



Asker
kommune

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

Utvalg for samfunnstjenester 15.2.2024

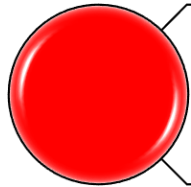
Avdelingsleder Per Øystein Funderud – Vann og vannmiljø

Åros renseanlegg - utfordringer

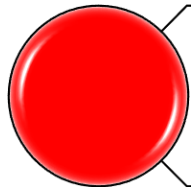


- Manglende kapasitet på flere komponenter,
- Tilfredsstiller ikke nye rensekrav
- Vekst og framtidig utvikling i området
- Høy fremmedvannsandel i rensedistriktet

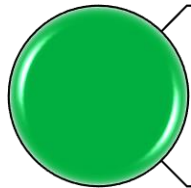
Alternativer som ble utredet



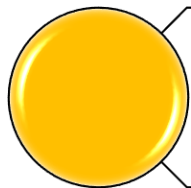
Nullalternativet (utbedringstiltak)



Alternativ 1 – nytt renseanlegg i Åros



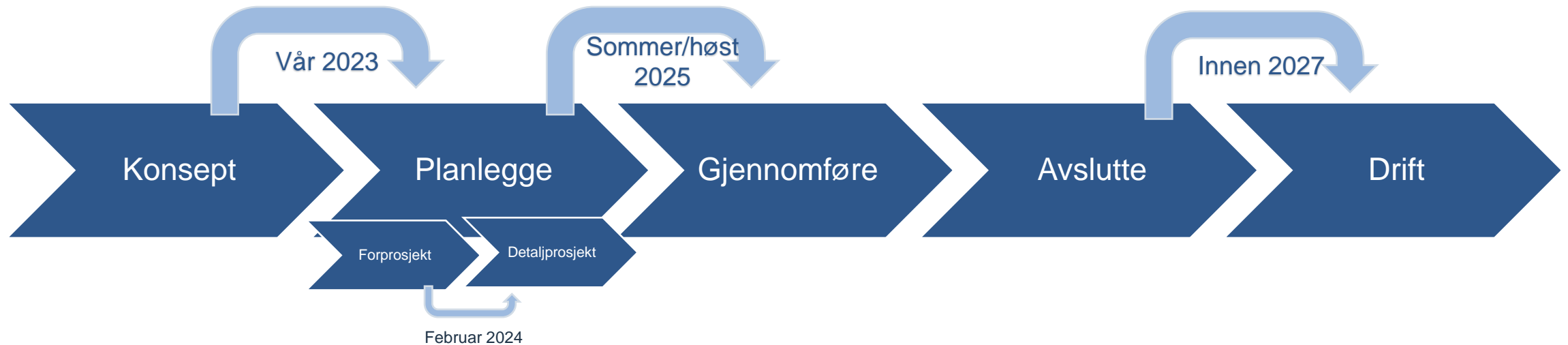
Alternativ 2 – overføringsanlegg til VEAS



