sammenlignet med utslippsnivået i 1990.

Levekårsutfordringer: Refererer til vanskeligheter eller hindringer som påvirker en persons generelle livssituasjon og velvære. Dette kan inkludere økonomiske, helsemessige, sosiale eller boligmessige problemer som påvirker livskvaliteten negativt.

Oppgradering: I den grad det ved rehabilitering av en bygning også gjennomføres eksplisitte tiltak for å forbedre bygningen, uten at det er snakk om en full renovering (eller hovedombygging), synes begrepet oppgradering å være mest dekkende. Oppgraderingen kan berøre alle bygningens komponenter og funksjoner, ikke nødvendigvis bare de energirelaterte.

Transformasjon: Innenfor arkitekturen brukes ofte begrepet "transformasjon" når man snakker om å endre eller bruke gamle bygninger på nye måter. Dette kan innebære alt fra å gjenbruke deler av eksisterende bygninger til å totalt forandre hele strukturen. Folk kombinerer ofte denne tilnærmingen med andre metoder som restaurering, rehabilitering og tilbygg. Når man transformerer en bygning, kan resultatet bli arkitektur som enten skiller seg veldig ut med nye former og stiler, eller endringene kan være små og knapt synlige. En spesifikk tilnærming kalt "tilpasset ombruk" går ut på å ta vare på den gamle bygningen ved å

velge en ny bruk som passer godt til bygningens karakter, uten å gjøre store strukturelle endringer.

Fordelen med tilpasset ombruk er at det gir fleksibilitet. Bygningen kan tilpasses forskjellige formål over tid, og man kan endre hvordan den brukes uten å rive den ned og bygge noe helt nytt. Dette ikke bare bevarer historien og karakteren til bygningen, men det er også bra for miljøet fordi man unngår å kaste bort ressurser på å rive og bygge opp igjen.

Rehabilitere: Utbedring hvor det tas sikte på å istandsette til opprinnelig standard. Med "opprinnelig standard" menes at bygningen repareres med tanke på å yte en bygningsmessig funksjon tilsvarende den bygningen hadde som ny. Her kan det imidlertid brukes andre og mer moderne komponenter og materialer som har en annen ytelse enn de originale, og slik sett bidra til en viss endring/bedring i energiytelse eller andre kvaliteter ved bygget. Ved rehabilitering utføres det imidlertid ikke vesentlige tiltak med eksplisitt formål å bedre energiytelse eller andre kvaliteter ved bygningen. Rehabilitering knyttes til tiltak på bygningskroppen (primært klimaskallet). En rehabilitering kan også inkludere tiltak på varmesystem, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Begrepet rehabilitering brukes ikke på tiltak knyttet til tekniske anlegg uten at det også gjennomføres tiltak på bygningskroppen.

Sirkulær økonomi: Sirkulær økonomi er en økonomi som bidrar til at ressurser forblir i økonomien lengst mulig, også etter at et produkt ikke lenger brukes til sitt opprinnelige formål. Dette til forskjell fra en mer lineær «bruk og kast-økonomi» som forutsetter at ressurser er ubegrensede og lett håndterbare som avfall.

Universell utforming: Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Vanskeligstilte på boligmarkedet: Personer som på grunn av økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
05.12.2023 188/23

Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - 1.gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 188/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Waldemar R. Garntangen (H) fremmet følgende oversendelse:

"Kommunedirektøren bes om å utrede potensielle kommunale tomter, og boliger/bygninger i kommunalt eie for nye sentrale ungdomsboliger i Asker sentrum, Slependen/Nesbru, Heggedal sentrum, Slemmestad sentrum, Spikkestad sentrum og Sætre sentrum for Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Med tanke på nærmest gangavstand til store kollektivknutepunkt."

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 1. april.

Innsatsområdene er:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftige nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidlene

2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill til innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.



Saksframlegg

Arkivsak
22/15418-5

Saksbehandler
Per Øistein Funderud

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester
Formannskapet

Møtedato
15.02.2024
27.02.2024

Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.

1. Sammendrag

Åros rensedistrikt trenger ny renseløsning. Denne saken er en oppfølging av formannskapsvedtak i 2022, hvor overføring til Veas ble valgt som konsept. Etter forespørsel fra Frogn kommune våren 2023 er et samarbeid om overføring til Veas utredet. Et forprosjekt som ble ferdigstilt i januar 2024 tar høyde for en felles overføringsløsning for Frogn og Asker.

Et lukket system med trykkforsterker sikrer at avløpet kommer fram til Veas. Systemet vil ikke ha overløpspunkter og vil heller ikke gi luktproblemer. Avløp

fra Frogn og Asker skal pumpes inn på overføringssystemet ved Skogsborg nær Sætre. Dette er et robust og kostnadseffektivt system.

I tillegg til overføringssystemet omfatter prosjektet en nødvendig oppgradering av pumpestasjoner og infrastruktur i Sætre og Åros.

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet gjennomføres innenfor vedtatte rammebevilgninger for vann og avløp og at en samarbeidsavtale med Frogn kommune inngås.

Saken legges frem for utvalg for samfunnstjenester som fagutvalg og formannskapet pga. delegasjon av budsjettfullmakt.

2. Bakgrunn for saken

Tilstandskartlegging av Åros renseanlegg i 2021 avdekket svikt ved flere komponenter som resulterer i redusert rensing og overløp av både urensert og rensert avløpsvann til Åroselva. Pumpestasjoner i Sætre får heller ikke pumpe inn på renseanlegget ved større regnhendelser og går dermed i overløp.

Til sammen bidrar disse utslippene til forhøyede nitrogenverdier i Åroselva og forverret tilstand i Gråøysrenna - fjordområdet vest for Håøya, som er kjent for ugunstig topografi og dårlige blandingsforhold.

I tillegg har myndighetene varslet strengere rensekrav som bl.a. vil omfatte nitrogenrensing. Disse kravene vil være hjemlet i Forurensningsforskriften.

For å løse dagens utfordringer ved Åros renseanlegg og være i stand til å møte framtidens rensekrav ble tre alternativer vurdert i 2022. Formannskapet vedtok 11.10.2022 å pumpe avløpet til Veas. Denne saken er en oppfølging av formannskapetets vedtak hvor det ble vedtatt å legge saken fram for politisk investeringsbeslutning etter avsluttet forprosjekt. Forprosjektet foreligger nå.

I april 2023 mottok kommunen en forespørsel fra Frogn kommune om et mulig samarbeid om overføring av avløp til Veas. Asker kommune var positiv til å undersøke muligheten. Parallelt med kommunens forprosjekt ble det derfor utredet muligheten for samarbeid. Et samarbeid var bl.a. avhengig av at Frogn kommune fikk aksept fra Statsforvalter og Veas for løsningen.

Mot slutten av 2023 ble det klart at et samarbeid var gjennomførbart og at dette ville være økonomisk fordelaktig for begge kommunene. En samarbeidsløsning med Frogn er derfor innarbeidet og anbefalt i forprosjektet.

3. Saksopplysninger

Forprosjekt

Rådgiverfirmaet Asplan Viak har på oppdrag fra og i samarbeid med Asker kommune utarbeidet et forprosjekt for overføring av avløp fra Åros, Sætre, Storsand og Frogn, til Veas. I tillegg til selve overføringssystemet er det gjort grundige vurderinger og sett på nødvendige oppgraderinger av lokale pumpestasjoner og ledningsnett. Dette inngår også i den totale kostnadsrammen for prosjektet.

Valg av løsning

Selve overføringen er basert på et lukket system og en trykkforsterker som sikrer at avløpet kommer fram til Veas. Det betyr at systemet ikke vil ha overløpspunkter og heller ikke vil gi luktproblemer. Lokale pumpestasjoner i Asker og Frogn vil pumpe inn på overføringssystemet som igjen vil kobles direkte inn på tunnelsystemet til Veas.

Dette er en lite benyttet metode for overføringssystemer i Norge og det er derfor innhentet erfaringer fra tilsvarende anlegg i Finland. Metoden anses å være rimeligere og mer energieffektiv enn tradisjonelle overføringssystemer hvor det pumpes fra pumpestasjon til pumpestasjon.

Før Frogn kommune meldte sin interesse planla Asker kommune et overføringssystem med trykkøkning fra Åros brygge via trykkøkning ved Høvik brygge og til Veas. Med Frogn kommunes inntreden doblet avløpsmengden seg og det var ikke lenger plass til en stor nok trykkøkningstasjon ved Åros brygge. Den anbefalte løsningen hvor Frogn sitt avløp også inngår, baserer seg på kun en trykkøkningstasjon som plasseres på Skogsborg ved Sætre. Både Frogn og Asker må pumpe sitt avløp inn til denne trykkøkningstasjonen. Overføringen fra Skogsborg til Veas må da betraktes som en «motorvei» uten ytterligere tilkoblinger av hverken enkelthusholdninger eller andre kommunale pumpestasjoner. Dette gir et sikkert og kostnadseffektivt overføringssystem.

Overføringssystemet er dimensjonert ut fra beregnede vannmengder i 2075 og vil kunne overføre ca. 800 m³/time gjennom en helsveiset plastledning (PE). Anlegget vil være robust og ha kapasitet for å kunne ta unna avløpsvann også fra nye utbyggingsområder.

Sjøledningstraséer er detaljert kartlagt og planlagt med en mest mulig optimal plassering i forhold til tilgjengelighet, sikkerhet, installasjon og minst mulig ulempe i forhold til trålsoner og sårbar natur som f.eks. ålegras.

Sikkerhet og beredskap

Sannsynligheten for brudd på sjøledning og pumpehavari er vurdert til å være lav og gjennom en god beredskap anses risikonivået å være akseptabelt. Det er vurdert å legge to sjøledninger og la den ene gå innom en trykkøkningstasjon ved Høvik brygge. En slik løsning vil øke totalkostnaden med ca. 143 mill.kr. (50%), gi økte naturinngrep og være mindre bærekraftig pga. stort plastforbruk og økt energiforbruk. Dette alternativet anbefales ikke i forprosjektet.

Overføring fra Frogn kommune og Storsand

Frogn skal legge ned sitt renseanlegg på Skipphelle sør for Drøbak, og bygge overføringssystem fra Skipphelle til Skogsborg. Dette åpner også muligheten for å koble Storsand/Slottet på samme overføringsledning. Dette er det tatt høyde for i forslag til avtale mellom Asker kommune og Frogn kommune. Utbyggerne på Slottet/Storsand er også involvert i dette arbeidet.

Økonomi og framdrift

Det er i forprosjektet utarbeidet følgende oversikt over totalkostnadene:

Anlegg	Investeringskostnader i mill. kr.	
	P50*	P85*
Sjøledninger	114,0	142,5
Skogsborg trykkøkningsstasjon	20,3	25,4
Veas	4,5	5,6
Øra pumpestasjon	31,1	38,8
Sætre marina pumpestasjon	4,1	5,1
Åros bru pumpestasjon	46,5	58,2
Åros brygge pumpestasjon	4,2	5,2
Sum	224,8	281,0

* Angir henholdsvis 50% og 85% sannsynlighet for å nå budsjettallet

Kostnadene for pumpestasjonene gjelder oppgradering eller utskifting av eksisterende pumpestasjoner og finansieres 100% av Asker kommune. De tre øverste linjene er kostnadene for overføringssystemet og utgjør til sammen 173,5 mill.kr. som i tråd med forslag til avtale, skal deles 50/50 med Frogn kommune. Etter fordeling vil investeringskostnadene til Asker kommune utgjøre 194 mill. kr (P85).

Endringer i forprosjektet som følge av samarbeidet med Frogn kommune har medført 2-3 måneders forsinkelse for prosjektet. Det er fortsatt framdriftsusikkerheter knyttet til markedssituasjon, regulering og krav fra myndighetene. Anlegget vil bygges så raskt som mulig og forventes å kunne settes i drift i 2028.

4. Kommunedirektørens vurdering

Asker kommune må gjøre sin del av jobben med å redusere utslipp av næringsstoffer til fjorden. Ny renseløsning for Åros rensedistrikt er viktig i dette arbeidet og overføring til Veas er den raskeste og rimeligste løsningen for å oppnå dette med dagens teknologi. Store og robuste løsninger og organisasjoner er best rustet til å møte framtidens behov og krav. Veas er Norges største renseanlegg med god kompetanse både på rensing og ressursutnyttelse.

I tillegg til selve overføringssystemet vil dette prosjektet også bety en oppgradering av pumpestasjoner i Åros og Sætre som i dag sliter med kapasitetsutfordringer og overløp. Parallelt med dette vil det i årene som kommer jobbes systematisk med å

redusere innlekking av fremmedvann i avløpssystemet. Dette vil være viktig for å redusere avløpsmengden som etter hvert skal pumpes til Veas.

Et samarbeid med Frogn kommune gir løsningen «dobbel effekt» for fjorden, og gir i tillegg en mer bærekraftig løsning for begge kommunene i forhold til både investeringskostnader, driftskostnader og klimafotavtrykk. Selv om et samarbeid krever ressurser og ofte mer tid, oppveies dette av fordelene som er nevnt over.

Det er utarbeidet et forslag til avtale mellom Asker og Frogn som er balansert og som legger til rette for et godt samarbeid i årene som kommer, til beste for fjorden.

Dette prosjektet vil dessuten legge til rette for utbygging og en videre utvikling i denne delen av kommunen.

5. Konklusjon

Ny avløpsløsning med overføring av avløp fra Åros rensedistrikt til Veas har vært gjennom en forprosjektfase. Løsningen framstår som en kostnadseffektiv, bærekraftig og sikker avløpsløsning for distriktet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet gjennomføres i sin helhet med en kostnadsramme på 281 mill.kr. (P85)

For å sikre en effektiv gjennomføring anbefales det at kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.

Det legges opp til og anbefales at overføringen fra Skogsborg og til Veas skjer i samarbeid med Frogn kommune og at dette samarbeidet reguleres gjennom en egen avtale som er vedlagt saken.

Dette prosjektet er en oppfølging av tidligere vedtak om konseptvalg for Åros rensedistrikt og samtidig en oppfølging av strategiene i Temaplan for vann og vannmiljø. Finansieringen av prosjektet er også sikret gjennom temaplanarbeidet og påfølgende vedtatt rammebevilgning i Handlingsprogrammet for 2024-2027.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Avtaleforslag - Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning - 290124



Saksprotokoll

Arivsak
22/15418

Saksbehandler
Per Øistein Funderud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	7/24
2 Formannskapet	27.02.2024	30/24

Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 7/24

Behandling

Saksbehandler Per Øystein Funderud presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FRP til nytt punkt 5:

Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

Innstilling i 4 punkter ble enstemmig vedtatt

Forslaget fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FrP til nytt punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker

kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».

4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.
5. Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

AVTALE

SAMARBEID MELLOM ASKER KOMMUNE OG FROGN KOMMUNE OM FELLES AVLØPSLØSNING MED OVERFØRING AV AVLØP TIL VEAS

1. Parter

Asker kommune	org.nr. 920 125 298
Frogn kommune	org.nr. 963 999 089

som sammen utgjør «Partene», inngår denne avtalen for prosessen fram mot etablering av felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas.

2. Bakgrunn og formål

Bakgrunn

Kommunestyrene i Asker og Frogn har uavhengig av hverandre fattet vedtak om å overføre avløp fra h.h.v. Åros renseanlegg og Skiphelle renseanlegg til Veas. Etter henvendelse fra Frogn kommune i april 2023 avtalte partene derfor å utrede muligheten for samarbeid. Asker kommune var på det tidspunktet godt i gang med et forprosjekt, og utredning av samarbeidsløsning ble igangsatt som et parallellløp til forprosjektet for å opprettholde framdriften i Askers prosjekt.

Frogn kommune har samtidig gjennomført nødvendige avklaringer med Statsforvalter og har gjennom egen avtale med Veas (vedtak i Veas-styret 6. desember 2023) sikret rett til levering av sitt avløp.

Begge parter har hver for seg vurdert avløpsløsningen med overføring til Veas som den beste løsningen for fjorden og som den mest kostnadseffektive løsningen. Overføring til Veas vil være den løsningen som raskest vil kunne etableres og som best kan møte framtidens rensekrav.

Formål

Målet med samarbeidet om felles løsning er å kunne redusere investeringskostnadene og de framtidige driftskostnadene, for begge parter. Videre vil partene samarbeide om å redusere utslippene til fjorden.

3. Partenes samarbeid – overordnet

Samarbeidet gjelder etablering av en sammenhengende avløpsløsning på sjøbunnen på strekningen fra Skiphelle, via Småskjær og Skogsborg til VEAS, slik vedlagte kartskisse viser. Samarbeidet etter denne avtalen skal sørge for at begge parter sikrer at tekniske løsninger som velges ivaretar felles interesser og gir besparelser ved at investeringene koordineres og ses i sammenheng.

4. Premisser for design og valg av konsept

Dimensjonerende kapasiteter: Partene skal i størst mulig grad bruke likt beregningsgrunnlag for dimensjonerende kapasitet. Hver part må bære risikoen for usikkerheten i sitt eget dimensjoneringsgrunnlag. Oppgitt kapasitetsbehov vil danne tak for hvor mye den enkelte part kan

tilføre systemet. Et senere behov for oppdimensjonering må dekkes av den part som utløser behovet for oppdimensjonering. Partene skal samarbeide om best mulig utnyttelse av felles kapasitet og framtidig oppdimensjonering.

Konsept: Forprosjekt datert 19.1.2024 er grunnlaget for valgt konsept. Konseptet for overføringssystemet skal være basert på trykksystem som ikke skal ha overløp til fjorden. Overføringssystemet skal i korte perioder kunne settes ut av drift for vedlikehold. Dette innebærer at den enkelte part må etablere nødvendig fordrøyning på sine tilførselsanlegg som forhindrer overløp ved planlagt driftsstans. Overløp som følge av kraftig nedbør og uforutsette tekniske utfordringer, må tas i den enkelte parts tilførselsanlegg (ved tilknyttede lokale pumpestasjoner eller gravitasjonsanlegg).

Design: Valg av design skal være basert på kvalitetssikrede kostnadsvurderinger, LCC-analyser, LCA-analyser og ROS-analyser. I ROS-analyser skal HMS og fare for utslipp til fjorden tillegges spesiell vekt.

5. Organisering og eierskap

Skiphelle – Skogsborg: Frogn kommune har ansvaret for å planlegge og bygge overføringssystemet fra Skiphelle til Skogsborg. Frogn kommune skal eie og drifte dette anlegget. Asker kommune og nye utbyggere i Asker som etablerer kommunal infrastruktur, skal ha rett til å knytte seg til dette overføringssystemet innen de rammer som følger av Asker sin andel av dette strekket.

Skogsborg – Veas: Asker kommune har ansvaret for å planlegge og bygge overføringssystemet fra Skogsborg til Veas. Asker kommune skal eie og drifte dette anlegget. Frogn kommune og nye utbyggere i Frogn som etablerer kommunal infrastruktur, skal ha rett til å knytte seg til dette overføringssystemet innen de rammer som følger av Frogn sin andel av dette strekket.

Etappene som er beskrevet over, organiseres i utgangspunktet som separate prosjekter, men med en felles styringsgruppe med representanter fra Asker og Frogn, som skal sikre nødvendig framdrift og koordinering.

Partene skal løpende inngå supplerende og mer detaljerte avtaler som sikrer en mest mulig bærekraftig gjennomføring og koordinering av samarbeidsprosjektet og påfølgende drift. I driftsavtaler vil også håndtering av framtidig investeringsbehov ved oppgradering, utbedring eller oppdimensjonering av anlegget, inngå. Disse avtalene utarbeides og signeres av partene etter administrative beslutninger.

6. Fordeling av investeringskostnader

Som hovedprinsipp fordeles investeringskostnader mellom Asker og Frogn i forhold til kommunenes kapasitetsbehov. Fordeling av investeringskostnader på de ulike strekningene:

- Skiphelle- Småskjær: Asker 0%, Frogn 100%.
- Småskjær – Skogsborg: Asker 15%, Frogn 85%
- Skogsborg- VEAS: Asker 50%, Frogn 50%

Påkobling til ledningsstrekket mellom Slottet/Storsand og Skiphelle-Skogsborg ledningen: Asker 100%, Frogn 0%.

Egen avtale om oppgjør skal inngås når endelig design er valgt.

7. Fordeling av driftskostnader

Driftskostnader på transportsystemet med pumpestasjoner og ledningsnett fordeles etter målte mengder. Egen avtale om oppgjør skal inngås før kontrahering av entreprenør.

Frogn kommune inngår egen avtale med Veas om levering av avløp, mens levering av Asker kommunes avløp håndteres gjennom gjeldende selskapsavtale med Veas.

Veas fakturerer Asker og Frogn separat, basert på den til enhver tid gjeldende oppgjørsformen til Veas.

8. Uttreden eller avvikling av samarbeidet

Uttreden av denne avtalen kan kun skje ved vesentlig endrede forutsetninger som for eksempel at prosjektert avløpsløsning ikke lar seg gjennomføre innen vedtatte økonomisk handlingsrom, eller ved kommunestyrevedtak som gir endrede politiske beslutninger.

Ved omforent avvikling skal hver part dekke sine kostnader og eventuelle følgekostnader i henhold til pkt. 6 «Fordeling av investeringskostnader». Den enkelte parts mulighet til å utnytte restverdien av arbeidene som er utført vil være et tema ved fordeling av kostnader i avviklingen.

Dersom bare en av partene ønsker å tre ut av avtalen, skal denne parten dekke sine kostnader i henhold til fordelingen i pkt. 6 «Fordeling av investeringskostnader» samt egne og den annen parts følgekostnader.

9. Tvisteløsning

Uenighet mellom kommunene søkes løst i felles styringsgruppe. Tvist om fortolkning eller rettsvirkning av denne avtalen, skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, er Asker og Bærum tingrett verneeting.

10. Godkjenning og ikrafttredelse

Denne enkelte part skal ved signering av avtalen ha sikret nødvendig politisk forankring og vedtak. Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter.

Sted og dato

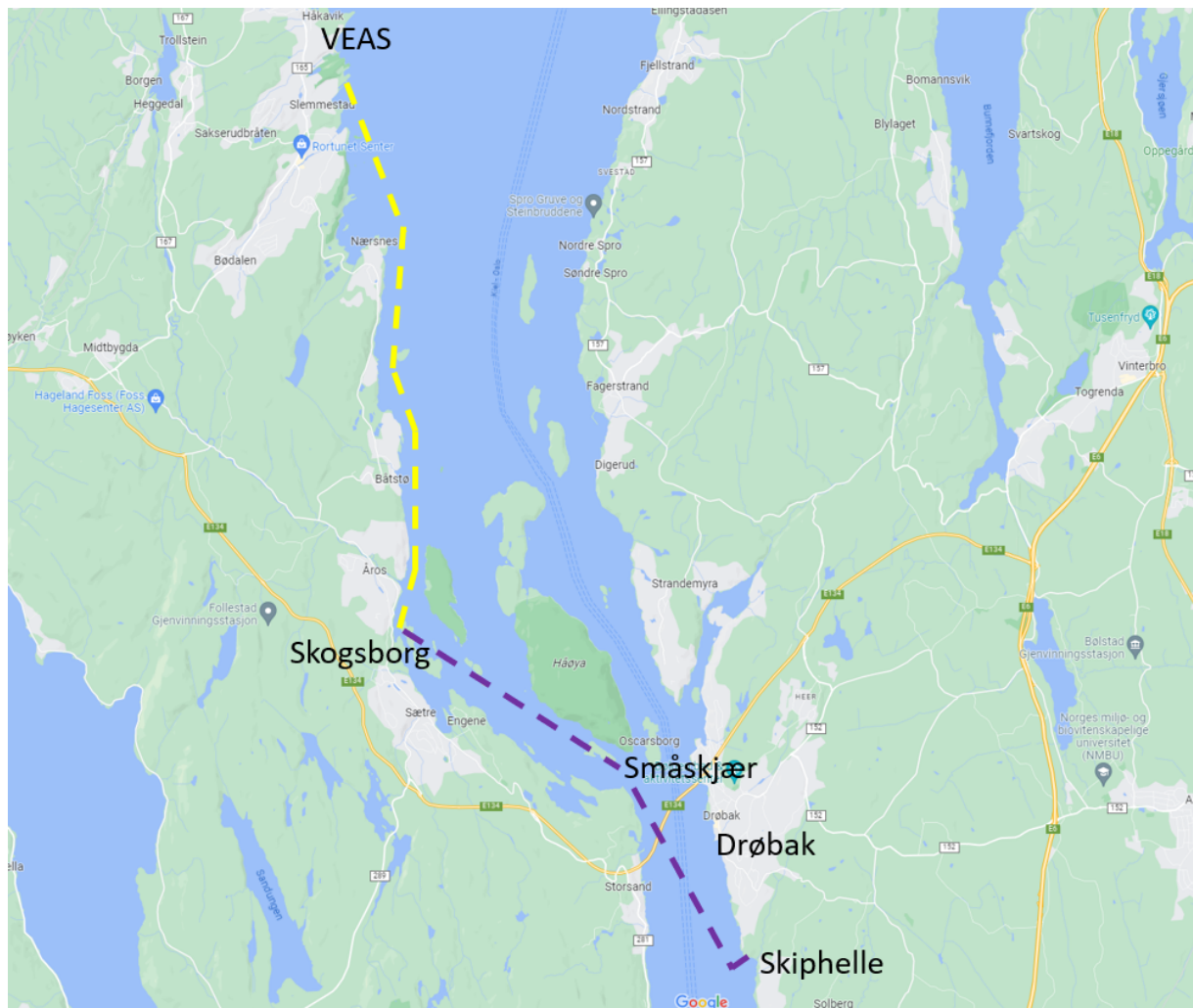
Asker kommune

Frogn kommune

Vedlegg: Kartutsnitt over overføringssystemet fra Skiphelle via Skogsborg og til Veas

Vedlegg

Kartutsnitt over overføringssystemet fra Skiphelle via Skogsborg og til Veas





Saksframlegg

Arkivsak
22/21624-10

Saksbehandler
Siri Torp Nordby

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
15.02.2024

Søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlova § 12 – gbnr. 301/3 (Sem) og 305/1 (Ugstad).