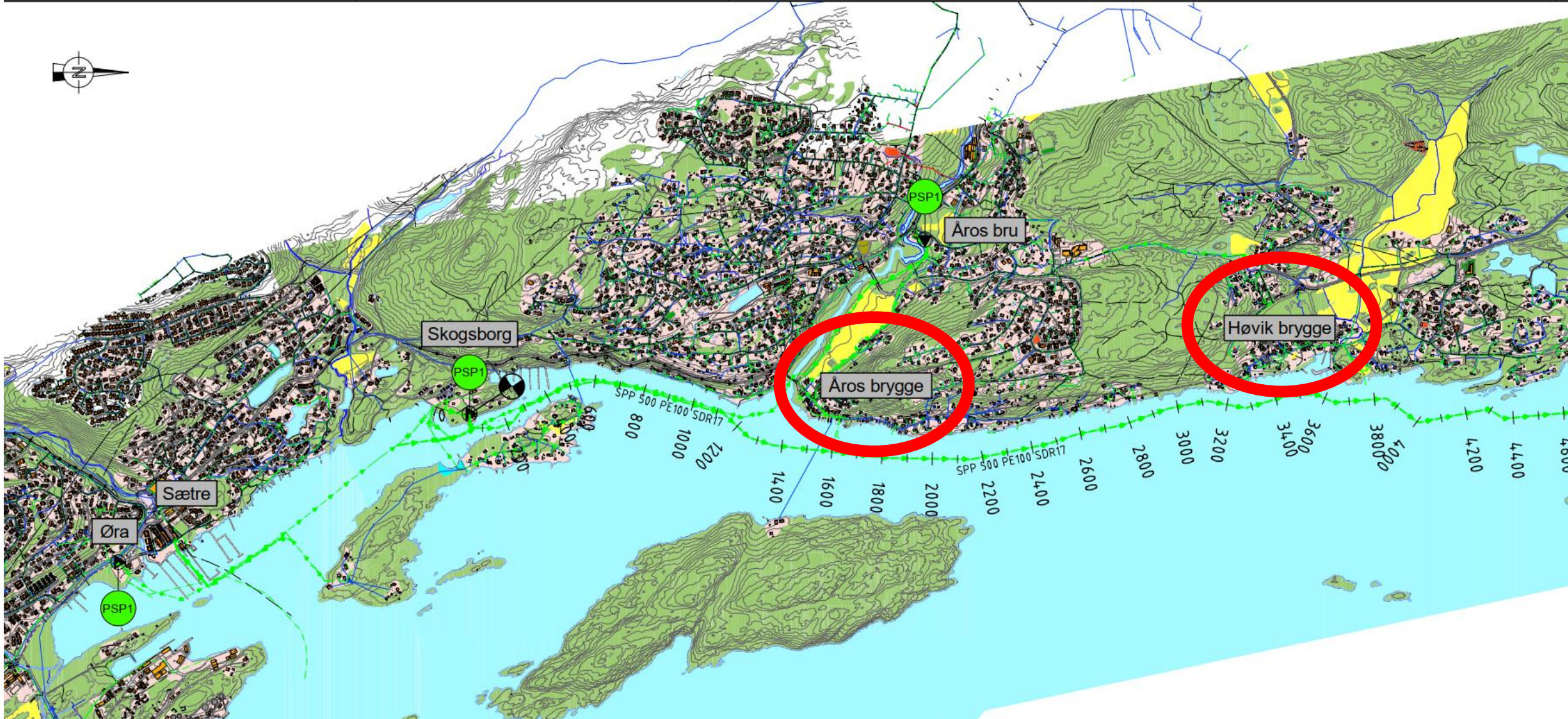
Alternativ 3 – overføringsanlegg til et nytt kommunal renseanlegg (Tofte)

Forprosjekt – bearbeiding av konsept

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



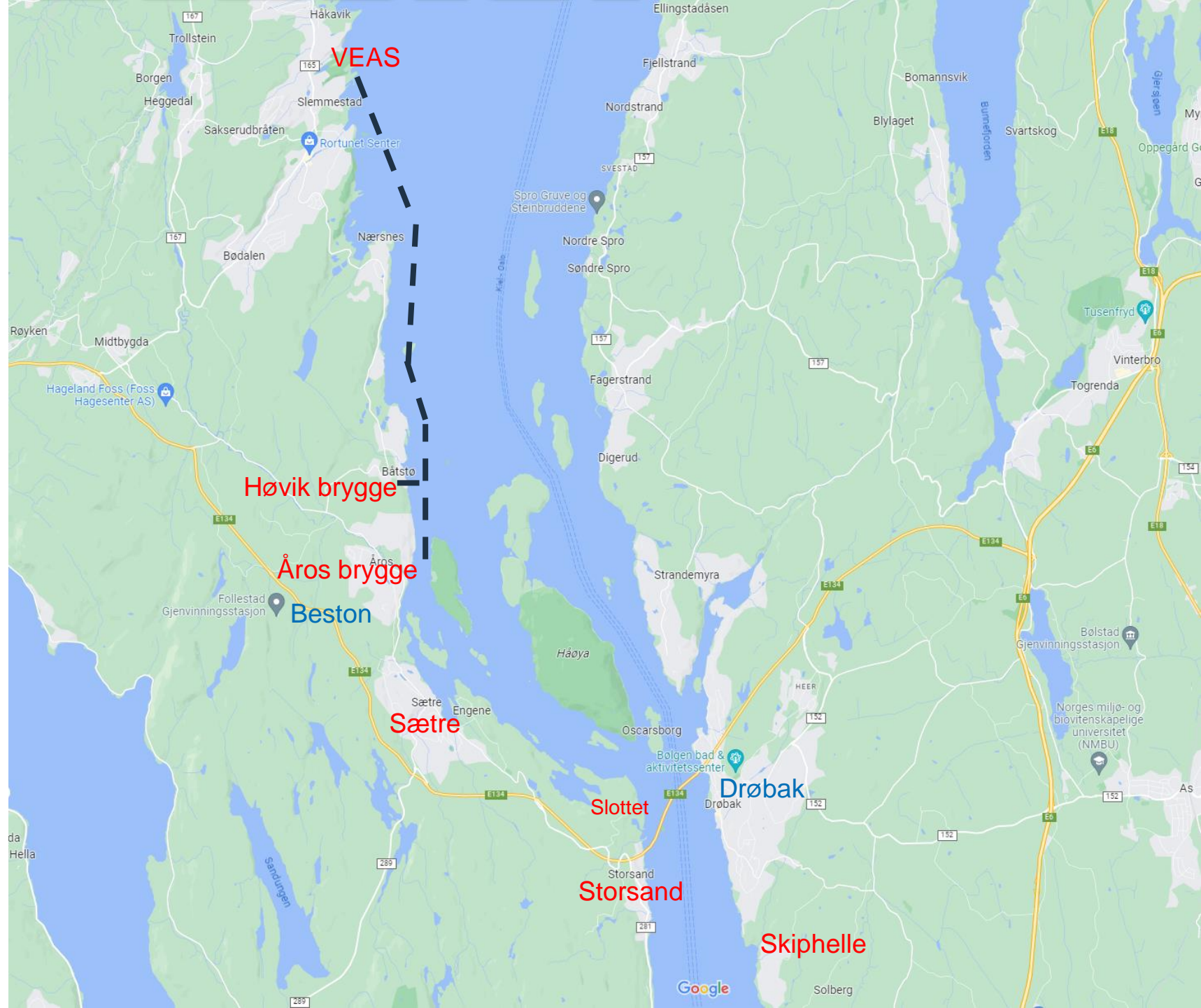
Opprinnelige plan





Asker
kommune

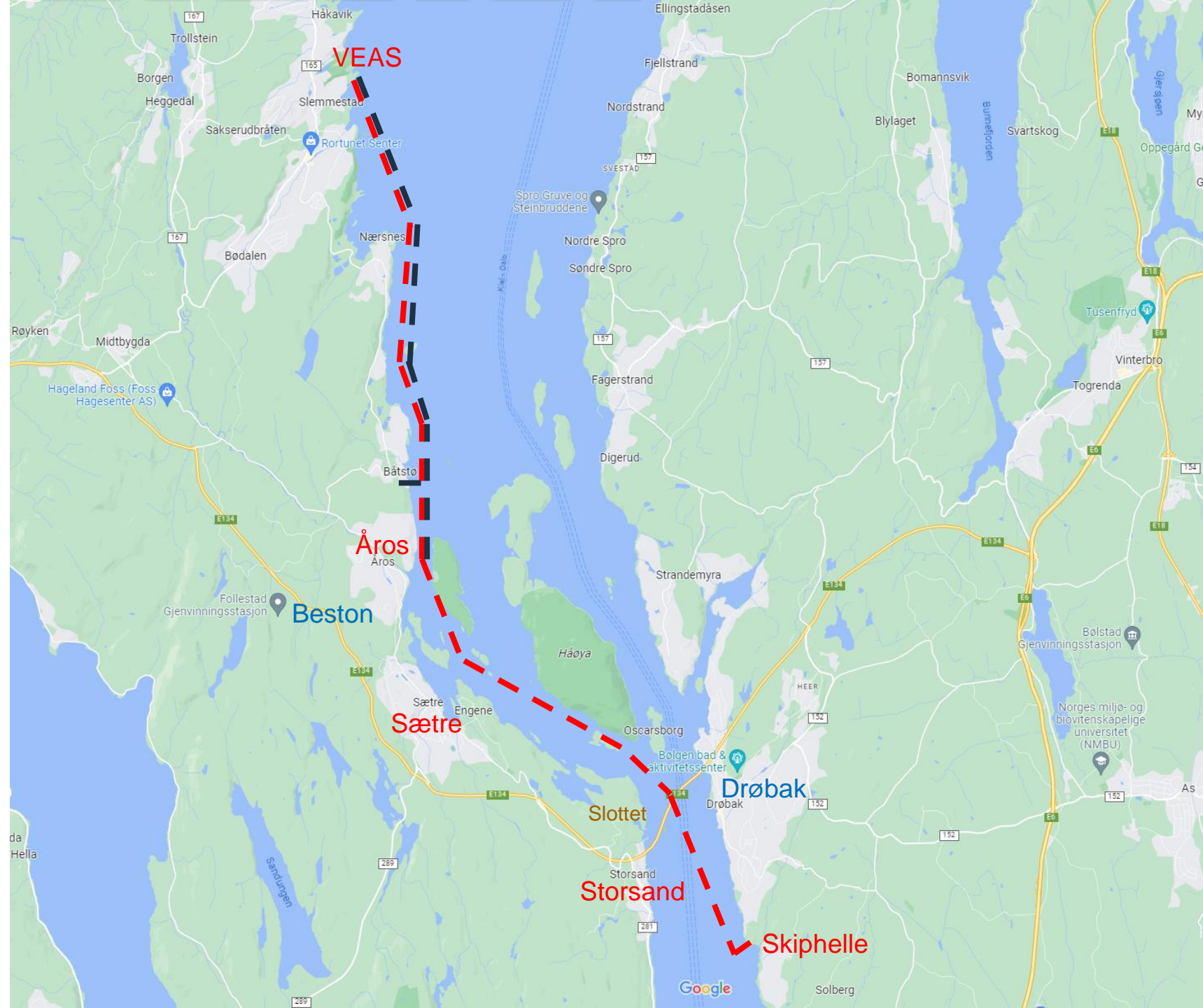
Opprinnelig plan var et 100% Asker-prosjekt