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordlova 12 avslås søknad om deling av landbrukseiendommen som består av Sem, gbnr. 301/3 og Ugstad, gbnr. 305/1. Det vurderes at delingen ikke ivaretar hensynet til vern av arealressursene og driftsmessig gode løsninger.

1. Sammendrag

Saken gjelder søknad om deling av landbrukseiendom. Deling av landbrukseiendommer er regulert i jordlova § 12. Første ledd første punktum lyder: «*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*»

Av lovens rundskriv M-2/2021, fremgår det at «*formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere*».

Videre står det i rundskrivet at «*Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må det tas utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.*»

Den aktuelle landbrukseiendommen har en total størrelse på ca. 928 dekar, fordelt på 420,3 dekar fulldyrka jord, 2,9 dekar innmarksbeite, 448,4 dekar produktiv skog,

33 dekar annet markslag og 23,5 dekar bebygd areal. Eiendommen består av gårds- og bruksnumrene 301/3 (Sem) og 305/1 (Ugstad), som var to separate eiendommer frem til år 2006, da eier av 301/3 kjøpte 305/1 av nær familie. Bakgrunnen for ønsket om deling er et generasjonsskifte, hvor søker ønsker å gi sine to døtre én landbrukseiendom hver.

Kommunedirektørens vurdering er at den omsøkte delingen vil være negativ for landbrukseiendommen i det lange løp. Eiendommen vil få sitt areal betydelig svekket og arealfordelingen vil bli uheldig. Delingen ivaretar ikke hensynet til formålet med delingsbestemmelsen, som er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Delingen er heller ikke i tråd med det nasjonale landbrukspolitiske målet om å styrke driftsenhetene. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at fradeling avslås.

2. Bakgrunn for saken

Søknad om deling etter jordlova § 12 ble mottatt 22.11.2022, og etterspurte tilleggsopplysninger ble mottatt 22.12.2022.

Det fremgikk av landbrukstaksten at eiendommene som søkes delt, hver for seg oppfyller arealkravene til odlingsjord. Odelslova er en spesiallov som gir odelsberettigede en løsningsrett, dvs. en rett slekten har til å få kjøpe en landbrukseiendom ved eierskifte. Det kreves ikke samtykke til deling etter jordlova § 12 der det er tale om to eller flere odelseiendommer som er på samme eierhånd og som skal fordeles mellom odelsberettigede. På bakgrunn av opplysningene i søknaden ble det undersøkt om saken skulle behandles som en delingssak etter jordlova § 12, eller om eiendommen kan deles etter odelslova § 14 og derfor ikke trenger delingssamtykke fra kommunen. Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelslova § 14 er et rettslig spørsmål, dvs. at det må avgjøres endelig av domstolen. Det skyldes at det ikke finnes et eksplisitt svar på dette spørsmålet i lovverket, slik at denne vurderingen gjøres under en domstolsbehandling, og avgjørelsen er blant annet basert på rettspraksis. Det er kun når kommunen ikke er i tvil om at eiendommen kan deles etter odelslovas § 14 at behandling etter jordlovas § 12 kan unnlates.

Under behandlingen av saken har avdeling natur, miljø og landbruk vært i kontakt med Statsforvalteren og Landbruksdirektoratet per telefon og e-post for veiledning. Begge opplyser at for at kommunen skal kunne unnlate behandling etter jordlova § 12, må kommunen ikke være i tvil om at det dreier seg om to eiendommer etter odelslova § 14. Følgende vurdering er derfor foretatt:

Eiendommene oppfyller hver for seg kravet til odlingsjord, jf. odelslova §§ 1 og 2, noe som er et minstekrav for at det skal dreie seg om to eiendommer etter odelslova. Det skal videre tas hensyn til eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre og ressursituasjonen. Det at eiendommene ligger såpass nær hverandre taler for at det

er snakk om én eiendom (avstand fra 370 meter og én kun eiendom som ligger mellom). Den ene enheten har overvekt av jord og den andre av skog, og hver for seg styrker de det samlede ressursgrunnlaget. Dette taler også for at det er snakk om én eiendom. Det skal videre vurderes samdriftens varighet og intensitet. Det har vært samdrift av eiendommene siden 2006. Dette kan tale for at det er snakk om én eiendom etter odelsloven. Samtidig opplyser søker at Sem og Ugstad har vært ansett som to separate eiendommer, og etter rettspraksis har det også blitt lagt vekt på partens egen oppfatning av om det er snakk om én eller to eiendommer.

Samlet sett vurderes det at det er tvil om det dreier seg om én eller to eiendommer etter odelslova § 14, slik at det er nødvendig å behandle saken som en delingssak etter jordlova § 12. Det følger av rundskriv M-2/2021 at kommunens standpunkt om det dreier seg om en eller to eiendommer etter odelslova § 14 ikke er et enkeltvedtak som kan påklages.

Avdeling natur, miljø og landbruk foreslo at søker kunne få en rettslig avklaring på om det var en eller to eiendommer etter odelslova § 14, noe han ikke ønsket.

Saken behandles dermed som en delingssak etter jordlovas § 12.

Lovgrunnlaget

Søknaden behandles politisk av Utvalg for samfunnstjenester, jf. kommunedirektørens delegeringsreglement vedtatt 19.11.2019.

Jordlova: <https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23>

Rundskriv M-2/2021 om driveplikt, omdisponering og deling etter jordlova: <https://www.regjeringen.no/contentassets/beb3fd0cb9d7401180d962e0e98ba854/rundskriv-jordloven-m-2-2021.pdf>

Rundskriv M-35/95 om jordlovas formål: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/regelverk/m_35_95_jordlovens_formaal.pdf

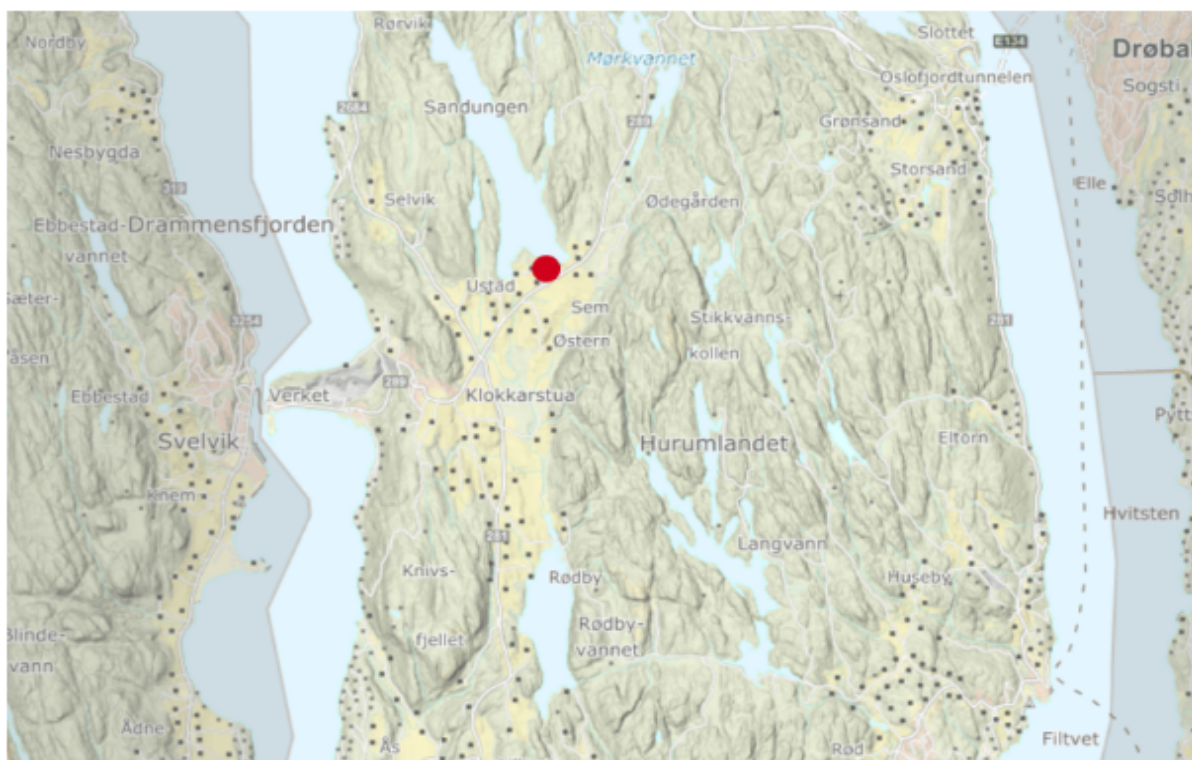
Naturmangfoldloven: <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

3. Saksopplysninger

Det søkes om fradeling av gbnr. 305/1 fra driftsenheten med gbnr. 301/3. Formålet med omsøkt fradeling er ifølge søknaden å dele dagens driftsenhet på to døtre som har ønske om å drive hver sin landbrukseiendom. Bakgrunnen for dette er et generasjonsskifte. Dagens driftsenhet består av grunneiendommene 301/3 (Sem) og 305/1 (Øvre Ugstad). Den skal deles i to, slik at hver grunneiendom blir til en selvstendig driftsenhet. Ifølge søknaden ble eiendom 305/1 kjøpt av hjemmelshaver

på 301/3 i 2006. En fradeling ville da igjenopprette eiendomsstrukturen som den var før kjøpet.

Kravet om delingstillatelse etter jordlova § 12 gjelder etter sjettede ledd «*utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på samme eigarhand og etter departementets sitt skjønn må reknast som ein driftseining*». Disse to eiendommene er på samme eierhånd og er egnet til å drives sammen.

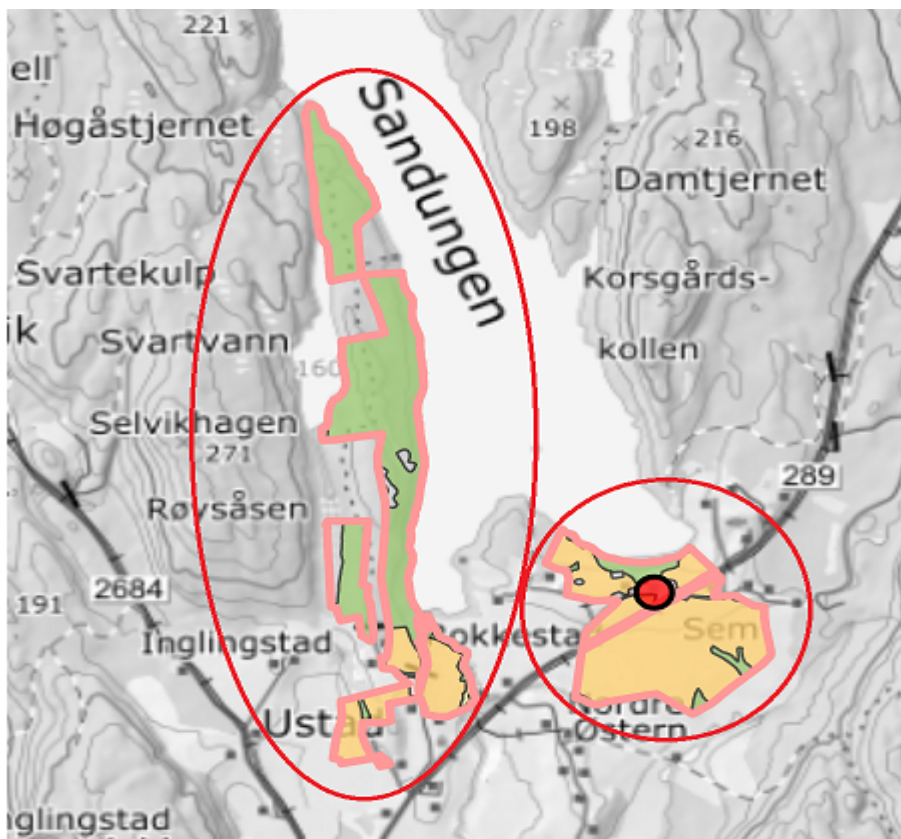


Figur 1. Oversiktsbilde over området. Rød markering der eiendommen ligger.

Eiendom 301/3 (Sem) har en total størrelse på ca. 370 dekar, fordelt på 317 dekar fulldyrka jord, 1 dekar innmarksbeite, 32 dekar produktiv skog, 6 dekar annet markslag og resten er bebyggt areal. Det er oppført et bolighus, en kårbolig, et bryggerhus, et vedskjul, et stabbur, et vognskjul, en låve med fjøs og et redskapshus med korntørke på eiendommen. Bygningene ligger samlet på gårdstunet og fungerer som driftssenter for dagens driftsenhet.

Eiendom 305/1 (Øvre Ugstad) har en total størrelse på ca. 558 dekar, fordelt på 104 dekar fulldyrka jord, 2 dekar innmarksbeite, 416 dekar produktiv skog, 27 dekar annet markslag og resten er bebyggt areal. Det er oppført et bolighus, et bryggerhus, en driftsbygning og en enkel garasje på eiendommen. Driftsbygningen fungerer som korntørke, lager og garasje. Bygningene ligger samlet og har varierende standard.

Eiendommene er uregulert og er i kommuneplan for Asker 2023 - 2034 avsatt til LNFR. Deler av eiendommene ligger i hensynssone «bevaring kulturmiljø», «bevaring naturmiljø» og «nedslagsfelt drikkevann».



Figur 2. Gårdskart over eiendommene og markering av hva som søkes delt.

4. Kommunedirektørens vurdering

Jordlova § 12. Deling

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten at det er gitt tillatelse etter jordlova. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere (jf. rundskriv M-2/2021), og må sees i sammenheng med jordlovas formål, jf. § 1. Loven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Ifølge § 12 tredje ledd skal blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper inngå i vurderingen.

«vern av arealressursene»

Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller rettigheter og er hentet fra jordlova § 1. Ved vurdering av om delingen ivaretar hensynet til vern av arealressursene skal man ta stilling til om driftsenhetene

blir rasjonelle og om delingen øker risikoen for om arealer faller ut av drift. I henhold til rundskriv M-2/2021 må man også vurdere de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger.

Ifølge rundskriv M-35/95 skal det legges vekt på å skape ressurssterke bruk. Videre står det at et bredt sammensatt ressursgrunnlag kan bidra til å skape ressurssterke bruk dersom ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte. Svingninger i markedet får på denne måten mindre virkning for inntektsgrunnlaget på bruket.

Dagens driftsenhet er bra arrondert og har en slik størrelse at den kan drives på en kostnadseffektiv måte. Søknaden gjelder fradeling til uendret bruk, slik at det fortsatt skal være drift på begge eiendommene.

Ved en deling som omsøkt vil en velarrondert og stor driftsenhet, hvor eiendommenes arealressurser utfyller hverandre godt, splittes opp. Det vil oppstå to mindre enheter, hver av dem med et ressursgrunnlag som er betydelig svekket i forhold til dagens situasjon. Kostnadseffektiviteten vil imidlertid avhenge av hvilken type drift man har på gårdene. En deling ville antageligvis øke behovet for å leie jord for å opprettholde en rasjonell drift. Det anses derfor at dagens bruksstruktur er mer tjenlig for landbruket i det langsiktige perspektiv.

Søker viser til at det ble gitt delingstillatelse i 2023 til fradeling av driftsenheten med gbnr. 216/1 m.fl. (Gjellum) og gbnr. 256/13 m.fl. (Eiklund). Begrunnelsen for at denne driftsenheten ble innvilget fradelt var fordi eiendommene lå langt fra hverandre, dvs. omtrent 4 km i luftlinje. Det er ikke tilfellet i denne saken.

«driftsmessig god løsning»

Ved søknad om fradeling må det ifølge rundskriv M-2/2021 legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til en kostnadseffektiv drift. Det må også tas hensyn til arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger ol. Hva som regnes som en driftsmessig god løsning er at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander, i tillegg til at bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte.

Gårdens jordarealer blir i dag brukt til kornproduksjon. I rundskriv M-35/95 nevnes det at *«ved mange driftsformer vil det å drive et større areal i seg selv legge grunnlaget for lavere kostnader for hver produsert enhet. Et eksempel på dette er kornproduksjon. Ved slike driftsformer er derfor hovedregelen at økning av areal fører til driftsmessig gode løsninger.»* En fradeling ville redusere produksjonsarealet på begge eiendommer. Ifølge statistikk fra SSB har en gjennomsnittlig jordbruksbedrift i Oslo og Viken et jordbruksareal på 330 dekar (<https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/jordbruk/statistikk/gardsbruk-jordbruksareal-og-husdyr>). Gjenstående areal på 301/3 vil etter en fradeling være 317 dekar fulldyrka jord og for 305/1 vil det være 104 dekar fulldyrka jord.

Ifølge søknaden vil det ikke være tjenlig for driften av Sem å håndtere to store tun, samt at det økonomiske vederlaget vil bli svært krevende hvis en av døtrene skulle overtatt hele eiendommen. Kommunedirektøren har forståelse for ulempen med en stor bygningsmasse. Når det kommer til privatøkonomiske forhold er det ikke noe som

kommunedirektøren ifølge rundskrivet skal legge vekt på ved behandling av fradeling etter jordlova § 12. Kommunedirektøren vurderer at en oppsplitting av driftsenheten ikke vil være en driftsmessig god løsning.

«drifts- eller miljømessige ulemper»

Ifølge rundskriv M-2/2021 kan det legges vekt på om den aktuelle delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Med dette menes en vurdering av om delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord og/eller at delingen vanskeliggjør atkomst til jord, skog eller driftsbygninger. Med miljømessige ulemper menes eventuelle konflikter som kan oppstå mellom landbruket og eiere av boligeiendommer som følge av landbruksdriften.

En fradeling vil føre til at begge eiendommene vil få redusert sitt driftsgrunnlag, men gjennomføringen av drifta på gårdene vil ikke vanskeliggjøres ved at eiendommene deles. En deling vil heller ikke føre til mer eller mindre miljømessige ulemper for landbruket i området. Det vurderes derfor at en fradeling ikke vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Naturmangfoldloven § 7 og §§ 8-12

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 *«legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom.»*

Ved søk i kartløsningen kilden.nibio.no, herunder Artsdatabanken og Miljødirektoratets database, er det funnet observasjoner av rødlista fuglearter på begge eiendommer. Det kan ikke ses at en deling ville ha en negativ effekt på disse arter eller naturmangfoldet ellers. Det vurderes at kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt etter lovens § 8. I og med at naturmangfoldet ikke berøres av fradelingen, og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i §§ 9-12.

FNs bærekraftsmål

Jordlova er ment å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gunstig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for både nåværende og fremtidige eiere.

Det er knyttet særlige kriterier til en slik vurdering, gitt i rundskriv M-2/2021. Spesielt er hensynet til arealressursene relevante for bærekraftsmål 11, som er et av Asker kommunes utvalgte mål. Målet er at *«Asker-samfunnet skal verne om og sikre naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk»*. I rundskriv M-35/1995 Jordlovens formål står det at *«når arealene skal brukes på en best mulig måte, skal de også gis vern slik at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter sikres for framtidige generasjoner»*. Ved å dele driftsenheten vil ressursgrunnlaget svekkes

og utnyttelsesmuligheten vil være redusert for framtidige generasjoner. En fradeling anses derfor å være relevant for FNs bærekraftsmål.

5. Konklusjon

Det søkes om å dele en velarrondert driftsenhet i to mindre enheter. Bakgrunnen for søknaden er et generasjonsskifte. Driftsenheten ønskes delt på to døtre som vil videreføre driften på hver sin eiendom. Dette ønsket er svært forståelig, og det er flott at neste generasjon ønsker å satse på å drive gård. Samtidig vurderes det at den omsøkte delingen vil være negativ for landbrukseiendommen i det lange løp. Eiendommen vil få sitt areal betydelig svekket og arealfordelingen vil være uheldig. Delingen vil ikke være i overensstemmelse med hensynet til vern av arealressursene og driftsmessig gode løsninger. På bakgrunn av ovenstående vurderinger anbefaler kommunedirektøren at søknad om fradeling avslås.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Søknad om deling mottatt 22.11.2022, del 1 av 2.

Vedlegg 2: Søknad om deling mottatt 22.11.2022, del 2 av 2.

Vedlegg 3: Tilleggsopplysninger mottatt 12.12.2022.

Vedlegg 4: Tilleggsopplysninger om eiendommen Sem, gbnr. 301/3.

Vedlegg 5: Tilleggsopplysninger om eiendommen Ugstad, gbnr. 305/1.

Vedlegg 6: Orientering om saksbehandling.

Vedlegg 7: Korrespondanse med søker.

Vedlegg 8: Korrespondanse med Statsforvalter.

Vedlegg 9: Statsforvalterens vedtak Halden kommune odelsloven

Vedlegg 10: Chris Drange Roksvag - odelsloven 14 og jordlova 12 for Statsforvalteren i Oslo og Viken 24.5.2023-

Vedlegg 11: Oversendelsesbrev fra Halden kommune om odelsloven



Saksprotokoll

Arivsak
22/21624

Saksbehandler
Siri Torp Nordby

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
15.02.2024

Saksnr.
8/24

301/3 - Søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlova § 12

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 8/24

Behandling

Wear, H tok opp spørsmålet om egen habilitet. Nestleder Hansen Aspås, FrP viste til kommuneadvokatens konklusjon om at det ikke var inhabilitet. Wear, H ble på dette grunnlag enstemmig ansett som habil i saken. Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Saksbehandler Silje Klo Hansen og Siri Torp Nordby besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H, FrP, V, Ap, MDG, SP og INP,

til nytt punkt 1 til innstillingen fra kommunedirektøren:

Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

Bakgrunn;

Dette er en sak med en far som overtok på odel Sem gård og Ugstad gård på odel etter sin avdøde onkel som ikke hadde livsarvinger. Begge gårdene er av en slik størrelse at det tilfredsstillende krav til odel. De har litt ulike arealstørrelser av dyrket mark, i dag korn og utmark som drivverdig skog. Sem har i tillegg produksjon av svin.

Søker som nærmer seg pensjonsalder og etter mange år med til dels tungt kroppsarbeid kommet til et punkt hvor tiden er inne for å overlate stafettpinnen til

neste generasjon. Dette var også søkers intensjon da han overtok Ugstad, sin onkels gård, i 2006.

Søker har to døtre som begge ønsker å bo og drive hver sin gårds som egne selvstendige bruk. I tillegg driver døtrene en rideskole i fellesskap.

Kommunedirektøren har gjort en grundig vurdering med utgangspunkt i Jordlovens §12. Kommunedirektøren har vært i kontakt med Landbruksdirektoratet og Statsforvalter uten å få et entydig svar.

Kommunedirektøren har i tillegg vurdert hensynet til Naturmangfoldsloven og mulige ulemper for drifts- og miljømessige forhold samt vurdert saken i forhold til FNs Bærekraftsmål 11.

Det er ikke funnet noen negative konsekvenser hva angår Naturmangfoldsloven eller ulemper for drifts og miljømessige forhold. Derimot, vurderes en fradeling som en negativ konsekvens for bærekraftsmål 11.

Det som til dels har komplisert vurderingen for oss folkevalgte er hvilken lovanvendelse som kommunedirektøren kunne/burde anvendt i denne saken.

I saksfremlegget står det følgende;

Det kreves ikke samtykke til deling etter jordlova § 12 der det er tale om to eller flere odelseiendommer som er på samme eierhånd og som skal fordeles mellom odelsberettigede.

På bakgrunn av opplysningene i søknaden ble det undersøkt om saken skulle behandles som en delingssak etter jordlova § 12, eller om eiendommen kan deles etter odelslova § 14 og derfor ikke trenger delingssamtykke fra kommunen.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelslova § 14 er et rettslig spørsmål, dvs. at det må avgjøres endelig av domstolen. Det skyldes at det ikke finnes et eksplisitt svar på dette spørsmålet i lovverket, slik at denne vurderingen gjøres under en domstolsbehandling, og avgjørelsen er blant annet basert på rettspraksis. **Det er kun når kommunen ikke er i tvil om at eiendommen kan deles etter odelslovas § 14 at behandling etter jordlovas § 12 kan unnlates.**

Kommunedirektøren ble derfor bedt om en tilleggsutredning om bruk av Odelslovens § 14, som har blitt svart ut på en grundig måte.

Det har vært et ønske om å danne et så bredt flertall som mulig i denne saken. Momenter som har kommet frem under forberedelsene har vært; at vedtaket ikke danner presedens, et sterkt ønske om bosetting og opprettholdelse av mat produksjon på begge gårdene. Ønske om tilbakeføring til to levedyktige

landbrukseiendommer. At begge gårdene skal ha et økonomisk grunnlag for videre drift og utvikling. Eierskapet forblir i familien.

I trå med politisk tilleggsnotat påpekes det at utvalget i sin behandling etter Jordloven §12 kan velge å dele eiendommen ut ifra landbrukspolitiske vurdering.

Det fremmes derfor følgende felles forslag;

Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

Forslag fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H, FrP, V, Ap, MDG, SP og INP opp mot innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget godkjenner søknaden om deling etter jordlovens § 12. Det vil si tilbakeføring til de opprinnelig 2 gårdene Sem og Ugstad. Utvalget ønsker å presisere at enhver sak av denne eller lignende art må vurderes og behandles særskilt.

From: "Matthias Göhl"
Sent: Tue, 6 Dec 2022 14:18:07 +0100
To: "LIER REGNSKAP AS" <Magne@lier-regnskap.no>
Subject: 301/3 - Søknad om deling - midlertidig svar

Hei!

Søknaden er mottatt og tildelt saksbehandler.
Grunnet stor saksmengde er forventet saksbehandling i løpet av januar 2023.