Asker
kommune

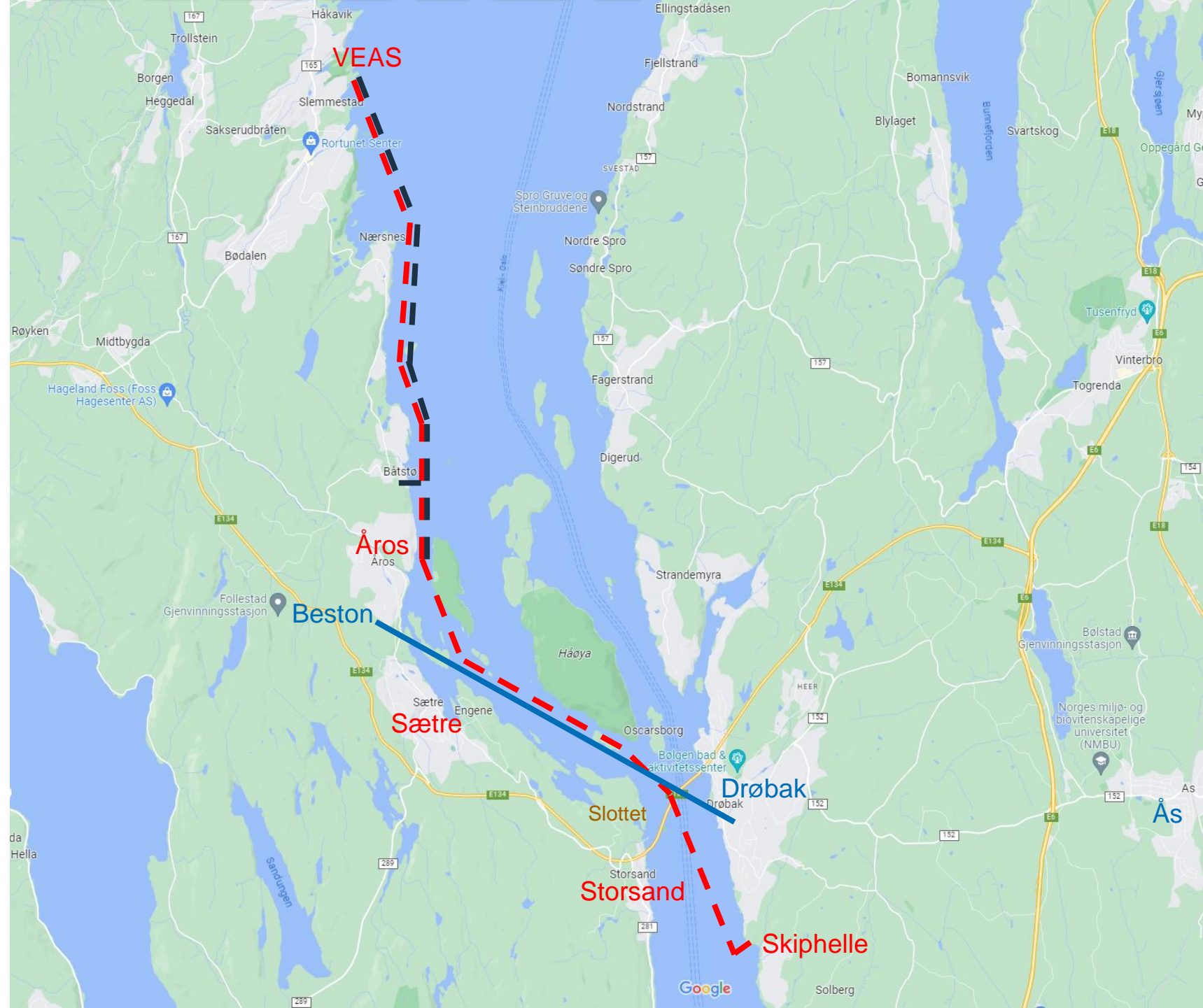
Våren 2023 kom
Frogn kommune
på banen med et
delvis parallelt
prosjekt





Asker
kommune

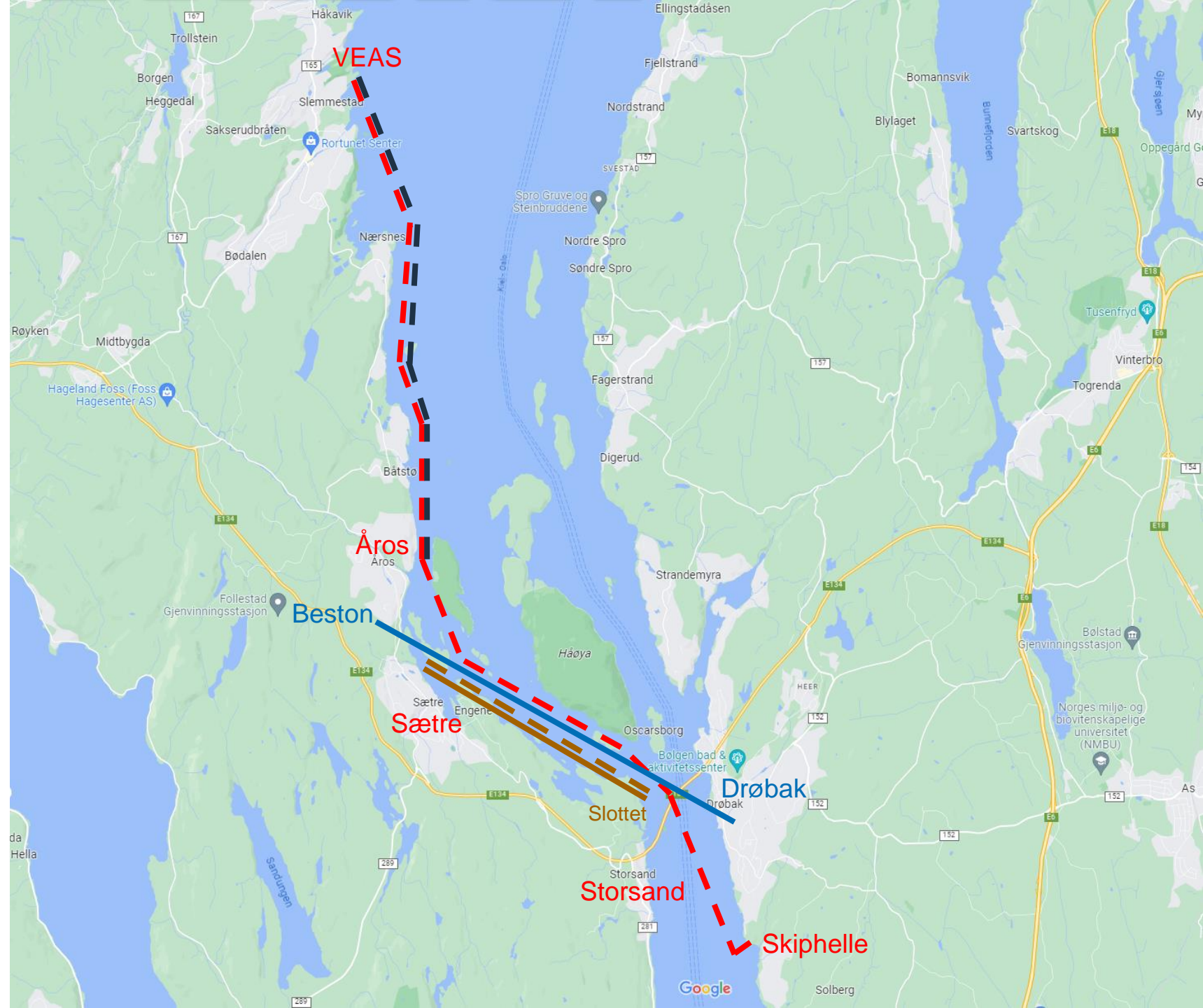
Frogn kommune
har sammen med
Ås kommune
også forespurt
Glitrevannverket
om forsterket
vannforsyning
over fjorden.