Med vennlig hilsen
Matthias Göhl
Rådgiver
Natur, miljø og landbruk

matthias.gohl@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Fra: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Sendt: 22. november 2022 14:43
Til: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>
Kopi: Silje.Klo.Hansen@asker.kommune
Emne: Søknad om deling etter jordlova paragraf 12

Hei
Se vedlagte søknad, og ber og rask saksbehandling
Henvendelser vedr saken kan rettes til undertegnede

Med vennlig hilsen

Magne Stubberud
Autorisert regnskapsfører
magne@lier-regnskap.no
Tlf: 95427240



Pb. 56 - 3401 LIER

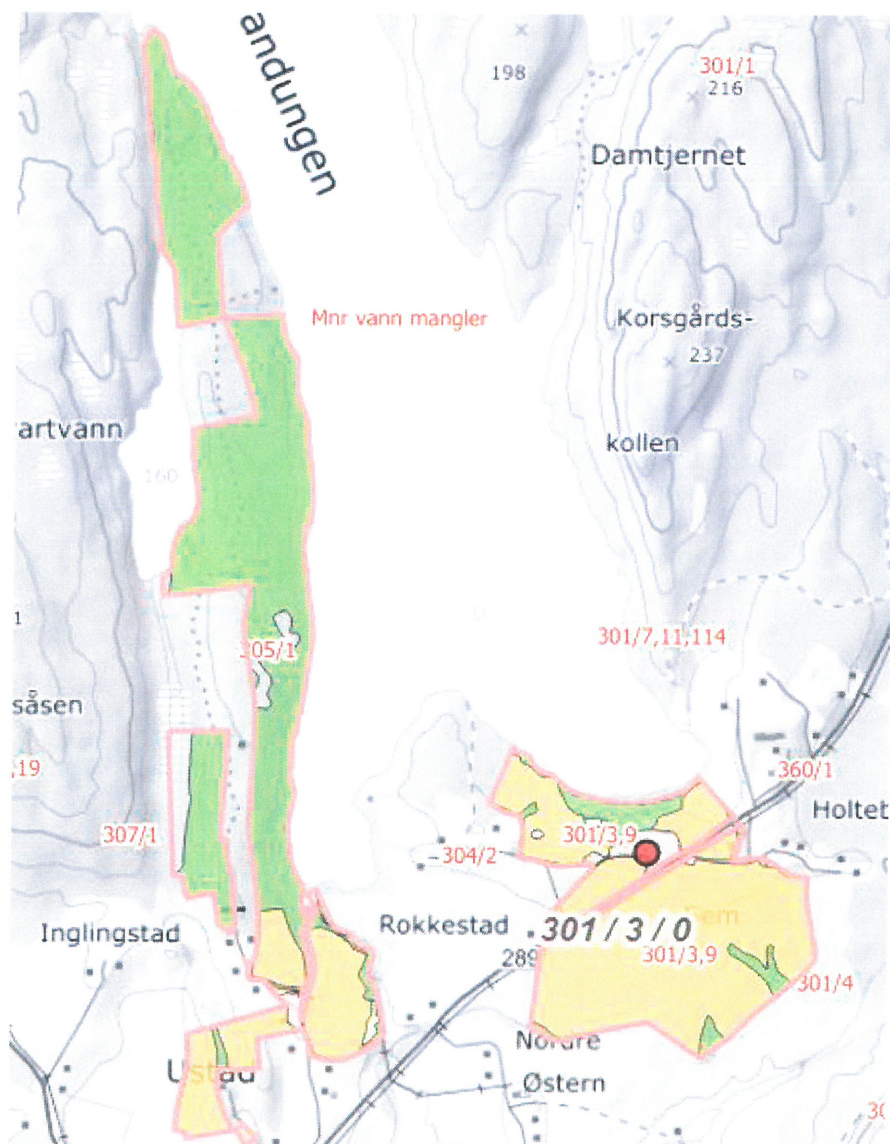
Asker kommune; post@asker.kommune.no
Landbrukskontoret v/Silje Klo Hansen; Silje.Klo.Hansen@asker.kommune.no

Klokkarstua 10.november 2022

Søknad om deling av gnr 301 bnr 3 m.fl. i Asker etter Jordlova § 12.

Jan Einar Ødeskaug søker om deling av driftsenheten Sem gnr. 301 bnr. 3 m.fl. i Asker. Driftsenheten gnr 301 bnr 3 mfl. er på ca. 928 daa ifølge NIBIO pr. 10.11.2022. Kart over driftsenheten 301/3 følger under.

Jan Einar Ødeskaug ønsker nå å dele eiendommen i to – Sem og Ugstad - med grenser og gnr/bnr slik de to eiendommene hadde før Ugstad ble kjøpt i 2006. Familien står nå foran et generasjonsskifte hvor Jan ønsker at døtrene overtar hver sin eiendom.



Driftsenheten/Bakgrunn

Driftsenheten Sem er i dag et resultat av at Jan Einar Ødeskaug har kjøpt eiendommen - Ugstad (gnr 305 bnr 1 og gnr 306 bnr 21) – som sammen med Sem utgjør en driftsenhet. Arealet er på ca. 928 daa er fordelt med ca. 420 daa fulldyrka jord, ca. 3 daa innmarksbeite, ca. 448 daa skog og ca. 57 daa annet areal. De gnr/bnr som inngår i driftsenheten er; gnr 301 bnr 3 og 9 og gnr 305 bnr 1 og gnr 306 bnr 21

Det er jordlovens § 12 som har medført at Sem og Ugstad har blitt en juridisk landbruksenhet og hele driftsenheten består av 4 gnr/bnr. Kartet ovenfor viser samlet driftsenhet med avmerkede tun og aktuelle arealer.

Oversikt over driftsenheten med dagens fordeling (samme fordeling ønskes etter deling) av arealer på Sem og Ugstad:

Fordeling daa	Sem	Ugstad	Sum
Høy Bonitet	32	125	157
Middel bonitet	-	152	152
Lav bonitet	-	139	139
Annet skogareal og myr	2	25	27
Sum Skog	34	441	475
Fulldyrka jord	317	104	421
Overflatedyrka	-	-	-
Beiter	1	2	3
Annet areal	18	11	29
Sum areal	370	558	928

Begrunnelsen/Formålet

Familien står foran et generasjonsskifte. Jan Einar ønsker at datteren Anette overtar Sem gård og den andre datteren Kristina overtar Ugstad. Familien ønsker også begge eiendommene fortsatt skal være to fullverdige landbrukseiendommer med boplikt.

Sem

Sem gård er den største virksomheten basert på korn- og svineproduksjon i dag.

Ugstad

Ugstad gård er i dag en mindre gård med korndrift, men med en del mer skog, som det drives aktiv skogsdrift i.

Kopi av takstene kan ettersendes ved ytterligere ønsker om informasjon om enhetene Sem og Ugstad er to landbrukseiendommer med noe ulikt utgangspunkt. Historisk har begge gårdene vært lenge i familiens eie. Når Ugstad ble kjøpt av Jan i 2006, ble den kjøpt av hans onkel og tante, og gården har vært hjemgården til Jans far.

Familien Ødeskaug ønsker at begge eiendommene etter generasjonsskiftet skal framstå som to fullverdige landbruksseiendommer – på hver sin måte – med boplikt og priskontroll slik at det ikke skapes spekulasjonsobjekter.

Det må også legges til grunn at det ikke vil være tjenlig for driften av Sem å håndtere to store tun samt at det økonomiske vederlaget vil bli svært krevende hvis en av døtrene skulle overtatt hele eiendommen.

Oppsummering

Vi kan ikke se at det blir noen drifts- eller miljømessige ulemper, og at en fradeling er en god løsning for landbruket og familien.

Vi kan heller ikke se at delingen medfører noen negative effekter for kulturlandskapet eller naturmangfoldsloven.

Hensynet til bosetning blir ikke relevant i denne saken.

Registrerte kulturminner på eiendommene påvirkes ikke av delingen

Vi håper på en rask og positiv behandling.

Vi mener og håper at søknaden blir innvilget og at den er i tråd med intensjonen både i revidert Jordlov av 2013 og M-2/2021.


Med venlig hilsen

For Jan Einar Ødeskaug



Magne Stubberud

Autorisert regnskapsfører



Jan Einar Ødeskaug

From: "Magne Stubberud" <Magne@lier-regnskap.no>
Sent: Mon, 12 Dec 2022 12:44:56 +0100
To: "Matthias Göhl" <Matthias.Gohl@asker.kommune.no>
Subject: SV: 301/3 - Søknad om deling - ber om tilleggsopplysninger
Attachments: Ugstad Verditakst 16 september 2022 m vedlegg.pdf, Sem Verditakst 16 september 2022 med vedlegg.pdf

Hei
Vedlagt takster som etterspurt
Hva skal dere bruke disse til ?

Med vennlig hilsen

Magne Stubberud
Autorisert regnskapsfører
magne@lier-regnskap.no
Tlf: 95427240



Fra: Matthias Göhl <Matthias.Gohl@asker.kommune.no>
Sendt: 12. desember 2022 11:34
Til: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Emne: 301/3 - Søknad om deling - ber om tilleggsopplysninger

Hei Magne

Viser til søknad om deling av landbrukseiendom 301/3 mfl. datert 10.11.2022.

I søknaden nevner dere at det finnes en takst for eiendommen.
Kan jeg be deg om å sende oss en kopi av taksten på epost?

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Matthias Göhl
Rådgiver
Natur, miljø og landbruk

matthias.gohl@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Ønsker du å motta landbrukskontoret sitt nyhetsbrev? Meld deg på [her](#)

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

SEM



Gnr. 301 Bnr. 3 mfl. i Asker kommune

Takstingeniør Rolf Langeland
Langeland Landbrukstakst AS
90 83 60 65 rolf@nlbm.no

Takstingeniør Mette Hågensen
Viken Landbrukstakst as
mette@viken-landbrukstakst.no



1.) EIENDOM : Gnr. 301 bnr. 3 og 9

Eier har hjemmel til flere gnr./bnr. i LNFR arealer i Asker, men takstmann forutsetter at ovennevnte gnr./bnr. er eller blir godkjent som en driftsenhet etter jordlova § 12. NIBIO lager samme kart både mht arealer og beliggenhet for 301/3 og 301/9.

KOMMUNE/FYLKE : Asker i Viken (3025)

GÅRDSNAVN : Sem gård

ADRESSE : Åsheimveien 16 og 18, 3490 Klokkarstua

HJEMMEL : Jan E. Ødeskaug f. 23.01.1956

REKVIRERT AV : Jan E. Ødeskaug

TAKSTBESØKET : 10.mai 2022

TILSTEDE : Jan E. Ødeskaug (eier) og takstmann Rolf Langeland.

FORMÅL : En verditakst (salgs-/markedsverdi) av eiendommen

Samletabell over arealer som avgjør eiendommen juridisk status mht jord-, konsesjons- og odelslov

Arealtype	Full- og overflatedyrka	Produktiv skog	Annet	Samlet
Dekar	317	32	21	370

Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Kilden pr. 22.august 2022 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord – se tabell over.

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord –se tabell over.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9a samt rundskriv.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (salgs-/markedsverdi). Salgs-/markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jfr. §§ 9 og 9a samt Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-1/2021.

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

PREMISSER:

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstingeniørene har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler de ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-/boligsalgsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstingeniørene er en uavhengig og uten bindinger. Takstingeniørene legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmann verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks. Taksten skal brukes overfor bank og i familien slik at beskrivelsen/dokumentet er tilpasset formålet og forenklet i forhold til bruk ved salg i det frie markedet.

Takstingeniørene gjør også oppmerksom på at denne verditakst ikke oppfyller kravene i ny forskrift til avhendingsloven. For å oppfylle nye krav må det avholdes en tilstandsrapport basert på ny forskrift.

HEFTELSE/RETTIGHETER : Grunnboka for gnr. 301 bnr. 3 er sjekket via Ambita/Infoland

Ubekreftet grunnbok for gnr. 301 bnr. 3 er sjekket via Ambita/Infoland. Det andre gnr./bnr. er ikke sjekket. Utskrift for 301/3 følger i vedlegg. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene, men takstmann nevner allikevel.

- Anders og Ella Ødeskaug hadde en tinglyst livsvarig bruksrett mm, men det opplyses at begge er døde.
- Hurum kommune har et klausulert nedslagsfelt til Sandungen for å sikre rent vann til Åsheim vannverk.

Det er tinglyste servitutter/heftelser på 305/1 som ikke er sjekket nærmere.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger landlig til ved Klokkarstua i Asker – tidligere Hurum - kommune, men allikevel rimelig sentralt. Barneskole på Kana, ungdomsskole på Tofte og videregående i Røyken. Kort vei til matbutikk og fine turområder.



Avstander:

Drammen	ca.	30 km	Oslo	ca.	49 km
Sætre	ca.	8 km	Drøbak	ca.	22 km

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag.

Vei, vann og avløp

Eiendommen opplyses å ha kommunalt drikkevann og privat avløp. Kort gårdsvei inn til tunet.

Arealstatus:

LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift) og LNFR med hensynsone nedslagsfelt drikkevann og bevaring kulturmiljø i arealdelen i kommuneplan for Hurum kommune 2018-2030. Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag og som en landbrukseiendom.

Generelt:

Ifølge eier er det ikke nedgravde ståltanker på eiendommen, men en glassfibertank.

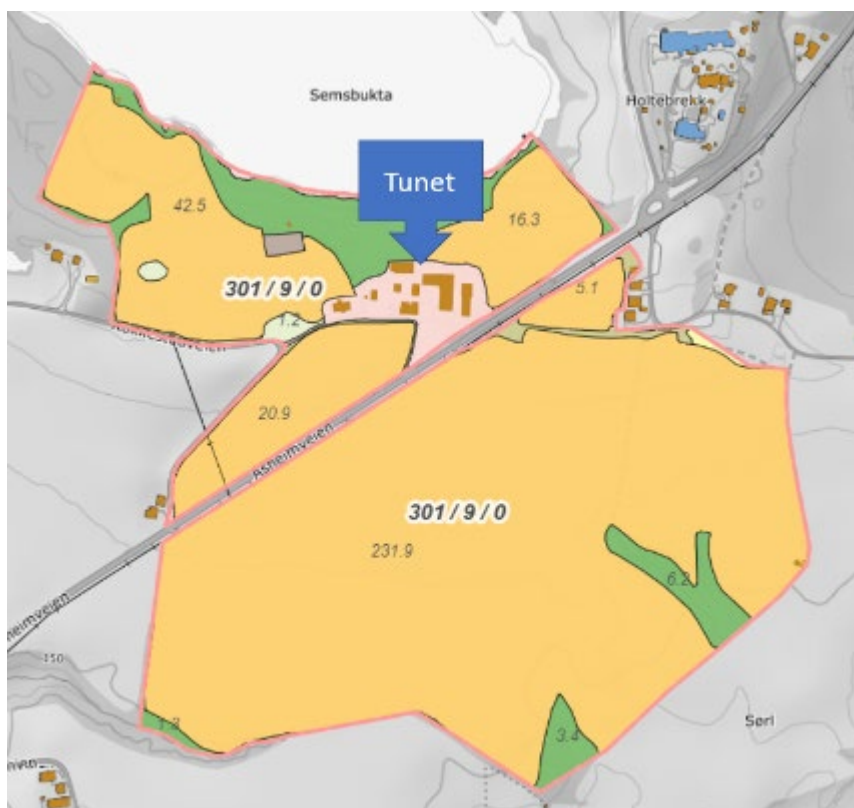
Det er ikke registrert grunnforurensing ifølge matrikelopplysninger innhentet via Ambita/infoland og Asker kommune. Grunnforurensing som ikke er registrert kan allikevel forekomme på eiendommen.

Ifølge NIBIO og matrikelopplysninger fra Ambita/Infoland og Asker kommune er det registrert fredede kulturminner på eiendommen. Kulturminner som ikke er registrert kan også forekomme.

Ifølge NIBIO/NVE er det ikke registrert kvikkleire på eiendommen.

Takstmann er ikke kjent med om det er gjennomført Radon målinger.

2.) AREALER:



Ifølge NIBIO er totalt areal på ca. 370 daa. NIBIO benytter desimaler, mens takstmann runder av til nærmeste hele tall. Fulldyrka jord er ifølge NIBIO ca. 317 daa, ca. 1 daa innmarksbeite, ca. 34 daa skog og ca. 18 daa annet areal.

2.1. JORD:

Totalt ifølge NIBIO er det ca. 317 daa fulldyrka jord fordelt på 4 teiger hvor den største er på ca. 232 daa. Fulldyrka jord ligger i tilknytning til tunet og er delt av Åsheimveien. Innmarksbeite ca. 1 daa kommenteres ikke nærmere.

Ifølge eier er det eget vanningsanlegg på eiendommen med pumpehus ved Sandungen, men dette er ifølge eier utdatert.

Ifølge eier er det registrert floghavre, men ikke hønsehirse.

Ifølge Nibio/Kilden:

- Jordkvaliteten er definert som svært god
- Fulldyrka har både middels og noe stor overflateerosjonsrisiko.
- Organisk materiale i klasse 6 (Annen mineraljord)
- Teksturgruppen i plogsjikt er siltig lettleire, siltig mellomleire og grusholdig, sandig silt
- Dreneringstilstanden oppgis å være tilfredsstillende
- Det er registrert noen mindre arealer som er planert
- Fulldyrka har små driftsdriftstekniske begrensinger
- Det dyrkes korn, men det har tidligere vært jordbærproduksjon.
- Takstmann er ikke kjent med gjødselplaner evt. jordprøver inkludert PH.

Eiendommen ligger i et godt produksjonsdistrikt med gode solforhold. Det er satt en verdi på fulldyrka mark til avrundet kr. 3.2 Mill basert på en grunnrente på kr. 400,- pr daa og 4%

2.2. SKOGEN

Samlet skogareal er ifølge NIBIO ca. 34 daa med et produktivt areal på ca. 32 daa. Skogarealet er kun randsone mot Sandungen eller dyrka jord.

Da skogen er liten kommenteres denne ikke nærmere, men den gir ved til eget bruk mm.

2.1 Skogfond

Skogfondskontoen er tillagt eiendommen Ugstad.

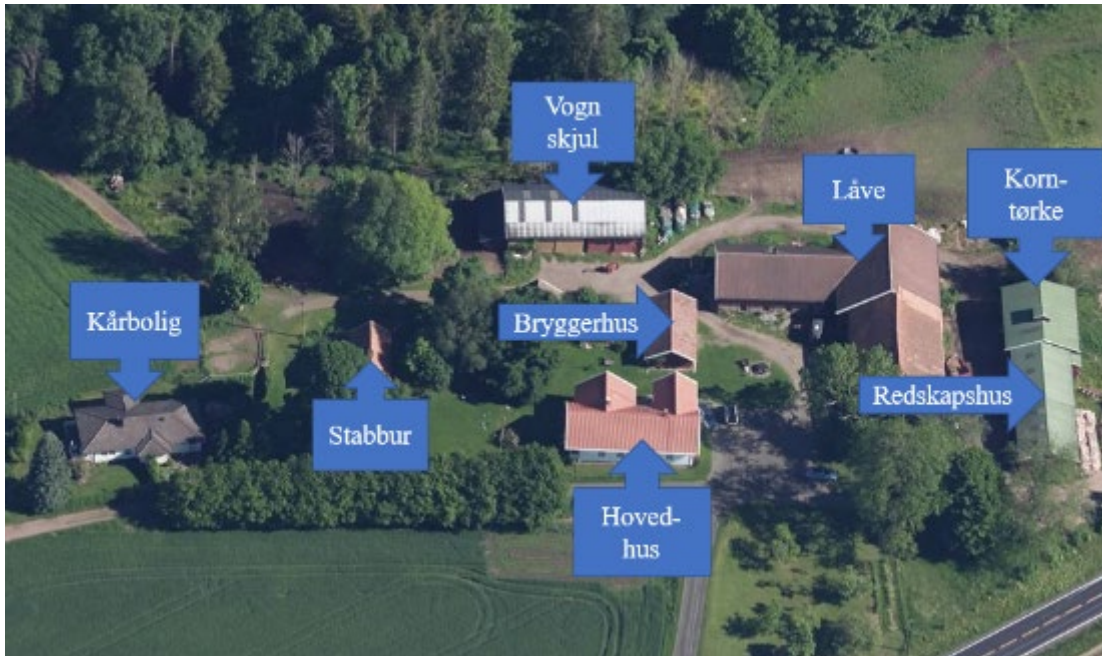
2.2 Jakt og fiske

Det er ikke tillagt jaktinntekter pga skogens størrelse.

Skog og jakt er skjønnsmessig satt til kr 50.000,-

3.) BYGNINGER

Det er et bolighus, kårbolig, et bryggerhus, et vedskjul, et stabbur, et vognskjul, en låve med fjøs og et redskapshus med korntørke på eiendommen. Ifølge eier er det ingen pålegg av noe slag knyttet til huset, bygningene og eiendommen. Viser også til bilder.



3.1.) Bolighuset

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er hovedhuset bygget i 1840 med påbygg ca. 1880. Hovedhuset er Sefrakmerket med rød trekant og Sefrak opererer med byggeår mellom 1825 og 1839 og Sefrakid 628 103 4. Det er utført og pågår både ombygging, påbygningen og oppussing av boligen.

Boligen har et bruttoareal (BTA) på ca. 220 m² i 1 og 2.etasje. Av praktiske årsaker er boligen målt av eier etter befaringen. Det er kjeller som ikke er måleverdig og et loft under oppussing. I 2.etasje er det skråtak.

Boligen er oppført i tømmer og med nytt tilbygg i isolert bindingsverk, og den står på en tykk steinmur. Tilbygget antas å en grunnmur av lettbetong (Leca). Utvendig stående lekteledning og stein på taket med renner og nedløp.

Vinduene er byttet fra 2015 og framover.

To piper som ikke er sjekket nærmere. Det opplyses om at det er en pipe i Leca og at det i den andre er nedført stålrør. Oppvarming med ved og strøm. Det er stedlig Brann- og feiervesen som utfører kontroll av piper og ildsteder.



Det elektriske anlegget er oppdatert.

Kjeller : En mindre kjeller forøvrig krypkjeller

Tykk steinmur, støpt gulv og bord i himling. Det er lav takhøyde slik at kjeller er ikke målbar.

1.etasje inneholder : Gang/hall, bad med WC, kjøkken, stuer (2) og soverom (2).

Utgang til overbygd terrasse fra stue og overbygd inngangsparti

Innvendige flater er i hovedsak;

Gulver : Fliser, eikeparkett, tregulv og skifer

Vegger : Panel, tømmer, fliser og tapet

Himlinger : Malt panel og takess

2. etasje inneholder : Det er tilgang via to trapper. Loftstue, bad med WC og soverom. I tillegg pågår det oppussing av resterende rom.

Det er skråtak i hele 2.etasje.

Innvendige flater er i hovedsak på som er pusset opp;

Gulver : Tregulv og fliser

Vegger : Malt panel og flisplater

Himlinger : Malt panel



Rom i 1.etasje og de oppussede rommene i 2.etasje har en god og sjarmerende standard. Oppussingen/reoveringen av huset er utført i en stil som passer svært godt inn i boligen.

Det er beregnet en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Kostnadsverdien på boligen svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bolig korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav. Nyanleggskostnaden inkluderer kostnad med opparbeiding av tomt, vann og avløpsordning. Det er benyttet programmet Byggekost.

Et meget pent hovedhus som er verdsatt til kr 4.5.Mill inkludert boverditillegg

3.1.) Sidebygning/Kårbolig

Opprinnelig bygget i 1982 ifølge eier. En bolig med en 1.etasje og en kjeller. Boligen har et bruksareal (BRA) på ca. 225 m². Kaldloft ble ikke befart.

Boligen er oppført i isolert bindingsverk på støpt plate og grunnmur i lettbetong (Leca). Utvendig stående kledning med stein på yttertak med plastbelagte renner og nedløp.

Vinduer i isolerglass fra byggeår.

Oppvarming ved strøm og ved. En pipe som ikke er kontrollert. Det er stedlig Brann- og feiervesen som utfører kontroll av piper og ildsteder.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.



Kjeller : Trapperom, vaskerom med dusjkabinett, kjellerstue og lagerrom (2) og kontor. Fra det ene lagerrommet er det dør ut til hagen.

Innvendige flater er **i hovedsak;**

Gulver : Støpt og parkett
Vegger : Panel og pusset
Himlinger : Panel og malt panel



Letasje inneholder : Entré/Gang, gang, kjøkken og stuer (2), vaskerom med WC, bad med WC og soverom (3).

Utgang til delvis overbygd terrasse fra stue.

Innvendige flater er i hovedsak;

Gulver : Fliser, parkett, laminat og tregulv
Vegger : Tapet og fliser
Himlinger : Takess, panel og malt panel

En bolig med normal størrelse og standard fra byggeår. Boligen kan tjene som en livløpsbolig.

Det er beregnet en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Kostnadsverdien på boligen svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bolig korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav. Nyanleggskostnaden inkluderer kostnad med opparbeiding av tomt, vann og avløpsordning. Det er benyttet programmet Byggekost som gir en avrundet verdi på kr 3.5 Mill

Det er også beregnet en leieverdi basert på årlig bruttoleieverdi på kr 144.000,- en netto leieverdi kr 115.000,- og en kapitaliseringsrente på 6% - faktor 16.7. Dette gir en avrundet verdi kr 2 Mill.

Takstmann velger å bruke leieverdi kr 2 Mill.

3.3.) Bryggerhus

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er bryggerhuset bygget i 1881. Bryggerhuset er Sefrakmerket med gul trekant.



Et eldre laftet bryggerhus som står på en grunnmur av stein. Huset har et bruksareal (BRA) på ca. 40 m² og er i en etasje. Kaldloft ble ikke befart. Utvendig stående kledning og teglstein på taket uten renner og nedløp.

Bygningen har enkle vinduer og har tidligere vært benyttet til innkvartering på sommeren. Det er ikke innlagt vann og strøm.

Det er en pipe med en åpen grue. Pipa er ikke kontrollert. Det er lokalt brann- og feiervesen som utfører kontroll.

Bygningen inneholder et enkelt kjøkken, stue og lagerrom.

Innvendige flater er i hovedsak:

<u>Gulver</u>	:	Tregulv
<u>Vegger</u>	:	Malt panel
<u>Himlinger</u>	:	Malt panel

Et enkelt hus med lav standard som trenger omfattende rehabilitering for å kunne leies ut evt brukes som bolig. Skjønnsmessig verdsatt til kr 100.000,-

4. Driftsbygninger

4.1 Låve

Et tredelt bygg, med en samlet grunnflate på ca. 700 m². Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II og eier er den eldste delen bygget i 1881 med senere påbygg og ombygging. Låven er Sefrakmerket med gul trekant.