Asker
kommune

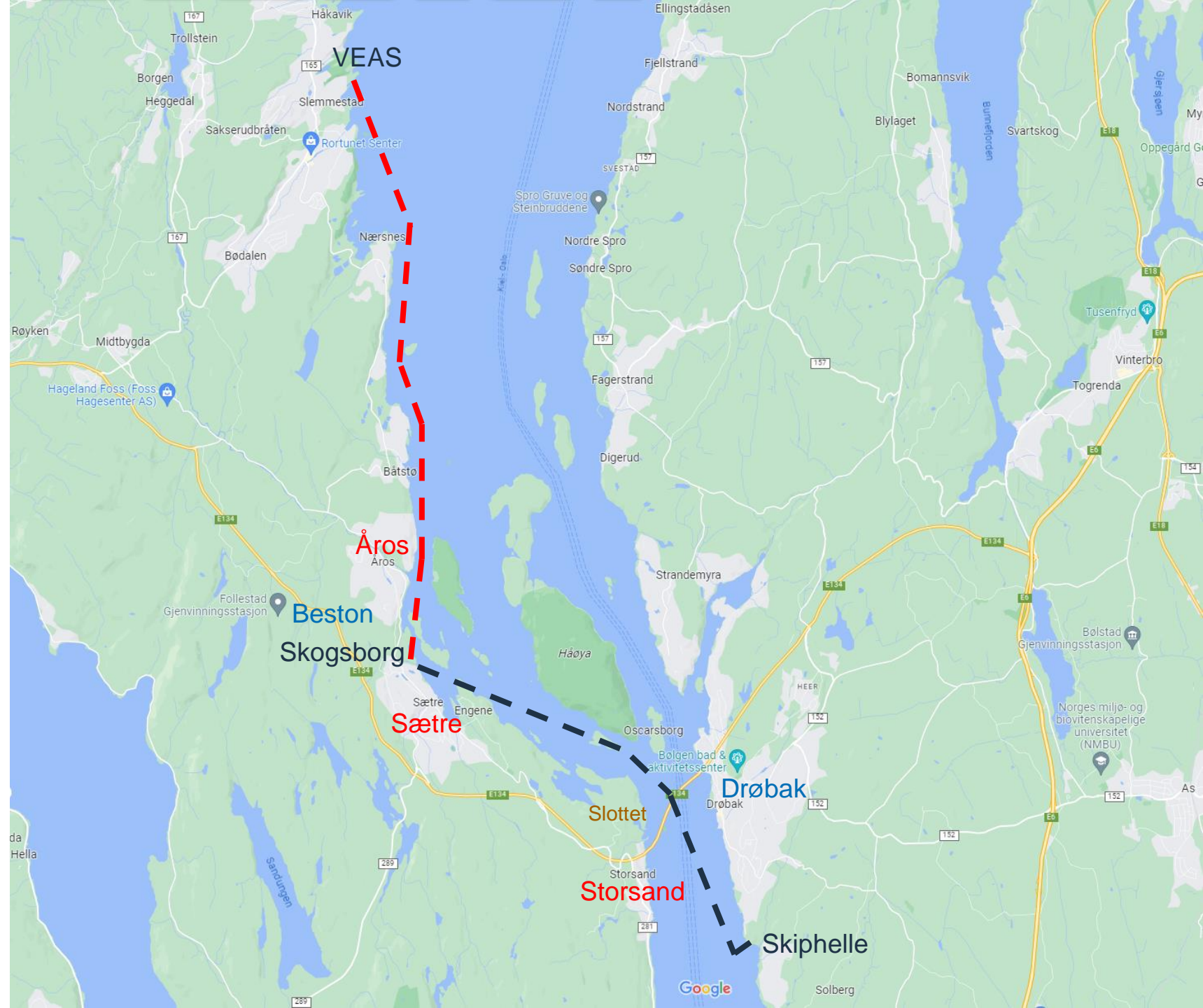
Asker kommune
koblet da på
utbyggerne på
Slottet/Storsand
og undersøkte
muligheten for
samarbeid om
både
vannforsyning og
avløpsløsning