Del 1 Fjøs

Oppført med en tykk steinmur i grunnplan på støpt plate. Over steinmuren er det trekonstruksjoner. Utvendig er det vegger av steinmur og stående kledning. På yttertak er det stein med plastbelagte renner og nedløp.

Har vært brukt til grisehus, men stod ved befaringen tomt. Det står fortsatt binger i tidligere grisefjøs. Steinvegger og plater i himling. Ventilasjonsanlegg og lys i himling. Vinduer i isolasjonsglass.



Del 2 Tallefjøs for gris

Oppført i isolert bindingsverk med limtredragere forsterket med jernstolper på støpt plate. Utvendig stående kledning og på yttertak er det stein med plastbelagte renner og nedløp. Innvendig er det fôrbinge, talle og transportarealer.

Støpt plate, plater og liggende bord på vegger og bor i himling. Høy leddport ut. Vinduer i isolasjonsglass. Fôrnedselepp i himling og godt med lys.

Del 3 Stall mm

Denne delen inneholder en korn tørke, traktorgarasje, forsilo, hestebokser (enkle) og en del med hestebokser med tilhørende rom.

Oppført i tradisjonell låvekonstruksjon med stående utvendig kledning og teglstein på yttertak med plastbelagte renner og nedløp.

Det er samlet 10 hestebokser – noen i enkelt treverk, men de fleste i tre og galvanisert stål.

I tillegg et salrom med vinyl på gulv og MDF plater på vegger og himling.
Det er også tilgang til en ridebane med lys og turterreng.



Bygningen er verdsatt basert på nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, skjønn og egnethet til kr 600.000,-.

4.2 Redskapshus med korntørke

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er redskapshuset bygget i 1987. En todelt bygning med en korntørke og et redskapshus/garasje. En samlet grunnflate på ca. 320 m² i ett plan.



Bygningen er oppført i uisolert bindingsverk på støpt plate. Utvendig stående kledning og stålplater på yttertak med plastbelagte renner og nedløp.

To store skyveporter inn til en Svegma varmluftstørke (8 m³) basert på en oljebrenner. I tillegg inneholder bygningen tørkesilo, flislager, lager og garasje.

Bygningen er verdsatt basert på nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, skjønn og egnethet til kr 1 Mill.

4.3 Vognskjul

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er redskapshuset bygget i 1987. Bygningen har en grunnflate på ca. 200 m² i ett plan.

Bygningen er oppført i stålkonstruksjoner på støpt plate og grunnmur. Stålplater på vegger og yttertak med renner og nedløp. 3 skyveporter og 2 leddporter med god høye inn til et vognskjul og et verksted.

Vognskjuldelen er uisolert, men verkstedet er isolert med gips på vegger/himling og vinduer i isoleringsglass fra byggeår.

En rasjonell bygning godt tilpasset dagens behov i landbruket. Bygningen er verdsatt basert på nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, skjønn og egnethet til

kr 400.000,-.



4.4 Vedskjul

Ifølge eier er vedskjulet oppført rundt 1881. Vedskjulet er merket med gul Sefraktrekant.

Bygningen er i ett plan og har en grunnflate på 60 m². Bygningen er oppført i uisolert bindingsverk på støpt plate. Utvendig stående enkel kledning og teglstein på yttertak uten renner og nedløp. Det er ikke innlagt strøm og vann.



Vedskjulet er skjønnsmessig verdsatt til kr 50.000,-.

4.5 Stabbur

Ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II er stabburet bygget i 1881. Stabburet er Sefrakmerket med gul trekant.



Stabburet har en grunnflate på 45 m² i to plan. Øvre plan er litt større enn grunnplan.

Stabburet er oppført i trekonstruksjoner/lafteplank med utvendig stående kledning. Stabburet står på steinfundament. Teglstein på taket uten renner og nedløp.

Enkle vinduer. Det er innlagt strøm.

Grunnplan er todelt med hver sin dør og den ene delen har trapp opp til øvre plan.

Stabburet har i dag en begrenset bruksverdi, emn er et naturlig element på tunet til en landbrukseiendom.

Stabburet er skjønnsmessig verdsatt til kr 100.000,-.

5.) FORSIKRINGER

Eiendommen opplyses å være forsikret i Landkreditt Forsikring

6.) OPPSUMMERING

Eiendommen Sem ligger landlig til ved Klokkarstua i Asker – tidligere Hurum - kommune, men allikevel rimelig sentralt. Barneskole på Kana, ungdomsskole på Tofte og videregående i Røyken. Kort vei til matbutikk og fine turområder.

Et meget pent, sjarmerende og særpreget hovedhus som er delvis pusset opp, men det gjenstår fortsatt arbeider og da spesielt i 2.etasje.

En enkel, men rasjonell kårbolig som er en livsløpsbolig med standard fra byggeåret.

Låven er gammel og bygget for en annen tid i landbruket. Tidligere grisproduksjon er delvis avviklet, mens stalldelen fungerer tilfredsstillende.

Vognskjul og redskapshus med tørke er godt tilpasset dagens landbruk.

Et stort pent stabbur som er en naturlig del av tunet på en landbrukseiendom.

Vedskjul og bryggerhus er enkle bygninger.

Eiendommen Sem har en god og relativ stor jordvei, men en stor bygningsmasse som krever stort vedlikehold.

Takstmann mener eiendommen vil være etterspurt i dagens marked i september 2022 og takstmann kjenner til salg av nærliggende, men ikke helt sammenliknbare salg.

7.) VERDIVURDERINGEN ER SAMLET OG ETTER BESTE SKJØNN SATT TIL:

Delverdier	Verdi i 1000 kroner
Jord	3.200
Skog/Jakt	50.
Sidebygning	2.000.
Hovedhus	4.500.
Driftsbygning/låve m/ridebane	600.
Vognskjul	400.
Redskapshus m/tørke	1.000.
Stabbur	100.
Bryggerhus	100.
Vedskjul	50.
Samlet sum salgs-/markedsverdi	12 Mill

Kr 12 Mil

Tolvmillionerkroner

Denne verdivurderingen er en markedsverdi (fullpris) for eiendommen i september 2022. Salgs-/markedsverdien er etter takstmann sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir.

Takstmann sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Ved et salg i det frie marked bør det avholdes tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter på bygningsmassen. Fra 01.01.2022 blir det også nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medfører at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstmann er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes en tilstandsrapport.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Dette svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og en rente på 4%.

Takstmann betrakter verdivurderingen i denne taksten som en markedsverdi og sammenfallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstmann plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstmann presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstmann legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstmann.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Drammen 16.september 2022

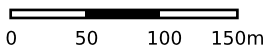
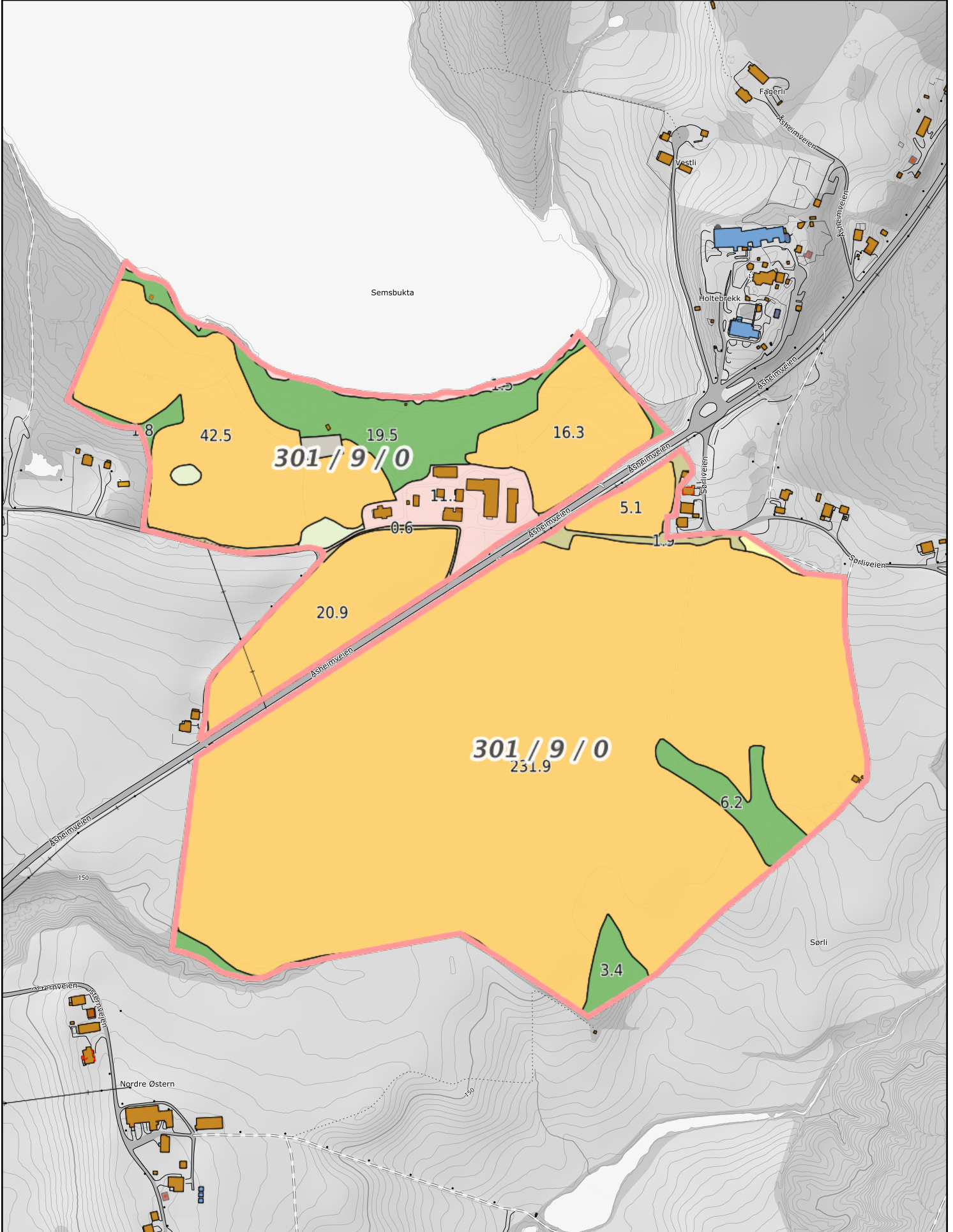
Rolf Langeland

Rolf Langeland
Uavhengig sertifisert Takstmann/Forstkandidat NMBU

Eiendomsmegler MNEF



Sem		Gårdskart	Grunnrente	Kr/Daa	Skogsvolum	Salgsvolum m3	Rotnetto kroner	Kap.rente	Kap. Faktor	Verdi kr pr daa	Verdi avvikning 1000 kr	Hjelpebergninger	Takst Sem
	Høy bonitet	32		1500	0	0	0	4 %	25	48	0		
	Middel bonitet	0		1000						0			
	Lav bonitet	0		750						0			
	Annet skogareal og myr	2		100						0			
1	Sum skog og nye beiter	34						Kr pr daa		48		48	50
2	Jakt	34		5,00				4 %	25	4 250	4	0	
3	Fulldyrka jord	317	400					9 989	4 %	25	3 166 613	3 198	3 200
4	Overflatedyrka	0	200					#DIV/0!	4 %	25	0		
5	Beiter	1	133					3 330	4 %	25	3 330	3	
6	Bebyggd, vei, vann mm	14											
6	Fastmark	4											
6	Annet areal	0											
7	Sum areal	370											
8	Hovedhus	1840/1880>	2015	Liten	220	190	Ja	7 500	42,0 %	4 350	0	4 350	
	Grunnarbeider råtomt							500	20,0 %	400		400	
	Vann og avløp							400	30,0 %	280		280	
							Delsum	8 400				Delsum	5 030
	Sum nedskrevet verdi											Boverdit tillegg	1 500
													6 530
9	Kårbolig/sidebygning	1982		Ja	245	225		5 000	43,0 %	2 850		2 850	0
	Grunnarbeider råtomt							500	0,0 %	500		500	0
	Vann og avløp							400	40,0 %	240		240	0
	Sum nedskrevet verdi											3 590	0
	Kårbolig leieverdi									144	115	16,7	1 924
	Snitt teknisk verdi/leieverdi												1 924
	Andre bygninger	Byggeår	Ombygging	Kjeller	Plan	Grunnflate	Befart	Nypris	% red.	Tekn.verdi	Br. Leie	Netto leie	Kap.faktor
10	Låve med ridebane	1881	Flere	Liten	1	700	Ja			0		0	0
													1 050
11	Redskapshus med tørke	1987		Nei	1	320	Ja			0		0	0
													960
12	Vognskjul	1987		Nei	2	200	Ja			0		0	0
													400
13	Vedskjul	1881		Nei	1	60	Ja			0		0	0
													120
14	Stabbur	1881		Nei	1	45	Ja			0		0	0
													180
15	Bryggerhus	1881		Nei	1	40	Ja			0		0	0
													120
	Samlet sum eiendommen												
	Takstverdi								Rolf Langoland			Takst	Kr
												14532	12000



Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for grunneiendom 3025-301/3/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Del av landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3025-301/3/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3025-301/3/0 Grunneiendom															
301/3/0	2	316,7	0,0	0,7	0,0	32,3	0,0	0,0	1,9	0,0	3,6	0,9	14,0	0,0	370,1
Sum	2	316,7	0,0	0,7	0,0	32,3	0,0	0,0	1,9	0,0	3,6	0,9	14,0	0,0	370,1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3025-301/9/0 Grunneiendom															
301/9/0	2	316,7	0,0	0,7	0,0	32,3	0,0	0,0	1,9	0,0	3,6	0,9	14,0	0,0	370,1
Sum	2	316,7	0,0	0,7	0,0	32,3	0,0	0,0	1,9	0,0	3,6	0,9	14,0	0,0	370,1

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygdt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
-----------------	---------------	----------------	----------------------	----------------	------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------	------------------	---------------	-------------------	-----------------	---------------------------	---------------	-------------------

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kart fra Kilden 



VERDITAKST OVER
LANDBRUKSEIEDNOMMEN
UGSTAD ØVRE



Gnr. 305 Bnr. 1 mfl. i Asker kommune

Takstmann: Rolf Langeland
Langeland Landbrukstakst AS
90 83 60 65 rolf@nlbm.no

Takstingeniør Mette Hågensen
Viken Landbrukstakst as
mette@viken-landbrukstakst.no



1.) EIENDOM : Gnr. 305 bnr. 1 og gnr. 306 bnr. 21 .

Eier har hjemmel til flere gnr./bnr. i LNFR arealer i Asker, men takstmann forutsetter at ovennevnte gnr./bnr. er eller blir godkjent som en driftsenhet etter jordlova § 12. NIBIO kan ikke lage kart for gnr. 306 bnr. 21.

KOMMUNE/FYLKE : Asker i Viken (0325)

GÅRDSNAVN : Ugstad Øvre

ADRESSE : Ugstadveien 7, 3490 Klokkarstua

HJEMMEL : Jan E. Ødeskaug f. 23.01.1956

REKVIRERT AV : Jan E. Ødeskaug

TAKSTBESØKET : 10.mai 2022

TILSTEDE : Jan E. Ødeskaug (eier) og takstmann Rolf Langeland.

FORMÅL : En verditakst (salgs-/markedsverdi) av eiendommen

Samletabell over arealer som avgjør juridisk status

Arealtype	Full- og overflatedyrka	Produktiv skog	Annet	Samlet
Dekar	104	416	38	558

Ifølge arealklassifisering på Nibio/Kilden pr. 11.juli 2022 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord – se tabell over.

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord –se tabell over.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (salgs-/markedsverdi). Salgs-/markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jfr. §§ 9 og 9a samt Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-1/2021.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det Nibio kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

PREMISSER:

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-/boligsalgsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er en uavhengig takstmann uten bindinger. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstmann verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks. Taksten skal brukes overfor bank og i familien slik at beskrivelsen/dokumentet er tilpasset formålet og forenklet i forhold til bruk ved salg i det frie markedet.

Takstmann gjør også oppmerksom på at denne verditakst ikke oppfyller kravene i ny forskrift til avhendingsloven. For å oppfylle nye krav må det avholdes en tilstandsrapport basert på ny forskrift.

HEFTELSE/RETTIGHETER : Grunnboka for gnr. 305 bnr. 1 er sjekket via Ambita/Infoland 9.5.2022.

Ubekreftet grunnbok for gnr. 305 bnr. 1 er sjekket via Ambita/Infoland. Utskrift følger i vedlegg. En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene. Det andre gnr./bnr. er ikke sjekket.

Det er tinglyste servitutter/heftelser på 305/1 som ikke er sjekket nærmere.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger landlig til ved Klokkarstua i Asker – tidligere Hurum - kommune, men allikevel rimelig sentralt. Barneskole på Kana, ungdomsskole på Tofte og videregående i Røyken. Kort vei til matbutikk og fine turområder.



Avstander:

Drammen	ca.	29 km	Oslo	ca.	49 km
Sætre	ca.	8 km	Drøbak	ca.	22 km

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag.

Vei, vann og avløp

Eiendommen opplyses å ha kommunalt drikkevann og privat avløp (septiktank)
Ugstadveien er privat og driftes av oppsitterne.

Arealstatus:

LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift) og LNFR med hensynsone i arealdelen i kommuneplan for Hurum kommune 2018-2030.

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag og som en landbrukseiendom.

Generelt:

Ifølge eier er det ikke nedgravde ståltanker på eiendommen.

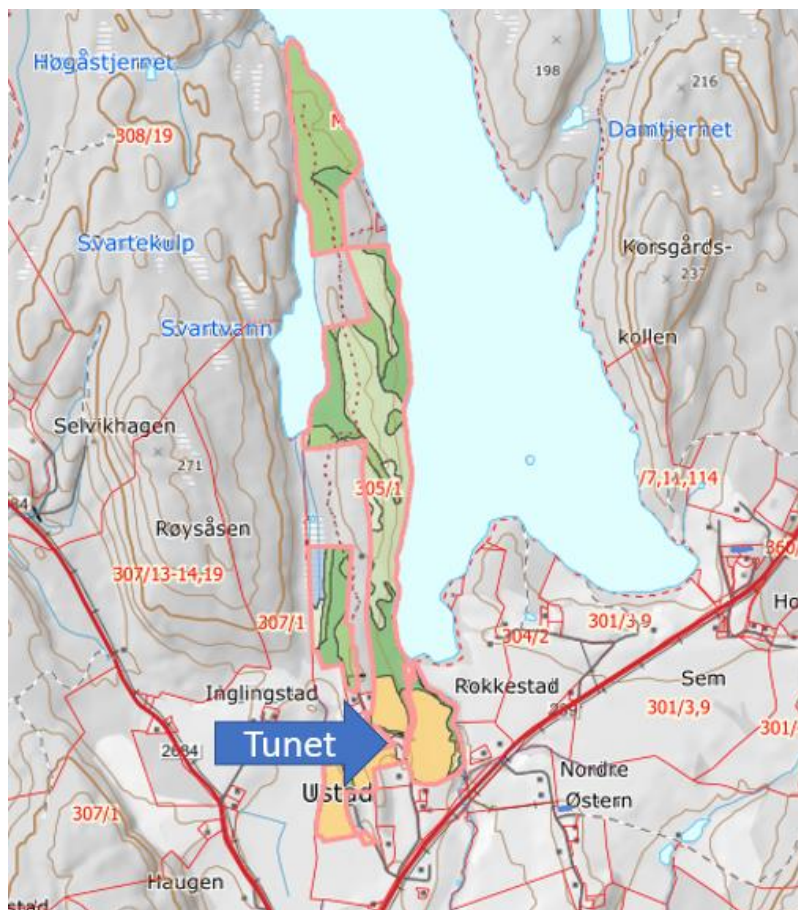
Det er ikke registrert grunnforurensing ifølge matrikelopplysninger innhentet via Ambita/Infoland og Asker kommune. Grunnforurensing som ikke er registrert kan allikevel forekomme på eiendommen.

Ifølge NIBIO og matrikelopplysninger fra Ambita/Infoland og Asker kommune er det registrert fredede kulturminner på eiendommen. Kulturminner som ikke er registrert kan også forekomme.

Ifølge NIBIO/NVE er det ikke registrert kvikkleire på eiendommen.

Takstmann er ikke kjent med om det er gjennomført Radon målinger.

2.) AREALER:



Ifølge NIBIO er totalt areal på ca. 558 daa. NIBIO benytter desimaler, mens takstmann runder av til nærmeste hele tall. Fulldyrka jord er ifølge NIBIO ca. 104 daa, ca. 2 daa innmarksbeite, ca. 441 daa skog og ca. 11 daa annet areal.

2.1. JORD:

Totalt ifølge NIBIO er det ca. 104 daa fulldyrka jord fordelt på 4 teiger hvor den største er på ca. 42 daa. Fulldyrka jord ligger i tilknytning til tunet. Innmarksbeite ca. 2 daa kommenteres ikke nærmere.

Ifølge eier er det eget vanningsanlegg på eiendommen med pumpehus ved Sandungen.

Ifølge eier er det ikke registrert floghavre og hønsehirse.

Ifølge Nibio/Kilden:

- Jordkvaliteten er definert som svært god og god.
- Fulldyrka har både middels og stor overflateerosjonsrisiko.
- Organisk materiale i klasse 6 (Annen mineraljord)
- Teksturgruppen i plogsjikt er grusholdig siltig sand, silt og siltig mellomleire
- Dreneringstilstanden oppgis å være tilfredsstillende
- Det er ikke registrert planering
- Fulldyrka har små driftsdriftstekniske begrensinger
- Det dyrkes korn/gras på alt fulldyrka areal.
- Takstmann er ikke kjent med gjødselplaner evt. jordprøver inkludert PH.

Eiendommen ligger i et godt produksjonsdistrikt med gode solforhold. Det er satt en verdi på fulldyrka mark til avrundet kr. 950.000,- basert på en grunnrente på kr. 370,- pr daa og 4%

2.2. SKOGEN

Samlet skogareal er ifølge NIBIO ca. 441 daa med et produktivt areal på ca. 416 daa. Det er avholdt en skogregistrering av AT Plan med takstår 2010. Denne inkluderer også gnr. 301 bnr. 1, men uten produktiv skog. NIBIO har ca. 32 daa produktiv skog på 301/1.

Takstmann forholder seg til Skogbruksplan (SP) - takstmetoden er ukjent -videre med et produktivt areal på ca. 407 daa. Det er avvik mellom NIBIO og SP uten at takstmann har undersøkt dette nærmere. Avviket har marginal betydning for eiendommens samlede verdi.

Hoveddelen av skogen ligger i en separat teig nordover fra tunet og på vestsiden av Sandungen. Kart over skogen vises på side 5 hvor skogen er farget grønn. Det er ingen skogshusvære eller hytter. Takstmetoden er ukjent.

2.1 Skogfond

Takstmann gjør oppmerksom at skogfondskontoen er en konto som kan ha løpende bevegelser slik at saldo kan variere. Ifølge Asker kommune var saldo pr. 8.8.2022 kr 42.673,-.

2 Hovedtall for eiendommen

Areal:	
Registrert areal:	924 dekar
Produktivt skogareal:	407 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper:	0 dekar

Inkluderer 301/1

Kubikkmasse:	
Total kubikkmasse:	4 042 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer :	4 042 m ³
Kubikkmasse pr. dekar på drivbare arealer:	9,90 m ³ /dekar

Tilvekst:	
Tilvekst hogstklasse 2:	27 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5:	128 m ³
Total tilvekst:	155 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0,38 m ³ /dekar
Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3,8 %

Produksjonsevne:	
Produksjonsevne:	154 m ³
Produksjonsevne pr. dekar:	0,38 m ³ /dekar

Beregnet hogstkvantum:	
Hogstkvantumsprognose (tynning i hogstklasse 3 ikke inkludert):	93 m ³

Alle tall for kubikkmasse er brutto uten bark. Topp, avfall og miljøsensyn vil redusere det nyttbare hogstkvantumet. Fradragene vil normalt være 10- 15 % i vanlige skogsområder.

2.2 Skogsbilveger

Eiendommen har ingen egne skogsbilveier, men god driftsveidekning.

2.3 Miljøregistreringer i skog (MIS) og fredet område

Det er ikke registrert fredede arealer på kart fra NIBIO for eiendommen eller opplyst om at det er pågående kjent arbeid med fredning. Det framkommer ingen MIS-figurer på NIBIO kart (Miljøregistreringer I Skog)

2.4 Boniteter/treslag

Skogen er dominert av furu på middels boniteter.

2.5 Avvirkning og ungskogpleie

Det er levert 1.106 m³ ifølge Asker kommune siden avholdt Skogplan og ifølge eier ca. 2.200 m³. Dette er et salgsvolum og for å finne skogsvolum har takstmann lagt til ca. 15% slik at skogsvolumet blir ca. 2.500 m³.

Ifølge Asker kommune er det plantet 4.000 planter i 2013 og utført ungskogpleie på 88 daa.

2.6 Hogstklassefordeling i 2010

Skogen var dominert av hogstklasse 2, 4 og 5 i 2010. Hogstklassefordelingen i 2022 er ikke kjent.

2.7 Driftsforhold

Driftsforholdene er generelt sett slik at det kan drives med hogstmaskin og lassbærer, men vanskelig terreng ned mot Sandungen som også er drikkevannskilde.

2.8 Tilvekst, produksjonsevne og stående kubikkmasse

Produksjonsevnen var ifølge SP beregnet til brutto ca. 154 m³/år i 2010. Beregnet tilvekst var ca. 155 m³. Stående kubikkmasse i SP var ca. 4.000 m³ i 2010.

Tallene under er «grove» og kun anslag basert på at alle oppgitte data er riktig.

Stående volum	ca.	4.000 m ³
Tilvekst 2010-21	ca.	1.900 m ³
Avvirkning	-	ca. 2.500 m³
Stående volum pr 31.12.2021		3.400 m³

Det opplyses at deler av skogen er tidligere beiter som er tilplantet på 60 tallet. Det er her brukt provenienser av ulike og delvis ukjent opprinnelse. Pga råteproblematikk bør det vurderes å avvirke disse feltene før "ordinær" hogstmodenhetsalder. Disse arealene har en meget høy tilvekst og takstmann er ikke kjent med hvilke arealer som faktisk er avvirket.

2.9 Verdivurdering skog

Rotnetto er beregnet til kr 210,- basert på et langsiktig forventet prisnivå. Takstmann har lagt til grunn et salgbart årlig volum på 104 m³. Det er trukket 20% for både topp/avfall og miljøhensyn.

Rotnetto i tynning er satt til kr 0,-.

Rotnetto Sluttavvirkning				Ugstad Gård			
Tømmerpriser og treslagsfordeling							
	%andel	Tømmerpris		%andel	Tømmerpris	%andel	Tømmerpris
Gran	37		Furu	63	10	Lauv	0
Sagtømmer	60	550	Sagtømmer	60	550	Ved	100
Massevirke	40	300	Massevirke	40	275	Bio/Annet	0
Utlegg	0	160	Spesial	0	700		
	0	450		100	440		100
Gjennomsnittlig tillegg pr m3 for storleveranse etc.					0		
Brutto tømmerpris					444	kr/kbm	
Hogst og kjøring					170	kr/m3	
Administrasjon			5	kr/kbm			
Måleavgift			6	kr/kbm			
Andre kostnader			8	kr/kbm			
Skogkultur			45	kr/kbm			
Øvrige kostnader					64	kr/kbm	
Rotnetto					210	kr/kbm	

Skogverdi $210 \text{ kr/m}^3 * 104 \text{ m}^3 * 25 (4\%)$ avrundet kr 550.000,-.

2.10 Jakt og fiske

Jakta – storvilt, rådyr og småvilt - er verdsatt til avrundet kr: 50.000,- basert på oppgitte årlige jaktinntekter og en kapitaliseringsrente på 4%.

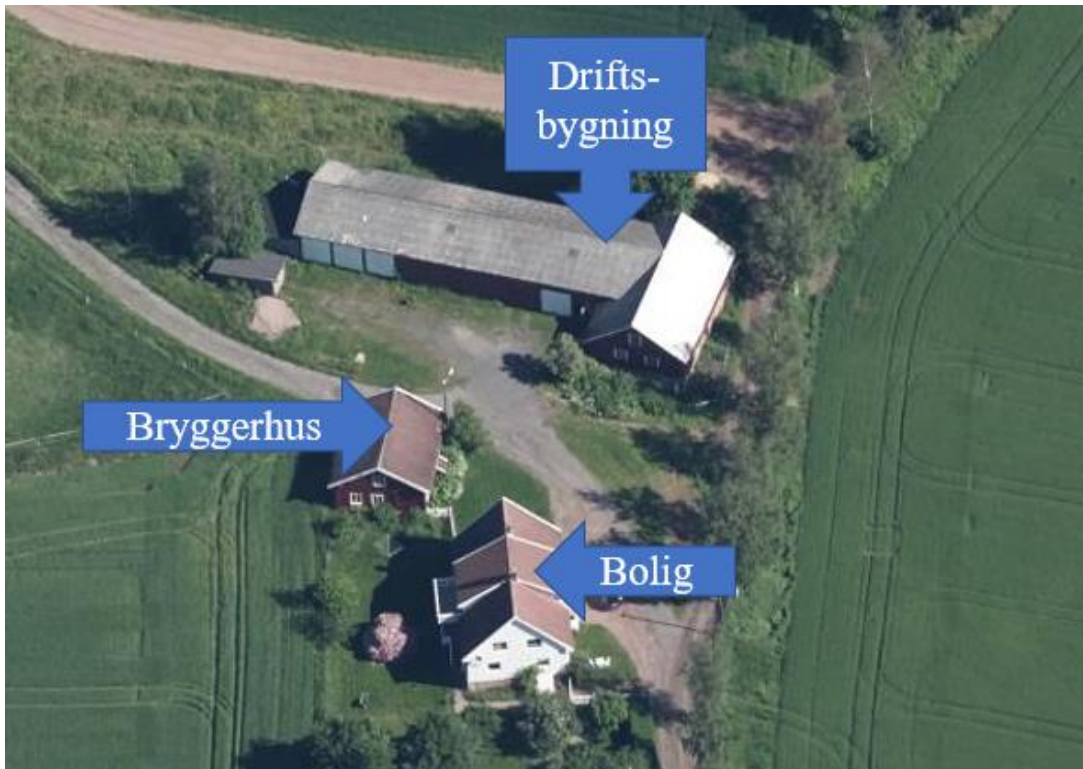
3.) BYGNINGER

Det er et bolighus, et bryggerhus, en driftsbygning og garasje på eiendommen. Ifølge eier er det ingen pålegg av noe slag knyttet til huset, bygningene og eiendommen. Viser også til bilder.

3.1.) Bolighuset

Opprinnelig bygget 1928 ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II, med renovering i 1965 og oppussing pågår. Boligen har et bruksareal (BRA) på ca. 225 i 1 ½ etasje. Det er kjeller og kaldloft, men kaldloft ble ikke befart.

Stein på yttertak med renner og nedløp. En bygning oppført i uisolert maskinlaft/plank som står på en tykk grunnmur av stein. Utvendig stående kledning som trenger vedlikehold. Huset oppgis å være etterisolert, men ifølge de som bor i huset er det et kaldt hus.



Det pågår bytte av vinduer, men også eldre inner-/yttervinduer og vinduer i isolasjonsglass. To piper som ikke er sjekket innvendig. Oppvarming med ved, strøm og varmepumpe som p.t. ikke fungerer. Det er stedlig Brann- og feiervesen som utfører kontroll av piper og ildsteder.

Det opplyses at det elektriske anlegget er nytt.

Kjeller : Tykk steinmur, støpt gulv og støpte skillevegger.

Diverse kjellerrom. Kjeller må luftes bedre. Det ble registrert angrep av borrebille sannsynligvis Stripet Borrebille. Kjeller er tidligere brukt som bryggerhus med ovn.

1.etasje inneholder : Gang/trappegang, kjøkken, stuer (2), vaskerom med WC og soverom.

Utgang til overbygd terrasse fra stue.

Innvendige flater er i hovedsak;

Gulver : Fliser, parkett og tregulv
Vegger : Panel, plank, panelplater og tapet
Himlinger : Malt og panel



2. etasje inneholder : Trappegang, stue, bad/WC, tidligere kjøkken og soverom (2). Bad/WC og et soverom er nytt, mens øvrige rom er under oppussing. Utgang til veranda.

Innvendige flater er i hovedsak på som er pusset opp;

Gulver : Parkett og fliser
Vegger : Malt og flisplater
Himlinger : Malt og panel

De oppussede rommene har god standard, men de eldre har lav standard og er under oppussing. Et hus med normal størrelse, men varierende standard og et etterslep av standardheving og oppussing.

Som en hjelpeverdi er det beregnet en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Kostnadsverdien på boligen svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bolig korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav. Nyanleggskostnaden inkluderer kostnad med opparbeiding av tomt, vann og avløpsordning. Det er benyttet programmet Byggekost.

Boligen er verdsatt til kr 3.1 Mill.

3.2.) Bryggerhus

Opprinnelig byggeår er ikke kjent for takstmann, men bryggerhuset er Sefrakmerket med gul trekant og Sefrakid 628 102 57.



Ifølge kommunen har bygget vært brukt som tinglokale, bryggerhus og kornlager. Det opplyses også at bryggerhuset før 1876 var en del av et større hus, hvor den andre delen ble flyttet og har vært våningshus på naboeiendom. Svalgang ble bygget inn rundt 1940 og huset ble kledd om med nye vinduer rundt 1970.

Et eldre enkelt laftet (1.etasje) bryggerhus som står på en grunnmur av stein. Huset har en grunnflate på ca. 70 m² og er i 1 ½ etasje. 2. etasje var ikke tilgjengelig. Utvendig stående kledning, stein på taket med renner og nedløp.

Et enkelt hus med lav standard som trenger omfattende rehabilitering for å kunne leies ut – brukes som bolig. Huset mangler for eksempel bad.

Huset er skjønnsmessig verdsatt til kr 100.000,-

4. Driftsbygninger

4.1 Driftsbygning Et todelt bygg.

Del 1

Byggeår er ifølge Norske Gårdsbruk Buskerud Bind II ca. 1963. En bygning i trekonstruksjoner som står på støpt plate. Utvendig liggende kledning, plater på taket med renner og nedløp. Bygget har en grunnflate på ca. 200 m².



Todelte porter inn og en høyere skyveport. Bygget inneholder verksted, korntørke (kaldluft) og lagerrom. Verkstedet har støpt plate og eternitt på vegger og himling. Eternitt plater kan inneholde asbest.

Skyveporten er stor nok og høyden til takstolene er stor nok til å få inn en tresker, men det er laget et mindre «utbygg» i yttervegg for å få plass til skjærebrett og hele treskeren.

Del 2

Byggeår er av tidligere eier oppgitt til ca. 1930. Et uisolert bygg i trekonstruksjoner som står på en tykk grunnmur av stein. Utvendig stående kledning og plater på taket uten renner og nedløp.

Inneholder lagerrom, snekkerverksted og tidligere grisefjøs. En bygning som viser store svakheter og har en svært enkel bruk i dag.

Driftsbygningen er et enkelt bygg, men fungerer allikevel som korntørke, lager og garasje. Bygget trenger vedlikehold. Skjønnsmessig verdsatt til kr 300.000,-.

4.2 Garasje

En uisolert enkel garasje i trekonstruksjoner med plass for en bil og grunnflate på ca. 20 m². Antatt byggeår er 1983.



Skjønnsmessig verdsatt til kr 50.000,-.

5) FORSIKRINGER

Eiendommen opplyses å være forsikret i Landkreditt Forsikring

6.) OPPSUMMERING

Eiendommen Ugstad ligger landlig til ved Klokkarstua i Asker – tidligere Hurum - kommune, men allikevel rimelig sentralt. Barneskole på Kana, ungdomsskole på Tofte og videregående i Røyken. Kort vei til matbutikk og fine turområder.

Eiendommen Sem har et relativt lite arealgrunn, men en skog med god tilvekst.

De oppussede rommene i boligen har god standard, men de eldre har lav standard og er under oppussing. Et hus med normal størrelse, men varierende standard og et etterslep av standardheving og oppussing.

Bryggerhuset tilfredsstillende ikke dagens krav til bolig.

Driftsbygningen er todelt og den største delen fungerer som korntørke, lager og vognskjul, mens den eldste delen har liten nytte i dag. Bygningen trenger vedlikehold.

I tillegg en liten og enkle garasje.

En mindre jordbruksdel og en skog litt under gjennomsnittsstørrelsen. Boligen er under oppussing, men det gjenstår fortsatt store deler. Driftsbygningen er enkel, men har en bruksfunksjon. Bryggerhuset og garasjen er enkel bygg.

Samlet sett mener takstmann at eiendommen vil være etterspurt pga beliggenheten, men det gjenstår påkostninger før hele boligen har dagens krav til standard.

7.) VERDIVURDERINGEN ER SAMLET OG ETTER BESTE SKJØNN SATT TIL:

Delverdier	Verdi i 1000 kroner
Jord	950.
Skog	550.
Jakt	50.
Hovedhus	3.100.
Bryggerhus	100.
Driftsbygning	300.
Garasje	50.
Samlet sum salgs-/markedsverdi	5.1 Mill

Kr 5.1 Mill Femmillioneretthundretusen kroner

Denne verdivurderingen er en markedsverdi (fullpris) for eiendommen i juli 2022. Markedsverdien er etter takstmann sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir.

Takstmann sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Ved et salg i det frie marked bør det avholdes tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter på bygningsmassen. Fra 01.01.2022 blir det også nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medfører at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstmann er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes en tilstandsrapport.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Dette svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og en rente på 4%.

Takstmann betrakter verdivurderingen i denne taksten som en markedsverdi og sammenfallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstmann plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstmann presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstmann legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstmann.

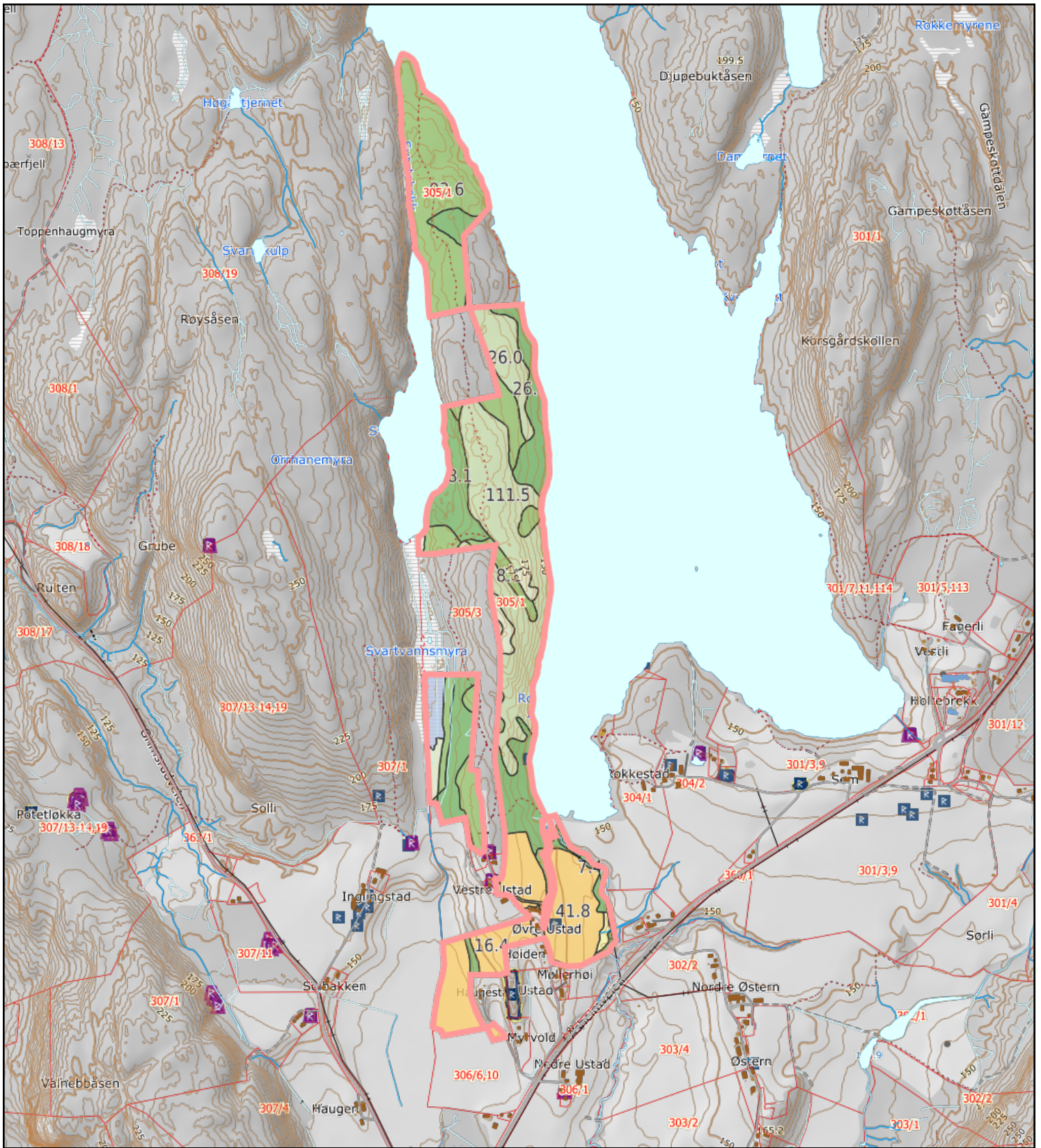
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Drammen 16.september 2022

Rolf Langeland

Rolf Langeland

Uavhengig sertifisert Takstmann- Forstkandidat Eiendomsmegler MNEF



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 16.09.2022 18:13
 Eiendomsdata verifisert: 16.09.2022 18:12

GÅRDSKART 3025-305/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 305/1/0



Markslag (AR5) 13 klasser		TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
—	Fulldyrka jord			103.6	
≡	Overflatedyrka jord			0.0	
≡	Innmarksbeite			2.2	105.8
S	Skog av særst høy bonitet			0.0	
H	Skog av høy bonitet			125.1	
M	Skog av middels bonitet			151.6	
L	Skog av lav bonitet			139.4	416.1
i	Uproduktiv skog			14.6	
≡	Myr uten skog			10.4	
—	Åpen jorddekt fastmark			1.6	
—	Åpen grunnlendt fastmark			0.0	26.6
—	Bebyggd, samf., vann, bre			9.5	
—	Ikke kartlagt			0.0	9.5
—	Sum			558.0	558.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Ugstad Gård		Gårdskart			Grunnrente	Kr/Daa	Skogsvolum	Salgsvolum m3	Rotnetto kroner	Kap.rente	Kap. Faktor	Verdi kr pr daa	Verdi avvirkning 1000 kr	Hjelpeberegninger	Takst Ugstad
	Høy bonitet	125				2000	125	100	210	4 %	25	250	525		
	Middel bonitet	152				1250						190			
	Lav bonitet	139				750						104			
	Annet skogareal og myr	25				100						3			
1	Sum skog og nye beiter	441								Kr pr daa		547	536	525	525
2	Jakt	441				5,00					4 %	25	55 125	55	50
3	Fulldyrka jord	104			373					9 320	4 %	25	969 300	970	975
4	Overflatedyrka	0			186					#DIV/0!	4 %	25	0		
5	Beiter	2			124					3 107	4 %	25	6 213		
6	Bebyggd, vei, vann mm	10													
6	Fastmark	1													
6	Annet areal	0													
7	Sum areal	558													
	Bygninger	Byggeår	Ombygd/Stor oppussing/renovering	Kjeller/Underetasje	Samlet bruttoareal (BTA)	Samlet bruksareal (BRA)	Tilgjengelig/Befart	Nypris (1000 kr)	Reduksjon	Teknisk Verdi	Brutto årlig leie	Netto årlig leie 1000 kr	Kap.faktor	Kostnadsverdi	
8	Hovedhus	1928	2020	Ja	245	225	Ja	4 900	48,0 %	2 548				2 500	
	Grunnarbeider råtomt							300	0,0 %	300				300	
	Vann og avløp							250	40,0 %	150				150	
									Delsum	2 998				2 950	
	Boverdittillegg													1 500	0
	Sum nedskrevet verdi													4 450	3 100
9	Kårbolig	0	0	0	0	0		0	0,0 %	0					
	Grunnarbeider råtomt							0	0,0 %	0					
	Vann og avløp							0	0,0 %	0					
	Sum nedskrevet verdi													0	
	Kårbolig leieverdi											0		0	
	Snitt teknisk verdi/leieverdi													0	
	Andre bygninger	Byggeår		Kjeller	Plan	Grunnflate									
10	Bryggerhus	1876		Nei	0	70		0	0,0 %	0		0		0	100
11	Driftsbygning	1930/1963		Nei	0	200		0	0,0 %	0		0		0	300
12	Garasje	1983		Nei	0	20		0	0,0 %	0		0		0	50
	Samlet sum eiendommen														
	Takstverdi													Takst	Kr
														6445	5100

Rolf Langoland

From: "Matthias Göhl"
Sent: Fri, 3 Feb 2023 16:09:35 +0100
To: "LIER REGNSKAP AS" <Magne@lier-regnskap.no>
Subject: 301/3 - Søknad om deling

Vi viser til deres søknad om deling etter jordloven datert 10.11.2022 og oversendt tilleggsopplysninger mottatt 12.12.2022.

Etter samråd med Statsforvalteren i Oslo og Viken vil vi nå undersøke i hvilken grad søknaden faller inn under odelsloven.

Vi regner med at søknaden deres kan besvares i løpet av februar.

Med vennlig hilsen

Matthias Göhl

Rådgiver

Natur, miljø og landbruk

(+47) 479 76 039

matthias.gohl@asker.kommune.no

asker.kommune.no



Asker
kommune

Ønsker du å motta landbrukskontoret sitt nyhetsbrev? Meld deg på [her](#)

Siri Torp Nordby

Fra: Siri Torp Nordby
Sendt: 19. desember 2023 10:21
Til: Siri Torp Nordby
Emne: Korrespondanse i sak 22/21624

AppServerName: asker.public360online.com
DocumentID: 22/21624-11
DocumentIsArchived: -1

Fra: Siri Torp Nordby
Sendt: 7. desember 2023 15:27
Til: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Emne: SV: Ber om dokumentasjon, gjelder søknad om deling av landbrukseiendom.

Hei.

Viser til henvendelsen under.

Det er bestemt at saken skal behandles politisk, av Utvalg for samfunnstjenester. Vi tar sikte på å få fremmet saken i møtet som skal avholdes 18. januar. Administrasjonen vil da skrive et forslag til vedtak i saken, og så er det politikerne som avgjør utfallet av saken. Administrasjonens forslag til vedtak publiseres på kommunens nettsider omtrent én uke før utvalgsmøtet.

Dette betyr at første avgjørelse i saken tas av det politiske utvalget, slik at det først er etter at denne avgjørelsen er tatt at du evt skal sende inn en klage.

Med vennlig hilsen

Siri Torp Nordby
rådgiver / jurist
Natur, miljø og landbruk

(+47) 461 97 632
siri.torp.nordby@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Fra: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Sendt: 14. november 2023 12:47
Til: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Emne: SV: Ber om dokumentasjon, gjelder søknad om deling av landbrukseiendom.

Hei
Viser til telefonsamtale i dag, hvor du bekreftet at det er tilstrekkelig med mail ift videre gang i saken. Vi har rådført oss videre, og bestemmer oss for at vi går for alternativ 1 i din mail fra 29/06
Siden dette har strukket seg så langt ut i tid, ber vi om umiddelbar saksbehandling.

Du antyder at dere vil mest sannsynlig vil avslå søknaden, men da trenger vi å bli informert om når saken kan bli politisk behandlet, slik at vi får sendt inn en evt klage tidsnok

Vi skjønner ikke argumentasjonen for å avslå, da kommunen i 2023 har godkjent tilsvarende delingssøknader.

Ønsker snarlig bekreftelse på at dette er mottatt og at dere iverksetter nå umiddelbart.

Med vennlig hilsen

Magne Stubberud
Statsautorisert regnskapsfører
magne@lier-regnskap.no
Tlf: 95427240



Fra: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>

Sendt: 29. juni 2023 17:39

Til: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>

Emne: SV: Ber om dokumentasjon, gjelder søknad om deling av landbrukseiendom.

Hei.

Jeg ville ha ringt deg om denne saken i dag, men ble dessverre opptatt med andre ting til etter kontortid. Sender deg derfor en e-post i stedet. Jeg går ut i ferie i dag og er tilbake på jobb mandag 07. august. Foreslår at dere vurderer saken over sommeren (se hvorfor under) og sender meg en tilbakemelding på hva dere ønsker å gjøre når dere har bestemt dere.

Kommunen har som du vet vært i tvil om vi skal behandle denne saken som en delingssak etter jordloven § 12, eller om eiendommen kan deles etter odelsloven § 14 og derfor ikke trenger delingssamtykke fra kommunen.

Vi har mottatt etterspurt dokumentasjon fra dere og vurdert denne opp imot odelsloven, men har ikke kommet frem til et helt klart svar på om dette er en eller to eiendommer etter odelsloven. Dette er en avgjørelse som egentlig tilhører domstolen.

Deretter har vi vært i kontakt med Statsforvalter for veiledning. Statsforvalteren opplyser at for at vi ikke skal behandle saken etter jordloven, må vi være helt sikre på at det dreier seg om to eiendommer etter odelsloven, noe vi altså ikke er. Statsforvalter har avholdt et seminar om problemstillingen, og link til seminaret med tilhørende dokumenter ligger her:

<https://www.statsforvalteren.no/nb/oslo-og-viken/kurs-og-konferanser/2023/05/webinar-om-odelsloven/> Hvis dere ser på seminaret og de tilhørende dokumentene vil dere få en grundig innføring i problemstillingen.

Siden vi har kommet til den konklusjonen at vi er i tvil om det dreier seg om en eller to eiendommer etter odelsloven, må vi behandle saken som en delingssak etter jordloven § 12. Som landbruksmyndighet vil vi trolig innstille på avslag på søknad om deling, blant annet grunnet landbrukspolitiske mål om sterke driftsenheter.

Spørsmålet blir da hva dere kan gjøre i saken:

Dersom det blir reist odelsløsningssak og domstolen godtar at driftsenheten kan deles etter odelsloven § 14, vil det medføre at delingsamtykke fra kommunen etter jordloven § 12 ikke er nødvendig.

Et forslag fra oss er at vi kunne stille saken om deling i bero inntil dere har fått en avgjørelse på dette fra retten. Dere kan for eksempel kontakte jordskifteretten og forhøre dere om hvordan dere kan få en rettslig avklaring på om dette er en eller flere eiendommer etter odelsloven, på rimeligst mulig vis.

Dere har altså to alternativer:

1. Kommunen behandler søknaden som en delingssak etter jordloven § 12. Som landbruksmyndighet ønsker vi sterke driftsenheter i landbruket og vil mest sannsynlig avslå søknaden. En eventuell klage vil bli behandlet av Statsforvalteren.
2. Dere får en rettslig avgjørelse på om dette er en eller flere odelseiendommer. Dersom dere får slik avgjørelse trenger dere ikke samtykke til delingen fra kommunen, og må bare sende oss rettsavgjørelsen slik at vi kan bekrefte dette, for eksempel i forhold til tinglysningsmyndighetene (ifbm. konsesjon).

Håper dette kan være til hjelp og at dere kommer frem til en grei løsning i saken.

Med vennlig hilsen

Siri Torp Nordby
rådgiver / jurist
Natur, miljø og landbruk

(+47) 461 97 632
siri.torp.nordby@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Asker
kommune

Fra: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Sendt: 14. mars 2023 14:17
Til: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Kopi: JAN ØDESKAUG <semgaard@online.no>
Emne: SV: Ber om dokumentasjon, gjelder søknad om deling av landbrukseiendom.

Hei
Viser til tlf samtale i dag 14/03-23
Oversender som avtalt, på vegne av Jan Einar Ødeskaug, vedlagte dokumenter.