Asker
kommune

Opprinnelig plan var et 100% Asker-prosjekt



Omfattende søknadsprosess

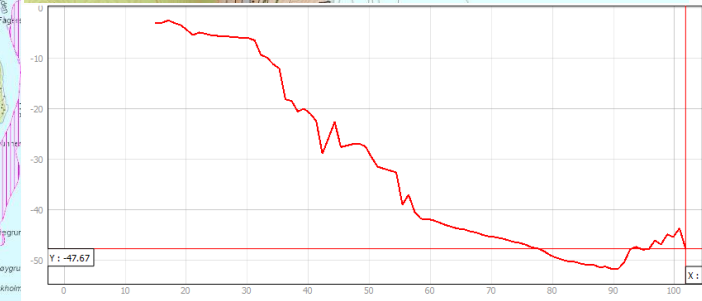
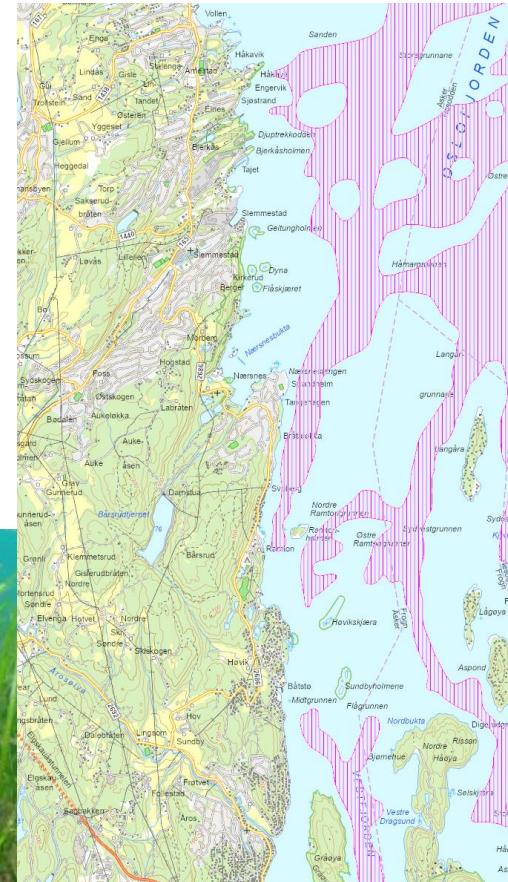
- Statsforvalteren
- Kystverket og Havnevesenet
- Fylkeskommunen
- Kommunen (byggesak + mulig plankrav)
- Norsk Maritimt Museum
- Fiskeridirektoratet
- Kabeleiere, ledningseiere og kraftselskap
- Brukseierforeninger
- Mattilsynet