Sem 3025-301-3: Utskrift av hjemmelsopplysninger + bekreftelse slektsforhold hentet fra norsk gårdsbruk
[Redacted]
Odelsrett/odelstid ok

Ugstad 3025-305-1: Utskrift av hjemmelsopplysninger + bekreftelse slektsforhold hentet fra norsk gårdsbruk
[Redacted]
[Redacted] Odelsrett/odelstid ok

Håper dette da er tilstrekkelig dokumentasjon ift deres videre utredning

Med vennlig hilsen

Magne Stubberud
Statsautorisert regnskapsfører
magne@lier-regnskap.no
Tlf: 95427240



Fra: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Sendt: 8. mars 2023 15:10
Til: Magne Stubberud <Magne@lier-regnskap.no>
Emne: Ber om dokumentasjon, gjelder søknad om deling av landbrukseiendom.

Hei.

Henvendelsen gjelder mottatt søknad om deling av gbnr. 301/3, Sem og Ugstad.

Saken har blitt oversendt til meg for vurdering. Beklager at det har tatt litt tid å gi dere tilbakemelding.

Vi er i tvil om vi skal behandle saken etter jordloven § 12, eller om saken faller inn under odelsloven § 14, og at det i så fall ikke er nødvendig med delingssamtykke.

Vi har behov for opplysninger for å avklare om odelsrett / odelstid er oppfylt for Jan Ødeskaug. Ser at dere har skrevet litt om eiertid etc i søknaden.

Er det sånn å forstå at Jan Ødeskaug selv har eiet en av eiendommene (Sem) i over 20 år? Ønsker i så fall en bekreftelse på dette i form av hjemmelsdokument etc.

Når det gjelder Ugstad, opplyses det at [REDACTED]
[REDACTED] Ønsker å få tilsendt hjemmelsdokumenter som viser historikken i eierskiftene, og en bekreftelse på slektskapsforholdene.

Dere kan gjerne ringe meg om saken. Jeg er for eksempel tilgjengelig i morgen mellom kl. 14 og 15 og på tirsdag 14.03 mellom 12 og 14.

Vi vil sende vår utredning videre til Statsforvalteren som kan veilede oss om vi skal behandle saken etter jordloven § 12 eller ikke.

Med vennlig hilsen

Siri Torp Nordby
rådgiver / jurist
Natur, miljø og landbruk

(+47) 461 97 632
siri.torp.nordby@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Siri Torp Nordby

Fra: Siri Torp Nordby
Sendt: 28. desember 2023 09:50
Til: Siri Torp Nordby
Emne: Korrespondanse med Statsforvalter om sak 22/21624.

Fra: Karlstad, Lene <lene.karlstad@statsforvalteren.no>
Sendt: 18. april 2023 19:08
Til: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Kopi: Nordby, Helge <helge.nordby@statsforvalteren.no>
Emne: SV: Spørsmål om jordloven vs. odelsloven.

Hei Siri,

Beklager så mye sent svar fra oss.

På generelt grunnlag vil vi anbefale dere å være varsom med å gå inn i denne problemstillingen uten at dette helt tydelig er anført av parten. Dersom dere går inn i denne problemstillingen, så er det først når dere ikke er i tvil om at eiendommene kan fordeles etter odelsloven § 14, at dere kan avgi en erklæring.

Onsdag 24. mai skal vi arrangere webinar for kommunene om odelsloven. Foredragsholder er Chris Drange Roksvåg fra Landbruksdirektoratet. Dersom du har spørsmål du ønsker at vi skal belyse under webinarret tar vi gjerne imot innspill fra dere.

Med vennlig hilsen

Lene Karlstad
seniorrådgiver



Statsforvalteren i Oslo og Viken

landbruksavdelingen

69 24 75 83

Telefon: lene.karlstad@statsforvalteren.no

E-post: <https://ddec1-0-en->

Web: ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.statsforvalteren.no%2fov&umid=3cf132dc-341f-45ac-aa88-05e3209bc4e8&auth=544d8fb4627f83b8b984157fd3983ce13e468037-081498849bd172a86bb9e1f5afd3c2dd95d9a656

Fra: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag 30. mars 2023 08:30
Til: Karlstad, Lene <lene.karlstad@statsforvalteren.no>
Kopi: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Emne: SV: Spørsmål om jordloven vs. odelsloven.

Hei.

Viser til e-poster under.

Jeg har snakket med Maja Schartum i Landbruksdirektoratet, som du foreslo. Hun sa at jeg burde sende saken til dere for veiledning.

Som nevnt har kommunen mottatt søknad om deling etter jordloven § 12 (vedlagt). Mitt spørsmål er om vi skal behandle saken som en delingssak etter jordloven § 12, eller om saken faller inn under odelsloven § 14, og derfor ikke skal behandles av oss.

Med vennlig hilsen

Siri Torp Nordby
rådgiver / jurist
Natur, miljø og landbruk

(+47) 461 97 632
siri.torp.nordby@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Asker
kommune

Fra: Karlstad, Lene <lekar@statsforvalteren.no>
Sendt: 18. januar 2023 13:16
Til: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Kopi: Nordby, Helge <fmuhno@statsforvalteren.no>; Haug, Ingebjørg <fmuiha@statsforvalteren.no>
Emne: SV: Spørsmål om jordloven vs. odelsloven.

Hei Siri,

Nå har jeg fått tilbakemelding fra direktoratet om at de ønsker å ta en runde med departementet før de gir oss råd i dette spørsmålet. Jeg skal gi deg tilbakemelding så snart vi har fått veiledning fra direktoratet, men de kunne ikke si noe om hvor lang tid dette vil da. Du må gjerne ringe meg hvis du ønsker en prat om problemstillingen.

Med vennlig hilsen

Lene Karlstad
seniorrådgiver



Statsforvalteren i Oslo og Viken

landbruksavdelingen

69 24 75 83

Telefon: lekar@statsforvalteren.no

E-post: <https://ddec1-0-en->

Web: ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.statsforvalteren.no%2fov&umid=7751376a-7402-4938-90cf-2bb94fc681b5&auth=544d8fb4627f83b8b984157fd3983ce13e468037-299232d564e44115e6323dfbf6ce4449b9a84e83

Fra: Siri Torp Nordby <Siri.Torp.Nordby@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag 12. januar 2023 10:51
Til: Karlstad, Lene <lekar@statsforvalteren.no>
Emne: Spørsmål om jordloven vs. odelsloven.

Hei.

Viser til samtale i dag om søknad om fradeling etter jordloven § 12 for eiendom med gbnr. 301/3 i Asker.

Søker ønsker å dele eiendommen mellom sine to døtre, og jeg lurer på om vi skal behandle saken etter jordloven § 12, eller om den faller inn under odelsloven § 14 og derfor ikke skal behandles av oss.

Da avventer vi behandling av saken til jeg hører fra deg igjen.

Med vennlig hilsen

Siri Torp Nordby
rådgiver / jurist
Natur, miljø og landbruk

(+47) 461 97 632

siri.torp.nordby@asker.kommune.no
asker.kommune.no





SANDS ADVOKATFIRMA DA

Postboks 1829 Vika

0123 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

Vedtak om driftsenhet - gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 i Halden kommune

Registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 og bnr. 2 i Halden kommune utgjør en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd

Avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages innen tre uker etter at du har mottatt brevet, jf. forvaltningsloven § 29. En eventuell klage sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Dersom vi ikke omgjør vedtaket vårt, vil vi sende den til Landbruksdirektoratet for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn

Du eier landbrukseiendom i Halden kommune, bestående av registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2. I november 2021 leverte din sønn Martin Braadland egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av skogparsellen gnr. 231 bnr. 2. Halden kommune besvarte via brev at de regnet registerenhetene som en driftsenhet, og at det derfor først måtte søkes om samtykke til deling etter jordlova.

Det ble 01.12.2021 søkt om deling av driftsenheten. Halden kommune behandlet søknaden og ga avslag på fradelingssøknaden 12.01.2022. På vegne av deg klaget Sands Advokatfirma DA v/advokat Ola Nygard 08.02.2022 på vedtaket. Saken er sendt til oss for behandling av klage på avslag på fradelingssøknaden.

Vi oppfatter anførselen i klagen slik at du mener at registerenhetene ikke er en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd. For at delingssamtykke etter jordlova § 12 er nødvendig, er det et grunnvilkår at eierens ulike registerenheter anses å være en driftsenhet. Ved tvil eller uenighet mellom kommunen og søker om det er en driftsenhet, er det delegert til Statsforvalteren å avgjøre hvorvidt de ulike registerenhetene skal anses som en driftsenhet eller ikke, jf. forskrift om overføring av myndighet til kommunene mfl. § 3.



Ettersom Statsforvalteren er førsteinstans i vurderingen av om vi har med en driftsenhet å gjøre, og utfallet av den vurderingen er avgjørende for om du behøver delingsavtale etter jordlova § 12, vurderer vi det slik at driftsenhetsspørsmålet må avklares separat før klagen i delingsaken eventuelt tas til behandling. Det betyr at klagesaksbehandlingen over delingsavslaget stilles i bero inntil driftsenhetsspørsmålet er endelig avklart. Vi presiserer at vi i dette brevet ikke tar stilling til om det er grunnlag for å ta din klage i delingsaken til følge.

Det kommer frem av sakens dokumenter at du ønsker at driftsenheten deles slik at dine to sønner overtar hver sin registerenhet i tråd med fordelingsreglene i odelsloven § 14. Halden kommune har kommet til at registerenhetene ikke er å regne som to odelseiendommer. Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi mener allikevel at det er riktig av oss å ta stilling til om driftsenheten kan deles etter odelslovens regler.

Sakens dokumenter ligger vedlagt kommunens oversendelses brev 01.04.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalterens standpunkt til om registerenhetene kan deles etter odelslovens regler

Forholdet mellom odelsloven § 14 og jordlova § 12

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten at det er gitt tillatelse etter jordlova, jf. § 12 første ledd. Odelsloven er en spesiallov, som gir odelsberettigede en løsningsrett. Det følger av odelsloven § 14 at den odelsberettigede har et lovbestemt krav på å få utlagt en del av eiendommen. Det følger videre av Grunnloven § 117 at odelsretten ikke må oppheves. Det kreves derfor ikke samtykke etter jordlova hvor det er snakk om to odelseiendommer som er på samme eierhånd. Departementet har i rundskriv M-1/2021 gitt uttrykk for at jordlovsbehandling i slike tilfeller kan unnlates dersom delingen gjennomføres som et ledd i en ordinær odelsløsningssak, eller når det ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven.

Er det tvil om registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 kan deles etter odelsloven § 14?

Vi har forstått saken slik at spørsmålet ikke har vært prøvet av en domstol. For at overdragelsen ikke skal rammes av delingsforbudet i jordlova § 12, så kan det ikke være tvil om at registerenhetene kan deles etter odelsloven § 14.

Begge registerenhetene oppfyller vilkårene for odlingsjord etter odelsloven § 1, jf. § 2, samt odelshevdstid på minst 20 år med full eiendomsrett jf. odelsloven § 7. Spørsmålet er om de to registerenhetene kan regnes som to eiendommer i forhold til fordelingsreglene i odelsloven § 14.

I punkt 6.3.3 i NOU 2003:26 «Om odels- og åsetesretten», står følgende om § 14 i odelsloven:

Hvorvidt man har å gjøre med én eiendom eller flere eiendommer i forhold til fordelingsreglene i § 14, byr i mange tilfeller på tvil. Vi har en ganske omfattende rettspraksis på dette området, se Rygg og Skarpnes side 69-76. Utvalget har vurdert hvorvidt lovteksten i det minste bør angi noen av de momenter som skal vektlegges når det skal tas standpunkt, men er blitt stående ved at lovteksten ikke bør endres. Spørsmålet må besvares etter de retningslinjer som Høyesteretts praksis etter hvert har gitt.

Utvalget peker særlig på den konflikt som kan oppstå mellom eiendomsbegrepene i odelsloven § 14 og jordloven § 12. Det som i forhold til jordloven § 12 må oppfattes som én eiendom, kan odelsrettslig være flere. For eksempel: A som eier og driver sin slekts odelsjord, erverver også odelsjord fra ektefellens slekt. Når A driver disse samlet noen år, blir de fort én eiendom i forhold



til jordloven § 12. Men tanken med ervervet har vært å sikre eiendommer til begge barna, og A driver eiendom nr. 2 inntil en av dem kan overta den. Landbrukspolitisk kan det i slike tilfelle være ønskelig at de to eiendommene holdes samlet, det vil si at odelsretten må vike idet det er blitt én eiendom i forhold til jordloven § 12. Utvalget kan imidlertid ikke se at det er tilstrekkelig grunn til å foreslå at jordloven § 12 skal slå igjennom overfor odelsloven § 14. Utvalget mener at dagens rettspraksis som innebærer at jordloven § 12 er en viktig, men ikke avgjørende faktor når det skal tas standpunkt til om vi har med flere odelseiendommer å gjøre, bør opprettholdes.»

I rundskriv M-1/2021 har Landbruksdepartementet under pkt. 5.5.3.3 uttalt følgende:

Dreier det seg om deling etter odelsloven § 14 utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er i slike tilfeller nødvendig med delingssamtykke dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med delingssamtykke dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsloven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommens beliggenhet i forhold til hverandre og ressursituasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.»

I delingssøknaden og i klagen blir det poengtert at eiendommene ble ervervet fra to ulike overdragere og bakgrunn, og til ulike tider. Det kommer frem av sakens dokumenter at Øhr øvre og nedre ble ervervet fra din mor i 1991.

Det kommer videre frem av sakens dokumenter at du fikk Finsviken i 2001 av Statsforvalteren, som et erstatningsareal som følge av vernet på Øhr øvre og nedre fordi vernebestemmelsen til Lundneset naturreservat hindrer skogsdrift. Du opplyser også om at det ikke ble stilt vilkår eller betingelser om samdrift/driftsenhet i konsesjonsvedtaket ved erverv Finsviken i 2001.

Registerenhetene har ikke felles grense og avstanden mellom registerenhetene er 25 km langs vei, og dette har gjort at du ikke har fått fulgt opp Finsviken like godt som skogen på Øhr øvre og nedre. Når det gjelder ressursituasjonen på Finsviken, så viser vi til vurderinger gjort av Halden kommune i oversendelsesbrev 01.04.2022:

«Det virker unaturlig at en erstatningsskog for tapte driftsinntekter, som selv ikke har stort nok driftsgrunnlag til å kunne være en selvstendig driftsenhet, skal regnes som en egen odelseiendom. Vi har derfor sett nærmere på driftsgrunnlaget for Finsviken.

Parsellen 231/2 er på litt over 3000 daa totalt, med litt over 2700 daa produktiv skog. Braadland oppgir i delingssøknaden en tømmervekst på 660 kubikk pr. år. Litt avhengig av hvilke tall man benytter for tilvekst, bruttoverdi tømmer, driftskostnader og forventet langsiktig rotnetto, kan påregnelig, ikke-kapitalisert tømmerverdi årlig være i størrelsesorden 100 000 kroner. Som egen enhet er dermed årlig driftsavkastning lav. Drift av 231/2 kan nok gjøres rasjonelt, men selv om teigen er stor nok til å gi en tilleggsinntekt, er den for liten til å være et selvstendig bruk. Vi har da



også tatt hensyn til eventuelle, mindre tilleggsnæringer i skogen som for eksempel utleie av jakt og fiske. Av hensyn til vern av arealressursene bør ikke 231/2 opprettes som en egen enhet.

Andre momenter som taler for at det er snakk om en driftsenhet er at Braadland har en skogfondskonto for begge matrikkelenhetene samlet, og en skogbruksplan for begge matrikkelenhetene samlet. Videre er begge matrikkelenhetene samlet i jaktfeltet ØrFinsviken, som drives under ett, jf. bestandsplan for Nordre Kornsjø elgvald. Til sist bemerker vi at det ikke finnes driftssenter i Finsviken.»

Vår vurdering er at stor avstand mellom registerenhetene og begrenset intensitet på samdriften på registerenhetene, til en viss grad går i retning av at det er snakk om to odelseiendommer i forhold til fordelingsreglene i odelsloven § 14.

Finsviken er ubebygd og har et areal på ca. 2700 dekar produktiv skog. Vi mener at ressursituasjonen på Finsviken gjør at den vanskelig kan ses på som en selvstendig odelseiendom. På grunnlag av ressursituasjonen er vi i tvil om registerenhetene gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 kan fordeles etter fordelingsreglene i odelsloven § 14. Vårt standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vårt standpunkt medfører at overdragelsen rammes av delingsforbudet i jordlova § 12.

Statsforvalterens vurdering av om de to registerenhetene er en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd

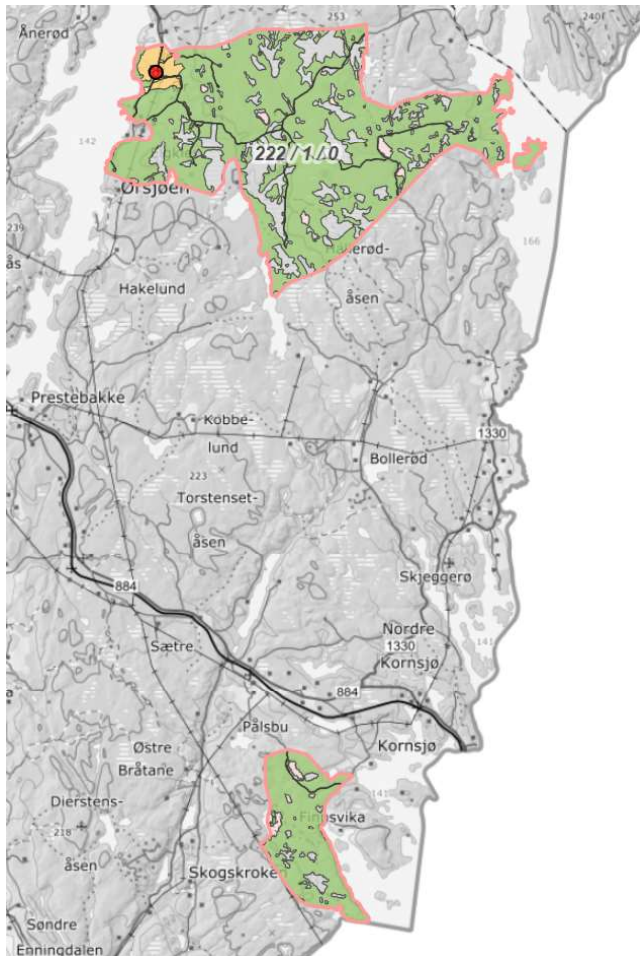
Etter forskrift av 8. desember 2003, Overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 3 nr. 4 har Statsforvalteren delegert kompetanse til å avgjøre spørsmålet om en eiendom med flere registernummer må regnes som en driftsenhet etter jordlova § 12 sjette ledd. Landbruksdirektoratet er klageinstans for slike avgjørelser, jf. delegeringsforskriften § 9.

Det går det fram av jordlova § 12 sjette ledd at bestemmelsen om deling gjelder i utgangspunktet uten hensyn til om eiendommen består av flere registerenheter når disse er på samme eierhånd og de etter landbruksforvaltningen sitt skjønn må regnes som en driftsenhet.

Om registerenhetene

Registerenheten gnr. 222 bnr. 1 har bruksnavnet Øhr øvre og nedre. Gården ble ervervet av deg i 1991. Registerenheten gnr. 231 bnr. 2 har bruksnavnet Finsviken og ble ervervet i 2001 i forbindelse med verneprosessen for Lundsneset naturreservat i Halden og Aremark kommuner. Naturreservatet dekker et område på Øhr øvre og nedre på ca. 1200 dekar. Siden vernebestemmelsene hindrer skogsdrift, kompenserte Staten v/ Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) deg med Finsviken. I Gårdskart har registerenhetene følgende arealressurser:

Gnr./bnr.	Fulldyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, vann	Totalt
222/1	408,3	19,2	13 469,3	3 573,8	283,3	17 753,9
231/2	0	0	2 718,7	222,9	150,9	3 092,5
Sum	408,3	19,2	16 188,0	3 796,7	434,2	20 846,4



Hentet fra Gårdskart 24.10.2022

Er registerhetene er på samme eierhånd?

Du eier begge registerenheten og de er derfor på samme eierhånd, jf. jordlova § 12 sjette ledd.

Regnes registerenhetene som en driftsenhet?

Selv om flere registerenheter er på samme eierhånd, kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en sammensatt, konkret og individuell vurdering.

Det kommer frem av sakens dokumenter at registerenhetene er ervervet fra to ulike overdragere og til ulike tider. Øhr øvre og nedre ervervet du fra din mor i 1991. Finsviken ervervet du fra Staten v/Fylkesmannen i 2001 i forbindelse med verneprosessen for Lundsneset naturreservat i Halden og Aremark kommuner. Det kommer frem av klagen at Finsviken tidligere har vært en selvstendig skogbrukseiendom og at den derfor ikke er en del av driftsenheten Øhr øvre og nedre. Det står i klagen at de verken historisk eller den senere tid vært drevet sammen som en driftsenhet.

Det kommer frem av sakens dokumenter at Finsviken ligger om lag 13 km i luftlinje, eller 25 km langs vei fra driftssenteret på Øhr øvre og nedre. Du opplyser om at skog trenger en eier som kan være til stede og følge utviklingen, og at denne avstanden har gjort at du ikke har fulgt opp Finsviken like godt som du har fulgt opp skogen på Øhr øvre og nedre. Vår vurdering er at avstanden til skogteigen Finsviken ikke er til hinder for at registerenhetene er egnet til å drives sammen.

Det anføres i klagen at det i konsesjonsvedtaket ved erverv av Finsviken i 2001 ikke står noe om at den skal drives sammen med Øhr øvre og nedre. Finsviken er en ubebygde skogteig uten eget



driftssenter. Vår vurdering er at Finsviken egner seg som tilleggsareal til en landbrukseiendom. Vår vurdering er at de to registerenhetene er egnet til å drives sammen.

Det kommer frem av sakens dokumenter at du har en skogfondskonto og skogbruksplan for begge registerenhetene samlet. Det kommer også frem av sakens dokumenter at begge registerenhetene er samlet i jaktfeltet ØrFinsviken, som drives under ett i henhold til bestandsplan for Nordre Kornsjø elgvald. Vår vurdering er at registerenhetene har vært drevet sammen.

Konklusjon

Samlet sett har vi kommet til at gnr. 222 bnr. 1 og gnr. 231 bnr. 2 i Halden kommune utgjør en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjetten ledd. Vi har lagt avgjørende vekt på at registerenhetene er egnet til å drives sammen og at de har vært drevet sammen. Vi mener at deling av driftsenheten krever samtykke til deling etter jordlova § 12.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Halden kommune	Postboks 150	1751	HALDEN
Birger Braadland	Ørsveien 861	1766	HALDEN
Martin Braadland	Ørsveien 861	1766	HALDEN

Odelsglova § 14 vs. jordlova § 12

v/ Chris Drange Roksvåg

24.05.23

Plan for gjennomgangen

- Utgangspunktet i jordlova § 12
- Generelt om odelsloven og odelsrett
- Odelslova § 14
- Odl. § 14 vs. jl. § 12
- Forarbeidene og rettspraksis
- Kort om en sak fra Landbruksdirektoratet
- Hvordan skal forvaltningen forholde seg til disse sakene?
- Oppsummering

Jordlova § 12 - delingsbestemmelsen

- Gjelder for eiendommer som «*er eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk*». Disse kan ikke deles uten offentlig godkjenning.
- Bred helhetsvurdering av om samtykke kan gis. Etter tredje ledd går det frem at man skal legge vekt på om delingen legger til rette for en «*tjenlig og variert bruksstruktur*».
- Driftsenhetsvurderingen jf. sjette ledd.

Odel retten

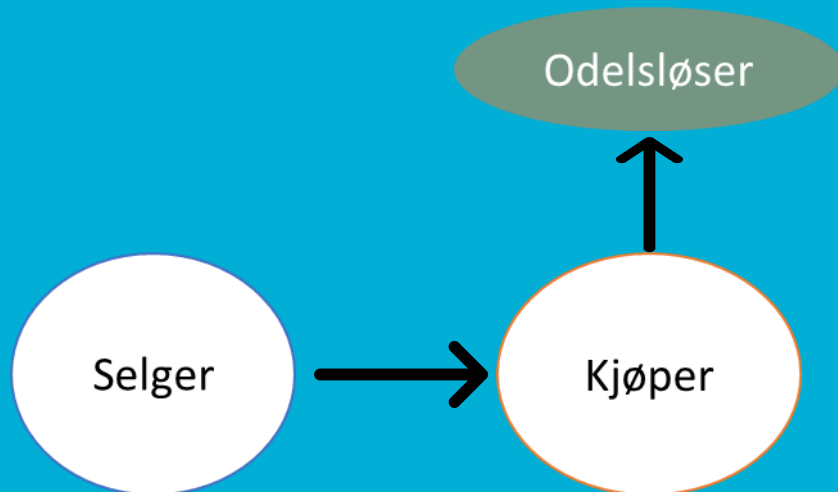
- Odel retten stammer trolig fra før vikingtiden
- Grl. § 117

- Nasjonalt fagansvar for odelslova:



Hva er odelsrett?

- Odelsrett = rett til å «løse» fast eiendom
- 6 måneders frist



Åsetesrett = rett til å kreve fast eiendom utlagt til seg i forbindelse med arveskifte

Odelseiendom

- Fra 2009: faste arealgrenser, og ingen skjønsmessige vurderinger

Odlingsjord: Eiendom der fulldyrka eller overflatedyrka jord er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet er over 500 dekar

- Før: fast eigeendom som kan nyttast til landbruksdrift og har ein viss storleik

Odelshvedstid: Odelshretten følger slektslinja

En odelseiendom må være i odelslektens eie i 20 år jf. odl. § 7

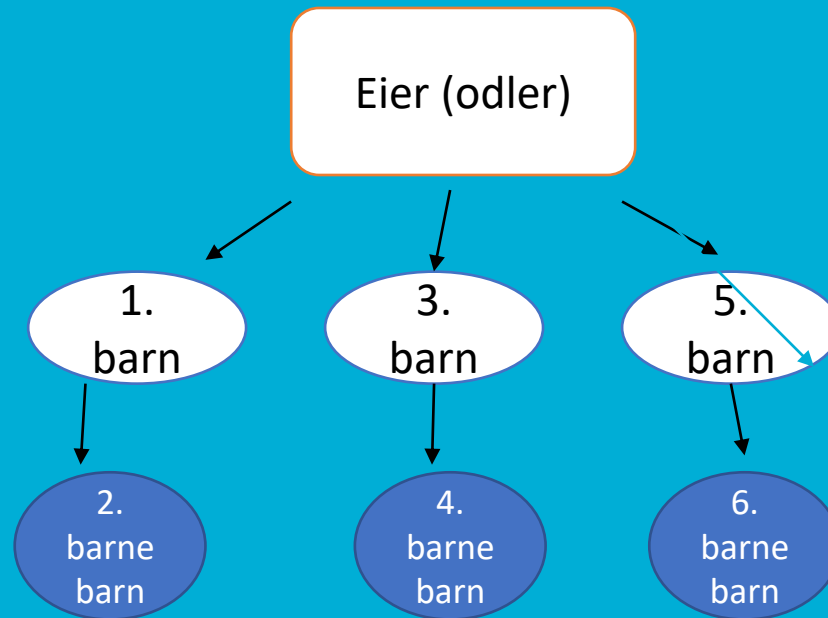
- Eksempel 1: Per eier gården sammenhengende i 20 år
- Eksempel 2: Per eier gården i 10 år, sønnen Lars overtar og eier i 10 år
- Eksempel 3: Per eier i 1 år, sønnen Lars og kona Lise overtar og eier i 30 år
- Eksempel 4: Per kjøper en gård og eier i 5 år, selger til broren Pål
- Eksempel 5: Per overtar fra faren Espen, som har eid gården i over 20 år, selger gården til broren Pål
- Eksempel 6: Per eier i 15 år, selger til naboen, Lars kjøper gården tilbake, eier i 5 år
- Eksempel 7: Per og Lise kjøper gården sammen, eier i 20 år (samodling)

Hvem har odelsrett?

- Barn av tidligere eier som har eid hele eiendommen
- Barnebarn av nåværende eier
- Tidligere hadde nieser, nevøer og oldebarn m.m. odelsrett. Kretsen ble snevret inn i 2014
- Etterkommere av sameiere har ikke lengre odelsrett, men det er unntak for etterkommere av ektefeller/samboere

Odelsprioritet

- Eldste barn med sin linje har best odelsrett.
- Full likestilling fra 2009.



Fraskrivelse av odelsrett

- Fraskrivelse av odelsrett gjelder odelsretten i det hele, og den som fraskriver seg retten kan ikke bruke odelsretten i noen sammenheng.
- Fraskrivelse av *løsningsrett* gjelder overfor en konkret(e) person(er), og den som fraskriver seg retten kan da bruke odelsretten hvis eiendommen selges ut av slekta.
- Tilbudsregelen i § 20 mv.

Per
(eldste
søsken)

Lise
(yngste
søsken)

Geir
(nabo)

Gangen i en odels sak

- Odelsløser må saksøke ny eier for tingretten der eiendommen ligger.
- Frist: Seks måneder fra ny eier fikk tinglyst full hjemmel til eiendommen. Samme gjelder ved overgang ved arv.
- Retten fastsetter takst. Ofte sammenlignbart med landbrukstakst.
- Mange unntak: under pågående skifte, rettigheter for gjenlevende, sameiere
- Ifølge Lovdata: 71 rettsavgjørelser i perioden 2020-2021

Odelsgeslova § 14

- Mellom søsken og deres linjer gjelder «føreretten til odelsjord berre ein eigeedom».
- Ikke «førerett» til flere odelseiendommer, så lenge yngre søsken eller deres linjer har fått hver sin.
- Vi ser at § 14 bare gjelder der:
 1. begge eller alle eiendommene oppfyller kravene til odlingsjord
 2. Fordeling mellom søsken og deres etterkommere

Odl. § 14 vs. jl. § 12

- Det enkle utgangspunktet: Det kreves ikke samtykke til deling der det er tale om **to eller flere odelseiendommer** som er på **samme eierhånd** og de skal fordeles mellom **odelsberettigede**.
- Den vanskelige vurderingen: **NÅR** er det tale om to odelseiendommer?
 - Ikke eksplisitt svar på dette i lovverket
 - Andre rettskilder må undersøkes

Forarbeidene og rettspraksis

- NOU 1972:22 side 68 og Ot.prp. nr.59 (1972-1973) side 54
- Fra propen s. 54: «*Departementet viser til Rådsegna..., der Utvalet har meint at dette spørsmålet lyt løysast på same måten som når det gjeld egedomsdeling etter jordlova § 55. Ein er samd i det, og meiner at den meir eksakte grensedraginga i slike tilfelle får løysast av domstolane*».
- Rt. 1981 s.151, Rt. 1987 s. 174 og Rt. 1998 s. 707

Tolkningsresultat: Omtrent lignende vurderinger, men det finnes forskjeller. Særlig med tanke på «tradisjonell oppfatning.

Rundskriv M-2/2021

- «*Odelstloven er en spesiallov, som gir odelsberettigede en løsningsrett.*»
- «*Behandling etter jordloven § 12 kan dermed unnlates i begge disse tilfellene når delingen gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak, **eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelslovens regler.***»
 1. Ledd i en ordinær odelsløsningssak → enkelt.
 2. Ellers ikke er tvil → vanskeligere.
- Momenter for vurderingen av om det er en eller flere odelseiendommer: *Hensyn til beliggenheten, ressursituasjonen, samdriften intensitet og varighet og kretsen av odelsberettigede*

Tips for behandling av sakene

- Sakene som ikke har endt i rettskraftig dom vil ofte by på tvil.
- Når skal forvaltningen vurdere om deling kan skje etter odl. § 14?
- Vurdering av flere momenter, men husk at det ikke fattes vedtak.
- Et rettsspørsmål av privatrettslig karakter, som kommunene og forvaltningen for øvrig bør være forsiktige med.
- Kommunen kan rådføre seg med Statsforvalteren i enkeltsaker, og Statsforvalteren kan rådføre seg med Landbruksdirektoratet.

Landbruksdirektoratets sak 22/54395

- Vi fattet vedtak i en delingssak 23. mai 2023.
- Opprinnelig to gårder fra forskjellige kretser.
- Overtatt av nåværende eier i 1980, og har vært eid samlet siden.
- Eier ønsker nå at barnebarn skal få overta hvert sitt matrikelnummer.



Landbruksdirektoratets sak 22/54395

- Skjermdump fra vårt vedtak. **Foreløpig skjermdump:**

I denne saken oppfylder begge registerenhetene arealkravet for odlingsjord, jf. odl. § 2. Registerenhetene skriver seg opprinnelig fra to separate odelskretser. Dette kan tilsi at man står overfor to odelseiendommer. Begge registerenhetene er relativt ressursvake enheter, men der de hver for seg styrker det samlede ressursgrunnlaget. Det har vært samdrift mellom enhetene siden 1980 og frem til 2000-tallet, samdriftens varighet og intensitet taler for at driftsenheten er å anse som én odelseiendom. Registerenhetenes beliggenhet i forhold til hverandre taler etter Landbruksdirektoratets syn for at driftsenheten er å anse som én odelseiendom, da det ikke er særlig lang avstand mellom disse.

Samlet sett vurderer Landbruksdirektoratet at det er tvil om man i denne saken står overfor en eller to odelseiendommer, dermed er det nødvendig med delingssamtykke etter jordloven § 12. Vår vurdering av dette spørsmålet er prejudisiell. **Dersom det for en av registerenhetene**

Hva om forvaltningen feiler i sin vurdering?

- Tenkt eksempel: Kommunen det kan skje en fordeling etter odelsloven § 14 fordi det foreligger to odelseiendommer, og at det derfor ikke behøves jordlovsbehandling.
- Det reises deretter løsnings sak som odelsløser vinner. Domstolen mener det bare var én odelseiendom. Da har kommunen bidratt til en deling i strid med odelsloven § 14.
- Erstatningsansvar?

Egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet

SIGNATUR

10. Ny eiers signatur og kjennskap til straffeansvar (må signeres personlig av den nye eieren)

Jeg er kjent med at det etter straffeloven § 365 er straffbart å avgi uriktig egenerklæring

Dato

Ny eiers underskrift

Dato

Vergens underskrift (for umyndige må vergen undertegne)

11. Kommunen bekrefter for alle erverv: (må alltid fylles ut)

Overdragelsen fører ikke til deling av en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjette ledd

Relevante punkter ovenfor er bekreftet

Kommunens navn

Dato

Stempel og underskrift

Oppsummering

- Odelsrettslig status for eiendommen som ønskes delt *kan* være vanskelig.
- Skillet mellom én og to odelseiendommer *er* vanskelig. Husk at forvaltningens vurdering av dette er prejudisiell.
- Det bør vurderes å vise tilbakeholdenhet ved å gå for dypt inn i vurderingen av om det er én eller to odelseiendommer.
- Endelig svar får man bare ved avgjørelse fra domstolen.
- Søk veiledning hos Statsforvalteren i Oslo og Viken eller Landbruksdirektoratet.



Takk for oppmerksomheten.

Chris.roksvag@landbruksdirektoratet.no



Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 MOSS
Norway

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/9051 - 8

Saksbehandler:
Bjørnar Strøm-Hågensen

Dato:
01.04.2022

Oversendelse av klage på avslag etter jordloven - gnr/bnr 222/1 og 231/2 - Halden kommune

Halden kommune viser til brev med *begjæring om omgjøring, ev. klage* av 8. februar 2022, fra SANDS Advokatfirma DA. Brevet gjelder Halden kommunes vedtak av 12. januar 2022, hvor vi gir Birger Braadland avslag på delingssøknad etter jordloven § 12.

Klagen tas ikke til følge, og oversendes til klageinstansen som er Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Sakens bakgrunn

Birger Braadland eier en landbrukseiendom i Halden kommune, bestående av to matrikkelenheter, hhv. gnr/bnr 222/1 og 231/2 (se figur 1). Martin Braadland, sønn av Birger Braadland, leverte 14. november 2021 egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av skogparsellen på 231/2 (vedlegg 1). I brev av 16. november opplyste vi om at vi regnet de to matrikkelenhetene som en driftsenhet, og at det derfor først måtte søkes om samtykke til deling etter jordloven (vedlegg 2).

Bruksnavnet på 222/1 er, jf. matrikkelen, *Øhr øvre og nedre*. Denne gården ble ervervet av Braadland i 1991. *Øhr øvre og nedre* har, ifølge Gårdskart, i overkant av 400 daa fulldyrka jord og nesten 13 500 daa produktiv skog, i tillegg til ca. 3 500 daa annet markslag og 283 daa bebygd. Totalt er gården på 17 753,9 daa. Skogparsellen med gnr/bnr 231/2 har bruksnavn *Finsviken*. Skogeiendommen er uten bebyggelse, og er ervervet av Braadland i 2001. *Finsviken* har, ifølge Gårdskart, ca. 2 700 daa produktiv skog, med litt over 200 daa annet markslag, og rett over 150 daa i kategorien *bebygd, samf., vann, bre*, (dette er i hovedsak vann). Totalt areal for matrikkelenheten er 3092,5 daa.

Braadlands erverv av *Finsviken* skjedde i forbindelse med verneprosessen for Lundsneset naturreservat i Halden og Aremark kommuner. Naturreservatet dekker et areal på litt over 26 000 daa, herunder et skogsområde på Braadland sin gårdseiendom på Ør tilsvarende ca. 1200 daa. Vernebestemmelsene for naturreservatet hindrer skogsdrift. Staten, representert ved Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) kompenserte Braadland ved at han ble gitt



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden

☎ 69 17 45 00

🌐 Halden.kommune.no

📘 Facebook.com/halden.kommune.n

o

✉ Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

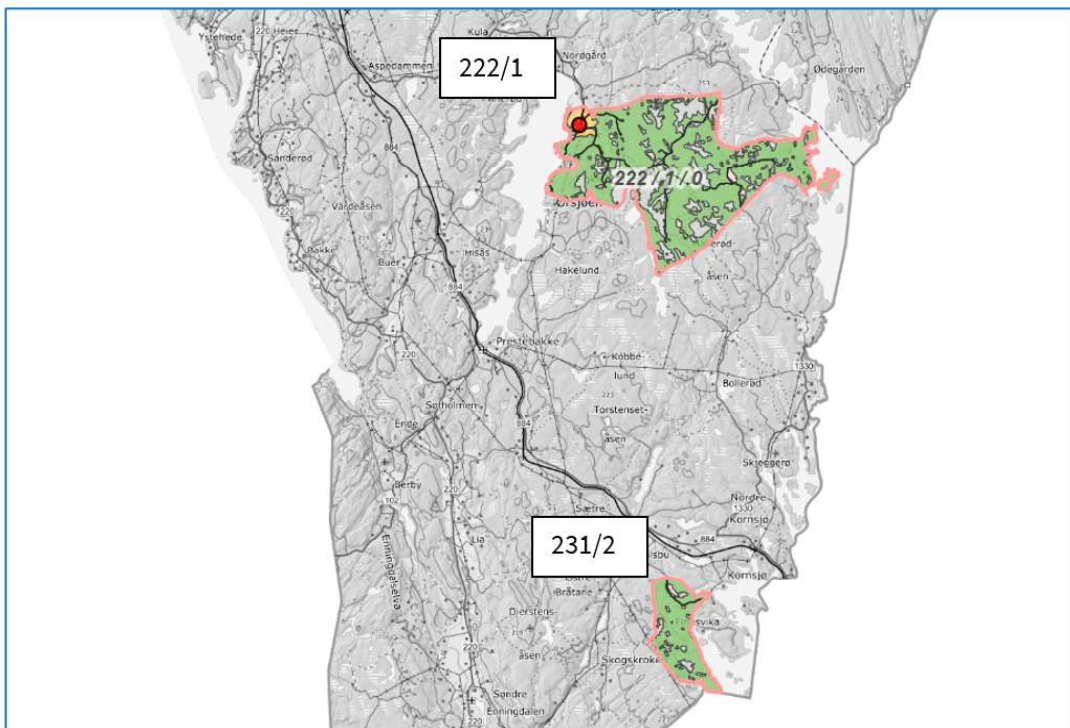
959 159 092

matrikkelenheten 222/1 *Finsviken*. *Finsviken* ligger om lag 13 km i luftlinje, eller 25 km langs vei fra driftssenteret på 222/1.

Søknad om deling av driftsenhet

Birger Braadland søkte 1. desember 2021 om deling av driftsenheten. Vi viser til søknaden for fullstendig begrunnelse og redegjørelse fra Braadland (vedlegg 3). Det ble søkt om fradeling av gnr/bnr 231/2 i Finnsvika, fra gnr/bnr 222/1 på Ør. Formålet var at Martin Braadland skulle erverve 231/2.

Begrunnelsen for søknad om fradeling er at det er noe avstand mellom de to matrikkelenhetene, noe som har gjort at skogen på *Finsviken* ikke er fulgt opp like godt som skogen på *Øhr øvre og nedre*. Martin Braadland er aktiv jeger og har jaktkamerater med skogfaglig interesse. Det ble i søknaden også opplyst at han snart har tilgang på utstyr til drift og vedlikehold av skog og vei.



Figur 1: Landbrukseiendom bestående av gnr/bnr 222/1 og 231/2, utsnitt fra [Gårdskart](#). Rød prikk markerer driftssenteret. Det er den sørligste teigen som søkes fradelt.

Avslag på søknaden

Halden kommune ga avslag på søknaden 12. januar 2022. Her viser vi til vedtaksbrevet i sin helhet, og særlig til vurderingene som vi gjorde der (vedlegg 4). Vedtaket var et avslag på deling med hjemmel i jordloven § 12. Begrunnelsen for avslag var at delingssøknaden ikke legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Vi vurderte at *Finsviken* ville ha lav avkastningsverdi på tømmer, og at det ikke ville være en god driftsmessig løsning å opprette denne som egen driftsenhet. Oppsummert skrev vi i konklusjonen:

«Det er flere hensyn som taler imot en fradeling. Selv om deling ikke medfører noen større, påregnelige drifts- eller miljømessige ulemper, så legger delingssøknaden ikke til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Også hensynet til vern av arealressursene taler imot å fradele Finnsvika som eget bruk. Til sist er fradeling ikke en driftsmessig gunstig løsning, noe som begrunnes med manglende driftsenhet hos erverver, manglende driftssenter i Finnsvika, fravær eller usikkerheter knyttet til utstyr, og avstand mellom bosted og skogseiendommen.»

Henvendelsen av 8. februar som ber om oppheving og/eller omgjøring av vedtak, eventuell klage mv.

Henvendelsen av 8. februar fra SANDS Advokatfirma påpeker på at kommunen ikke har vurdert, og tatt stilling til odelsloven § 14 (vedlegg 5). Det bemerkes at bakgrunnen for fradelingssøknaden fra Braadland var at hans to odelsberettigede sønner skal få overta hver sin odelseiendom, i samsvar med reglene i odelsloven § 14.

SANDS Advokatfirma begrunner hvorfor de to matrikkelenhetene er å regne som to odelseiendommer, jf. odelsloven § 14. De viser til bestemmelsene i odelsloven §§ 1, 2 og 14, samt veiledning til odelsloven i rundskriv M-4/2003, fra Landbruks- og matdepartementet. For ordens skyld vil vi her bemerke at rundskriv M-4/2003 er opphevet, og erstattet av rundskriv M-2/2021. Veiledningen som det vises til er fortsatt til stedet i det nye rundskrivet, og relativt lik som i 2003.

SANDS Advokatfirma skriver:

«Eiendommene er ervervet fra to høyst ulike overdragere og bakgrunn og til høyst ulike tider, og har ikke verken historisk eller den senere tid vært drevet sammen som en driftsenhet.

- *222/1 fra sin mor Aase S. Braadland på skifte i kraft av odels og /åsetesrett etter sin far Erik Braadland ved skjøte tinglyst 15.01.1991*
- *231/2 fra Staten v/Fylkesmannen ved skjøte tinglyst 30.11.2001. Denne eiendommen er nå odlet og odelsjord etter at Birger Braadland som odler har odlet den med full eiendomsrett i mer enn 20 år, jf. odl. §§ 1 og 2. Eiendommen har også tidligere vært en selvstendig odelseiendom/skogbrukseiendom og fyller fortsatt med klar margin kravene til odlings- og odelsjord.»*

(...)

«Landbrukseiendommen 222/1 fyller åpenbart kravene både til fulldyrket/overflatedyrket jord og produktiv skog iht. registreringene i AR5 (Gårdskart/NIBIO) som skal legges til grunn i slike saker. Skogbrukseiendommen 231/2 har etter det vi erfarer tidligere vært en selvstendig odelseiendom og fyller fortsatt åpenbart kravene til produktivt skogareal med sine over 2.700 dekar produktivt skogareal. Det følger av Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 av 2.12.2003 avsnitt 6.3 på side 10 at der det er to odels- og/eller odlingsjordeiendommer er det sikker rett at det ikke er nødvendig med delingssamtykke når fordeling skal skjer i medhold av odelsloven § 14.»

I henvendelsen av 8. februar fremsettes følgende:

1. Kommunen bes om å ta stilling til odelsloven § 14, og også bekrefte at delingssamtykke etter jordloven § 12 ikke er nødvendig i saken.
2. Deretter bes det om at kommunens vedtak om avslag omgjøres og vedtaket oppheves, da vedtaket er ugyldig etter forvaltningsloven § 35.
3. Hvis dette ikke tas til følge, bes det om at avslag på fradeling behandles som en klagesak.

SANDS Advokatfirma anfører følgende til en ev. klagesak:

«Det gjøres i så fall prinsipalt gjeldende at vedtaket er ugyldig da kommunen ikke har vurdert og begrunnet hvorvidt odl. § 14 går foran jordl. § 12 eller ei i denne saken. Vi vil da hevde at det her foreligger 2 odelseiendommer iht. odl. § 14.

Subsidiært anfører vi at disse odels-/odlingsjordeiendommene ikke er en driftsenhet, da de er ervervet til ulike tider og fra ulike overdragere og ikke har vært eller er drevet sammen som en driftsenhet. Begge eiendommene har vært og er selvstendige odelseiendommer som fortsatt fyller alle vilkår for å være selvstendige odelseiendommer. Driftsapparatet på 222/1 har ikke vært til nytte for eller vært benyttet på 231/2, da den sistnevnte odelseiendommen er en ren skogeiendom. Man trenger ikke bo på en ren skogseiendom, men kan ha sin bopel andre steder.

Vi tar forbehold om å supplere klage hvis denne saken kommer til klagebehandling.»

Halden kommune ga i epost av 28. februar 2022 følgende opplysninger til SANDS Advokatfirma (vedlegg 6):

- Vi kommer til å behandle saken som en klagesak.
- Vi setter frist til 10. mars for å gi supplerende opplysninger til saken.

SANDS Advokatfirma leverte supplerende opplysninger til klagen, i epost av 11. mars 2022 (vedlegg 7):

«Vi fastholder at avslagsvedtaket på fradeling må være ugyldig da det er en saksbehandlingsfeil at det ikke ble tatt stilling til om odl § 14 går foran jordl. § 12, slik rundskrivet foreskriver. Videre er det feil ved rettsanvendelsen da odl. § 14 slik forholdene ligger an i denne saken må gå foran j1 § 12, og at saken ikke skulle vært behandlet som deling av driftsenhet.

Braadland opplyser at det ikke ble stilt vilkår eller betingelser om samdrift/driftsenhet i forbindelse med overskjøtingen av 231/2 fra Staten. Hvis Staten mente at dette ville bli en driftsenhet er det langvarig forvaltningspraksis for å sette vilkår eller sette som betingelse i skjøte at eiendommene drives sammen som en driftsenhet. Også dette tilsier at det her er to odelseiendommer iht odl § 14.»

Kommunens vurdering jf. odelsloven § 14

Jf. Landbruks- og matdepartementets veiledning i rundskriv M-2/2021, kap. 5.3.3 om forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven, så er det ikke nødvendig med samtykke til deling hvis driftsenheten kan deles etter odelslovens regler. Kommunen skal ta standpunkt til dette, og kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

En forutsetning for at det ikke skal være nødvendig med delingssamtykke, er at de to matrikkelenhetene til Braadland må vurderes til å være to odelseiendommer. Vi har ikke vært oppmerksom på at eiendommen til Braadland kan falle inn under denne bestemmelsen, og har derfor ikke tidligere gitt vårt standpunkt til dette.

Forarbeider og rettsavgjørelser

Forarbeidene til odelsloven gir noen føringer. I NOU 1972:22 Rådsegn 10 – Om odelsloven og åseteretten, s. 68, gir utvalget følgende uttalelse:

«Når det gjeld spørsmålet om kva som skal reknast som ein eigedom i tilfelle der fleire bruksnr. vert drivne meir eller mindre under eitt, har utvalet tenkt seg at dette må løysast på same måten som når det gjeld eigedomsdeling etter § 55 i jordlova. Ein har ikkje funne grunn til å seie dette særskilt i lovteksten.»

Delingsbestemmelsen i den gamle jordlovens § 55 er siden erstattet med § 12 i gjeldende jordlov.

Spørsmålet behandles på nytt i lovforslagets merknader til § 14, i *Ot.prp.nr.59 (1972-1973) Om lov om odelsretten og åseteretten*. Det ble gitt høringsinnspill på at det kan være uklart hva som skal regnes som «en eiendom», når flere bruksnumre drives mer eller mindre under ett. Departementet svarte dette ut slik:

«Departementet viser til Rådsegna s. 68 sp. 1, der Utvalet har meint at dette spørsmålet lyt løysast på same måten som når det gjeld eigedomsdeling etter jordlova § 55. Ein er samd i det, og meiner at den meir eksakte grensedraginga i slike tilfelle får løysast av domstolane.»

I artikkelen «*Delingsforbudet etter jordloven § 12*» av Johan Greger Aulstad, publisert i Tidsskrift for eiendomsrett i 2008, drøftes forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14. Her stilles spørsmålet om «en eiendom» i odelsloven § 14 er sammenfallende med uttrykket «en driftsenhet» i jordloven § 12. Aulstad skriver dette i sin artikkel, s. 237 - 238:

«I forarbeidene til dagens jordlov er forholdet mellom delingsforbudet og odelsloven § 14 ikke berørt. Det må imidlertid kunne legges til grunn at de nevnte uttalelsene i forarbeidene til odelsloven § 14, samt de to refererte dommene som er avsagt i tilknytning til jordloven av 1955 § 55, også har relevans i forhold til delingsforbudet i dagens jordlov. På dette grunnlag må vi kunne konstatere at vurderingen av om to eller flere gårds- og bruksnumre utgjør «ei driftseining» etter jordloven § 12 fjerde ledd, langt på vei er sammenfallende med vurderingen av om to eller flere gårds- og bruksnumre utgjør mer enn «ein eigedom» etter odelsloven § 14. Domstolene vil imidlertid ikke være bundet av fylkeslandbruksstyrets vurdering av om to eller flere gårds- og bruksnumre utgjør «ei driftseining» etter jordloven § 12 fjerde ledd. Retten kan m.a.o. meget vel komme til at to gårdsnumre utgjør hver sin eiendom etter odelsloven § 14, selv om fylkeslandbruksstyret tidligere har kommet til at de to gårdsnumrene etter jordloven § 12 fjerde ledd utgjør «ei driftseining». Hvis en domstol konkluderer med at to eller flere gårds- og bruksnumre skal fordeles etter odelsloven § 14, vil delingsforbudet i jordloven § 12 aldri være til hinder for at denne delingen finner sted.»

Artikkelen viser til to dommer med relevans til saken. I den første dommen, *Rt-1987-173*, ble spørsmålet om forholdet mellom odelsloven § 14 og delingsforbudet i jordloven for første gang behandlet i Høyesterett. Retten kom med følgende uttalelse:

«Det framgår klart av forarbeidene til § 14 at det etter den nye lov i større grad enn tidligere må tas hensyn til de formål som jordloven tar sikte på å realisere. Driftsøkonomiske vurderinger vil derfor komme langt sterkere inn ved avgjørelsen av om det foreligger en eller flere eiendommer. Det er riktignok på det rene at domstolene ikke er bundet av landbruksmyndighetenes skjønn etter jordlovens § 55. Domstolene må imidlertid legge prinsippene i § 55 til grunn ved sin avgjørelse, og praktisere § 14 med klart utgangspunkt i de driftsøkonomiske vurderinger som jordlovens § 55 gir anvisning på.»

Høyesterett har også uttalt seg i *Rt-1991-1288* om dette spørsmålet, hvor de uttalte:

«Denne spenning mellom hensynet til fordeling av odelseiendommer og ønskeligheten av å ha bærekraftige enheter, er utvilsomt blitt forsterket i de senere tiår. De rettslige synsmåter som må legges til grunn ved vurderingen etter odelsloven § 14, er ikke upåvirket av denne utvikling, noe som kom til uttrykk i odelsloven forarbeider.»

I vår sak er det ut fra en driftsøkonomisk vurdering klart ønskelig at brukene ikke oppsplittes. Riktignok var de to eiendommer i 1967 hver for seg bærekraftige enheter,

selv om samdriften utvilsomt ga betydelig sikrere grunnlag for et familiebruk. I dag vil en oppdeling reise tvil om det vil være grunnlag for to selvstendige familiebruk.

At man også ved anvendelsen av odelsloven § 14 kan legge vekt på det ønskelige i at odelseiendommene bør være bærekraftige produksjonseenheter, er egnet til å sikre at eiendommene bevares i slekten for personer som ønsker å ha sitt levebrød ved drift av eiendommene.»

Vi mener forarbeidene og rettspraksis viser at vurderingene som kommunen legger til grunn for om det er snakk om to odelseiendommer, må ta hensyn til jordlovens formål.

Jordlovens formål

Jordlovens formål er å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan brukes på den måten som er mest gunstig for samfunnet, og for de som har yrket sitt i landbruket, jf. jordloven § 1. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlige og ta hensyn til jordvern, og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

En odelseiendom eller to?

Vernebestemmelsene for Lundsneset naturreservat hindrer skogsdrift. *Finsviken* ble overskjøttet fra Staten til Braadland som et erstatningsareal, som følge av vern av ca. 1200 daa på 222/1. Det virker unaturlig at en erstatningsskog for tapte driftsinntekter, som selv ikke har stort nok driftsgrunnlag til å kunne være en selvstendig driftsenhet, skal regnes som en egen odelseiendom. Vi har derfor sett nærmere på driftsgrunnlaget for *Finsviken*.

Parsellen 231/2 er på litt over 3000 daa totalt, med litt over 2700 daa produktiv skog. Braadland oppgir i delingssøknaden en tømmervekst på 660 kubikk pr. år. Litt avhengig av hvilke tall man benytter for tilvekst, bruttoverdi tømmer, driftskostnader og forventet langsiktig rotnetto, kan påregnelig, ikke-kapitalisert tømmerverdi årlig være i størrelsesorden 100 000 kroner. Som egen enhet er dermed årlig driftsavkastning lav. Drift av 231/2 kan nok gjøres rasjonelt, men selv om teigen er stor nok til å gi en tilleggsinntekt, er den for liten til å være et selvstendig bruk. Vi har da også tatt hensyn til eventuelle, mindre tilleggsnæringer i skogen som for eksempel utleie av jakt og fiske. Av hensyn til vern av arealressursene bør ikke 231/2 opprettes som en egen enhet.

Andre momenter som taler for at det er snakk om en driftsenhet er at Braadland har en skogfondskonto for begge matrikkelenhetene samlet, og en skogbruksplan for begge matrikkelenhetene samlet. Videre er begge matrikkelenhetene samlet i jaktfeltet Ør-Finsviken, som drives under ett, jf. bestandsplan for Nordre Kornsjø elgvald. Til sist bemerker vi at det ikke finnes driftssenter i *Finsviken*.

Kommunens standpunkt – odelsloven § 14

Halden kommune har kommet til at gnr/bnr 222/1 og 231/2 ikke er å regne som to odelseiendommer. Det vil si at driftsenheten ikke kan deles etter odelslovens regler, og at det kreves samtykke etter jordloven § 12.

Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Kommunens vurdering av klage på avslag

Vurdering av om vedtaket er ugyldig

Klager anfører at vårt vedtak av 12. januar 2022 er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35, som følge av at vi ikke har vurdert om odelsloven § 14 går foran jordloven § 12. Braadland hadde

i sin delingssøknad ikke oppgitt at delingen skulle gjøres mellom sønnene, jf. odelsloven § 14. Vurderingen knyttet til odelsloven § 14 er gjort litt lengre opp i brevet her, hvor vårt standpunkt var at det ikke dreier seg om to odelseiendommer. En ev. manglende vurdering av odelsloven § 14 i vårt vedtak av 12. januar 2022 har ikke virket feilaktig bestemmende for vedtakets innhold. Vedtaket er derfor gyldig.

Vurdering av klagers anførsler

SANDS Advokatfirma har fremmet følgende anførsler i klagen.

1. Eiendommene er ikke en driftsenhet, eiendommene har vært og er selvstendige odelseiendommer.

Vurdering: Vi har vurdert om det er snakk om to odelseiendommer etter odelsloven § 14, og vi har kommet til at dette ikke er tilfelle. Vi viser her til vurderingene lenger opp i brevet her. Lovgiver har forutsatt en viss harmonisering mellom vurderingene som skal gjøres etter odelsloven § 14 og jordloven § 12. Med det som bakgrunn så mener vi at det er snakk om en driftsenhet etter jordloven. Vår begrunnelse er at det er klare driftsfordeler med felles skogbruksplan for begge matrikkelenhetene samlet, med felles skogfondskonto for begge matrikkelenhetene samlet, og også felles driftsmidler for begge matrikkelenhetene samlet. I tillegg nevner vi at begge matrikkelenhetene samlet er driftet som et jaktfelt i elgjaktsammenheng. *Finsviken* ble ervervet som erstatning for vern av skog på Ør, noe vi mener taler for at matrikkelenhetene hører sammen. Også momentet om at *Finsviken* er en lite robust enhet alene har vi tillagt større vekt. Det er ikke driftssenter på *Finsviken*, noe vi mener taler mot at eiendommen skal regnes som en egen enhet.

2. Driftsapparatet på gården har ikke vært til nytte, eller bruk i Finnsvika.

Vurdering: Felles driftsmidler gir fordeler og er gunstig for drift.

4. Man trenger ikke bo på en ren skogseiendom.

Vurdering: Et driftssenter på eiendommen hadde gitt fordeler for drift av skogen. Man kunne da hatt redskaper og driftsmidler på eiendommen til skjøtsel og vedlikehold av skog og vei.

SANDS advokatfirma har anført i epost med supplerende opplysninger 11. mars 2022, at Staten ikke stilte vilkår om at matrikkelenhetene skulle drives sammen som en driftsenhet, ifm. overskjøting av *Finsviken*, og videre at dette taler for at det er snakk om to odelseiendommer.

Vurdering: Ervervet av *Finsviken* skjedde som følge av et vern på Braadlands eiendom på Ør, og dette faktum, sammen med felles skogbruksplan, og felles skogfondskonto taler for at eiendommene må sees under ett.

Etter dette er det klart at klagen ikke har ført frem.

Konklusjon

Det har ikke kommet inn nye opplysninger som gjør at vi vil endre vårt vedtak. Klagen tas ikke til følge. Vedtak om avslag på delingssøknad fra Birger Braadland opprettholdes, og saken oversendes til klageinstansen som er Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Bjørnar Strøm-Hågensen
rådgiver

Godkjent av: *Bernt-Henrik Hansen*
Leder Enhet plan og miljø

Miljø og landbruk

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 - Egenerklæring om konsesjonsfrihet
- 2 Vedlegg 2 - Det må søkes om samtykke til deling
- 3 Vedlegg 3 - Søknad om deling
- 4 Vedlegg 4 - Jordlovsbehandling – Avslag
- 5 Vedlegg 5 - Begjæring om omgjøring ev klage
- 6 Vedlegg 6 - Frist for supplerende opplysninger
- 7 Vedlegg 7 - Supplerende opplysninger

Kopi til:

SANDS Advokatfirma DA

Ufordelt/sendt tilbake til arkiv

Birger Braadland

Ørsveien 861 1766 HALDEN

Ufordelt/sendt tilbake til arkiv



Politisk tilleggsnotat

Vår referanse
22/21624-13

Vår saksbehandler
Siri Torp Nordby

Dato
13.02.2024

Til: Utvalg for samfunnstjenester

Fra: Kommunedirektør

Tilleggsnotat lagt til 14.02.24 - søkers innspill

Det vises til søknad om deling av landbrukseiendom etter jordloven § 12. Utvalget har bedt administrasjonen om et tilleggsnotat som vurderer saken etter odelsloven § 14. Utvalget skriver: Vi synes saken vurderer godt etter jordloven, men ikke etter odelsloven. Vi kan se av vedlegg til saken at det fremkommer opplysninger om at begge gårdene er odelsgårder. Er administrasjonen enig i at dette er 2 odelsgårder?

Konklusjon

Administrasjonen er ikke enig i at dette er to odelseiendommer. Administrasjonen har etter en vurdering av saken kommet til at det er tvil om eiendommen kan regnes som én eller to odelseiendommer. Tvilen skyldes at noen av vurderingskriteriene trekker i retning av at det kan være to eiendommer, mens andre vurderingskriterier trekker i retning av at det er én eiendom etter odelsloven.

Det følger av jordlovens rundskriv at kommunen ikke kan være i tvil om at det dreier seg om to eiendommer etter odelslovens regler, for å kunne unnlate delingsbehandling etter jordloven § 12. *Dersom det er tvil om det er én eller to eiendommer, må saken behandles som en delingssak etter jordlovens § 12.* Det står videre i rundskrivet at hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål, dvs det må avgjøres endelig i en domstolsbehandling. Dette innebærer at kommunens rolle i saken ikke går utover å foreta en generell vurdering av dette spørsmålet. Administrasjonen har informert søker om at hvis han skaffer en domstolsavklaring, vil det avgjøre saken. Dette ønsket han ikke.

Søker har 11.02.24 sendt innspill (vedlagt saken) til saksfremlegget, hvor han ber om at kommunen godkjenner deling av eiendommen etter odelsloven § 14. Kommunen har ikke myndighet til å fatte vedtak etter odelsloven § 14 (mer om dette følger under).

Søker kommenterer i innspillet at delingsbehandling etter jordloven § 12 kan unnlates når det dreier seg om en fordeling mellom odelsberettigede slik det er i dette tilfellet. Administrasjonens svar på dette er at dette likevel forutsetter at det er to eiendommer etter odelsloven. Det er ikke tilstrekkelig at odelshevdstid og størrelse er oppfylt. Det skal også tas

hensyn til eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre, ressursituasjonen på eiendommene og samdriftens varighet og intensitet. Etter en gjennomgang av sakens fakta kan administrasjonen ikke konkludere med at det med sikkerhet er to eiendommer etter odelsloven.

Administrasjonen mener at det ikke mulig å bekrefte at dette er to eiendommer etter odelsloven. Da følger det av rundskrivet til jordloven at saken skal behandles som en delingssak etter jordloven § 12.

Administrasjonen påpeker at utvalget i sin behandling etter jordlovens § 12, likevel kan velge å dele eiendommen ut fra landbrukspolitiske vurderinger.

Kort om odelsloven

Følgende er hentet fra en artikkel om odelsloven på Regjeringens nettside:

«Odelsloven gir bestemte arvinger fortrinnsrett til å overta en landbrukseiendom når eieren selger eiendommen eller dør. Reglene fører til at mange landbrukseiendommer forblir i familiens eie, og at de ikke deles opp. Odelsretten har hindret landbrukseiendommer fra å bli kjøpt opp og har sikret stabilitet for både slekten og næringen. For at det skal bli odelsrett på en eiendom, må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Odelsrett gjelder bare landbrukseiendommer. Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. Odelsretten er en slektsrett som gir bestemte arvinger i en bestemt rekkefølge fortrinnsrett til å overta en landbrukseiendom. Den som har odelsrett kan kreve å få overta eiendommen, dersom eiendommen er blitt solgt til en som ikke har odelsrett eller har dårligere prioritet i odelsrekkefølgen. Kravet må fremmes for tingretten der odelseiendommen ligger og kalles odelsløsning. Odelsløsningssak må reises innen seks måneder etter at kjøpet ble tinglyst.»

Avgjørelser etter odelsloven

Odelsloven gjelder mellom private parter, og tvister avgjøres av domstolen dersom partene ikke kommer til enighet. Kommunen har altså ingen egen rolle etter odelsloven, bortsett fra i saker etter odelsloven §§ 30 og 32 (§ 30 gjelder odelsfrigjøring; dvs. dersom staten eller en kommune har tatt over eller vil ta over odelsjord, kan organet som ønsker odelsfrigjøring søke Kongen om at eiendommen frigjøres fra odel. Dette innebærer at odelsberettigede ikke får anledning til å benytte sin odelsrett. § 32 gjelder oreigning og makeskifte, dvs. ekspropriasjon og bytte av én fast eiendom mot en annen fast eiendom med eller uten mellomlegg i penger eller andre gjenstander.).

Odelsloven § 14 og kommunen

Odelslovens § 14 er ikke oppført i kommunens delegeringsreglement, fordi kommunen ikke fattet vedtak etter odelslovens § 14.

Den vurderingen som kommunen skal foreta etter odelsloven § 14, under behandling av en delingssak etter jordloven, er en såkalt prosessledende avgjørelse. Dette er avgjørelser som treffes under saksforberedelsen, og som er styrende for hvordan saken behandles videre. Kommunens standpunkt i saken er altså ikke et eget vedtak som kan påklages.

I inneværende sak måtte kommunen først vurdere om eiendommen kunne deles etter odelslovens regler, siden dette avgjør om saken skal behandles videre etter jordloven eller ikke.

Alternativ 1 i denne prosessledende vurderingen ville være å konkludere med at eiendommen kan deles etter odelslovens regler. I så fall måtte kommunen utferdige en erklæring som følger saken til tinglysningmyndighetene, hvor det bekreftes at det ikke kreves delingssamtykke etter jordloven § 12.

Alternativ 2 i denne prosessledende vurderingen ville være å konkludere med at eiendommen ikke kan deles etter odelsloven, eller at det er tvil om den kan deles etter odelsloven. I så fall må kommunen behandle saken som en delingssak etter jordlovens § 12. Det er dette som er gjort i inneværende sak.

Forholdet mellom jordlovens § 12 og odelslovens § 14:

Om dette står det i jordlovens rundskriv:

«Forholdet mellom jordlovens delingsbestemmelse og reglene i odelsloven krever kommentarer i to ulike situasjoner. Den ene situasjonen er hvor driftsenheten består av eiendommer med ulik odelsrettslig status og driftsenheten deles i medhold av delingsprinsippet i odelsloven § 14. Den andre situasjonen er hvor det er gitt samtykke etter jordloven til fradeling av en del av en eiendom, og det fradelte arealet skal brukes som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom, men hvor en odelsberettiget innenfor løsningsfristen vil løse parsellen på odel.

Odelsloven er en spesiallov, som gir odelsberettigede en løsningsrett. Løsningsretten er ikke betinget av samtykke til deling etter jordloven i de to tilfellene som er nevnt i avsnittet over. Behandling etter jordloven § 12 kan dermed unnlates i begge disse tilfellene når delingen gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak, eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelslovens regler.

Dreier det seg om deling etter odelsloven § 14 utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er i slike tilfeller nødvendig med delingssamtykke dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med delingssamtykke dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsloven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene. Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre og ressursituasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.

I de tilfeller kommunen ser at det ikke er nødvendig med samtykke til deling fordi driftsenheten kan bli delt etter odelslovens regler, må kommunen orientere parten om at deling kan skje uten hinder av jordlovens delingsbestemmelse. Innbetalt delingsgebyr må i så fall refunderes. Kommunen kan søke bistand hos statsforvalteren dersom den er i tvil om

det er nødvendig med delingssamtykke. Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.»

Den konkrete vurderingen som er foretatt etter odelsloven § 14

Av odelsloven § 14 fremgår det:

«Mellom sysken og deira liner gjeld føreretten til odelsjord berre ein eigedom. Den som frå nokon av foreldra eller frå slektningar elles i rett oppstigande line har tatt over ein eigedom som fyller krava til odlingsjord, har ikkje førerett til fleire odelseigedomar, så lenge yngre sysken eller deira liner ikkje har fått kvar sin.»

Hva som kan regnes som «ein eigedom» etter odelslovens § 14 finner man altså ikke et svar på i selve lovteksten. Det finnes veiledning i forarbeider og etterarbeider, videre har temaet vært oppe for domstolene ved flere anledninger. For mer om dette vises blant annet til fremstillinger i Halden kommunes oversendelsesbrev til Statsforvalteren (vedlegg 11 i saken) og til Statsforvalterens avgjørelse i samme sak (vedlegg 9 i saken).

Kortversjonen fremgår av jordlovens rundskriv:

«Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven §§ 1 og 2. Det må tas hensyn til eiendommens beliggenhet i forhold til hverandre og ressurs situasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.»

Følgende vurdering står i saksfremlegget (rettet for skrivefeil):

«Eiendommene oppfylder hver for seg kravet til odlingsjord, jf. odelslova §§ 1 og 2, noe som er et minstekrav for at det skal dreie seg om to eiendommer etter odelslova. Det skal videre tas hensyn til eiendommens beliggenhet i forhold til hverandre og ressurs situasjonen. Det at eiendommene ligger såpass nær hverandre taler for at det er snakk om én eiendom (avstand fra 370 meter og kun én eiendom som ligger mellom). Den ene enheten har overvekt av jord og den andre av skog, og hver for seg styrker de det samlede ressursgrunnet. Dette taler også for at det er snakk om én eiendom. Det skal videre vurderes samdriftens varighet og intensitet. Det har vært samdrift av eiendommene siden 2006. Dette kan tale for at det er snakk om én eiendom etter odelsloven. Samtidig opplyser søker at Sem og Ugstad har vært ansett som to separate eiendommer, og etter rettspraksis har det også blitt lagt vekt på partens egen oppfatning av om det er snakk om én eller to eiendommer.

Samlet sett vurderes det at det er tvil om det dreier seg om én eller to eiendommer etter odelslova § 14, slik at det er nødvendig å behandle saken som en delingssak etter jordlova § 12.»

Vurderingene over viser at momentene trekker i ulike retninger. På den ene side fyller begge enhetene hver for seg kravet til odelsjord (størrelse og odelshevdstid), og søker oppfatter selv at enhetene alltid har vært å regne som to eiendommer. Dette taler for at det er snakk om to eiendommer. På den andre side ligger eiendommene såpass nært hverandre, ressursmessig utfyller de hverandre, og det har vært samdrift av eiendommene siden 2006. Dette taler for at det er snakk om én eiendom. Videre opplyses det i søknaden at søker selv

anser dette for å være én driftsenhet etter jordloven, og som vist til i Statsforvalters vedtak om driftsenhet i Halden kommune (vedlegg 9 i saken) er dagens rettspraksis at en vurdering av om det er én driftsenhet etter jordloven § 12 en viktig, men ikke avgjørende, faktor når det skal tas standpunkt til om man har med flere odelseiendommer å gjøre. Dette taler også for at det er snakk om én eiendom.

Som det fremgår av Statsforvalters veiledning (vedlegg 8 i saken) så er det først når kommunen ikke er i tvil om at eiendommene kan fordeles etter odelsloven § 14, at det kan avgis en erklæring til tinglysningmyndighetene om at saken ikke krever delingssamtykke etter jordloven § 12.

I Landbruksdirektoratets foredrag om temaet (vedlegg 10 i saken) er det gitt tips til kommunen for behandling av disse sakene:

- *Sakene som ikke har endt i rettskraftig dom vil ofte by på tvil.*
- *Vurdering av flere momenter, men husk at det ikke fattes vedtak.*
- *Et rettsspørsmål av privatrettslig karakter, som kommunene og forvaltningen for øvrig bør være forsiktige med.*
- *Kommunen kan rådføre seg med Statsforvalteren i enkeltsaker, og Statsforvalteren kan rådføre seg med Landbruksdirektoratet.*

Videre opplyser Landbruksdirektoratet om faren ved å foreta en feil vurdering:

Tenkt eksempel: Kommunen mener det kan skje en fordeling etter odelsloven § 14 fordi det foreligger to odelseiendommer, og at det derfor ikke behøves jordlovsbehandling. Det reises deretter løsningssak som odelsløser vinner. Domstolen mener det bare var én odelseiendom. Da har kommunen bidratt til en deling i strid med odelsloven § 14. Erstatningsansvar?

Med tanke på at momentene trekker i ulik retning av om det dreier seg om én eller to eiendommer etter odelslovens regler, og veiledningen fra Statsforvalteren og Landbruksdirektoratet tilsier at kommunen må være forsiktig med disse spørsmålene, kan administrasjonen ikke konkludere med at dette med sikkerhet kan anses for å være to eiendommer etter odelslovens regler. Saken må derfor behandles som en delingssak etter jordloven § 12, jf. jordlovens rundskriv.

Vedlegg:

Innspill til sak 0008/24 - Søknad om deling etter jordlova paragraf 12 - Tilsvar delingssak Ødeskaug

From: "Magne Stubberud" <Magne@lier-regnskap.no>
Sent: Sun, 11 Feb 2024 11:04:35 +0100
To: "Lars Kristian Wear" <Lars.Kristian.Wear@politiker.aker.no>; "Kåre Johnny Møllerhagen" <Kare.Mollerhagen@politiker.aker.no>; "Cathrine Jensen" <Cathrine.Jensen@politiker.aker.no>; "Kari Sofie Bjørnsen" <Kari.Sofie.Bjornsen@politiker.aker.no>; "Aud Jorunn Vullum" <Aud.Jorunn.Vullum@politiker.aker.no>; "Espen Hansen Aspås" <Espen.Hansen.Aspas@politiker.aker.no>; "Gunn-Torill Homme Mathisen" <Gunn-Torill.Homme.Mathisen@politiker.aker.no>; "Thomas Hatten - Politiker-2019" <Thomas.Hatten@politiker.aker.no>; "Sara Louise Skjælaaen Vatn" <Sara.Skjaelaen.Vatn@politiker.aker.no>; "Inger Johanne Aaby" <Inger.Johanne.Aaby@politiker.aker.no>; "Odd Flock" <Odd.Flock@politiker.aker.no>
Cc: "Postmottak Asker kommune" <Postmottak.Asker.kommune@aker.kommune.no>
Subject: Innspill Arkivsak 22/21624-10 - Søknad om deling av landbrukseiendom
Attachments: Tilsvar delingssak Ødeskaug.pdf

Viser til vedlagt innspill i sak 22/21624-10 med møtedato 15/02-24

Med vennlig hilsen

Magne Stubberud
Statsautorisert regnskapsfører
magne@lier-regnskap.no
Tlf: 95427240



Medlemmer av utvalg for samfunnstjenester, Asker Kommune

Innspill til behandling av arkivsak 22/21624-10

Søknad om deling av landbrukseiendom gnr. 301 bnr. 3 og gnr. 305 bnr. 1

Historikk/bakgrunn

Dagens eier Jan Einar Ødeskaug overtok sin farsgård Sem gnr. 301 bnr. 3 i 1990 (odelseiendom). Senere fikk han anledning til å overta sin onkel sin eiendom Ugstad gnr.305 bnr. 1 i 2006, da han hadde odell på denne. Bakgrunnen for at han valgte å bruke sin odelsrett på sin onkels eiendom var at Ødeskaug har to døtre og han ønsket at de skulle få hver sin, slik at eiendommene ble i familien.

Ved kjøp av eiendommen Ugstad ble denne automatisk slått sammen med Sem pga jordlovens § 12, dvs landbrukseiendommer som eies av sammen personnummer blir en driftsenhet.

Kommentarer

Vi er derfor ikke enige i konklusjonen i saksfremlegget fra kommunedirektøren, da søkers intensjon helt fra kjøpet av Ugstad (gnr. 305 bnr. 1) i 2006, har vært å ha tilgang til to landbrukseiendommer, en til hvert av barna.

I 2006 var døtrene for unge til å ta selvstendige valg på å overta landbrukseiendommene, og søker benytter derfor seg av sin odelsrett til å kjøpe Ugstad av sin onkel, da onkelen ikke hadde livsarvinger. Gården blir da også i familien, noe som onkelen ønsker.

Det er ingen tvil om at begge eiendommen oppfyller odelslovens § 2 arealkrav på 35 daa full- eller overflatedyrka. Sem har 317 fulldyrka og Ugstad 104 daa fulldyrka, og det er derfor ikke tvil om at de oppfyller odelsloven arealkrav – se også vedlagte søknad.

Fra rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3. Forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven

Behandling etter jordloven § 12 kan dermed unnlates i de tilfellene delingen gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak, eller når det dreier seg om en fordeling mellom odelsberettigede slik det er i dette tilfellet.

Avslutning

Jan Ødeskaug ber derfor om at **utvalg for samfunnstjenester, Asker Kommune**, godkjenner deling av eiendom etter odelslovens § 14 slik at gnr. 301 bnr. 3 og gnr. 305 bnr. 1 bli to juridiske enheter som kan overdras til Jan E. Ødeskaug sine døtre.

Med vennlig hilsen

For søker Jan Einar Ødeskaug



Magne Stubberud

Statsautorisert regnskapsfører

magne@lier-regnskap.no

Tlf: 95427240

Vedlegg

Sem 3203-301-3: Utskrift av hjemmelsopplysninger + bekreftelse slektsforhold hentet fra norsk gårdsbruk. Jan Einar Ødeskaug kjøper gården av sin far i 1990. Hans far Anders Ødeskaug kjøper gården i 1951. **Odelsrett/odelstid ok**

Ugstad 3203-305-1: Utskrift av hjemmelsopplysninger + bekreftelse slektsforhold hentet fra norsk gårdsbruk. Jan Einar Ødeskaug kjøper gården av sin onkel Odd Ødeskaug i 2006. Odd Ødeskaug tok over gården etter sin far, Anders Ødeskaug, i 1955 (i sameie med bror frem til 1978). **Odelsrett/odelstid ok**