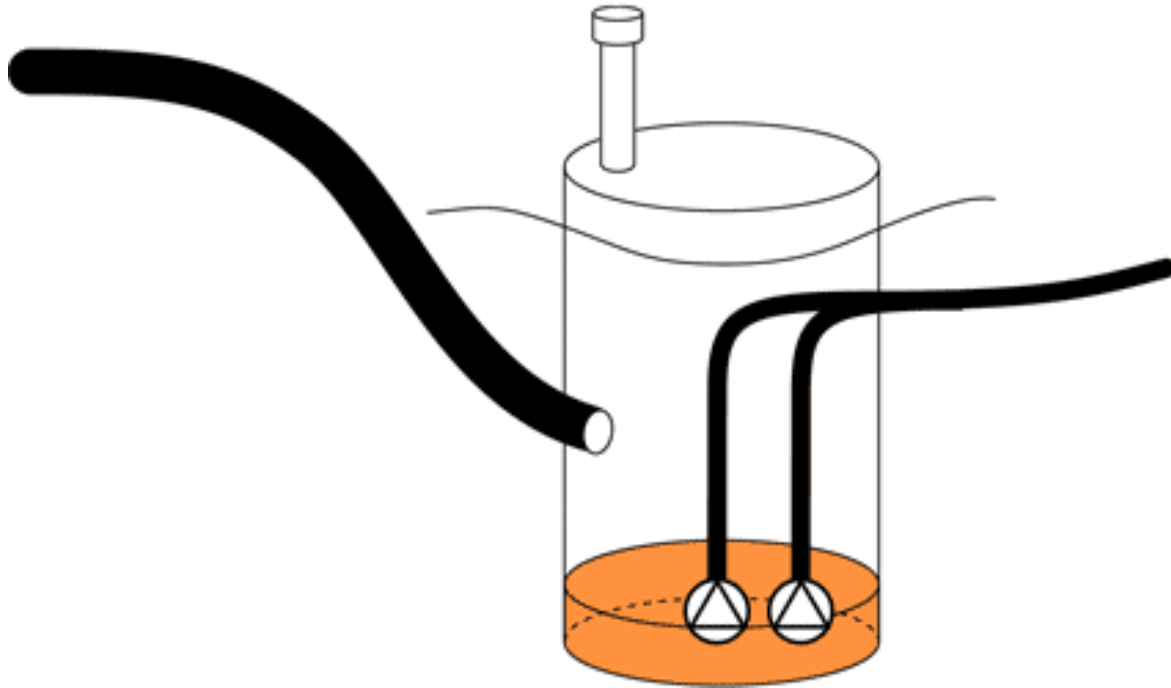
Foto: Viggo Lund Follestad, Bærum kommune.

Andre utfordringer for etablering av anlegg i sjøen

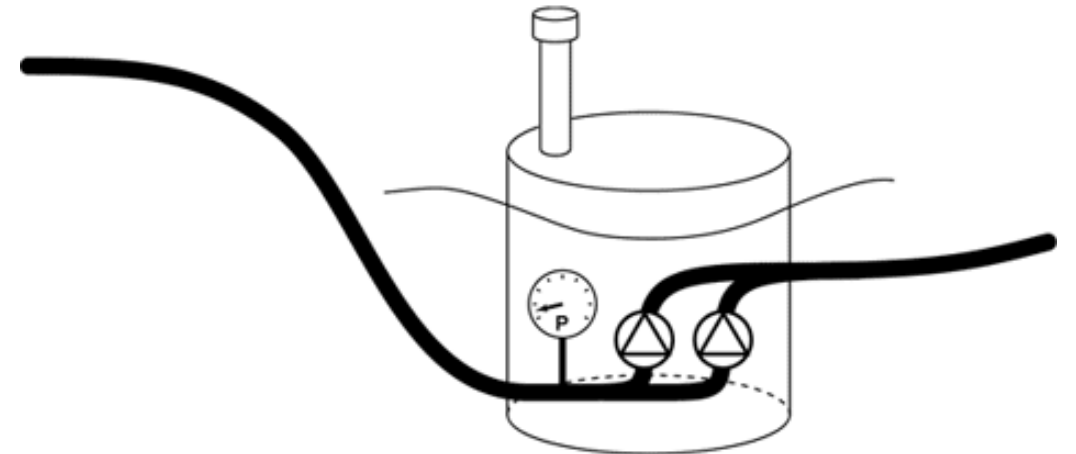
- Sjøbunnstopografi
- Grunnforhold ved ilandføring
- Forurensning ved ilandføring
- Ålegress og andre truede arter
- Bløttbunn
- Trålesoner
- Kulturminner



Pumpeløsning basert på trykkøkning

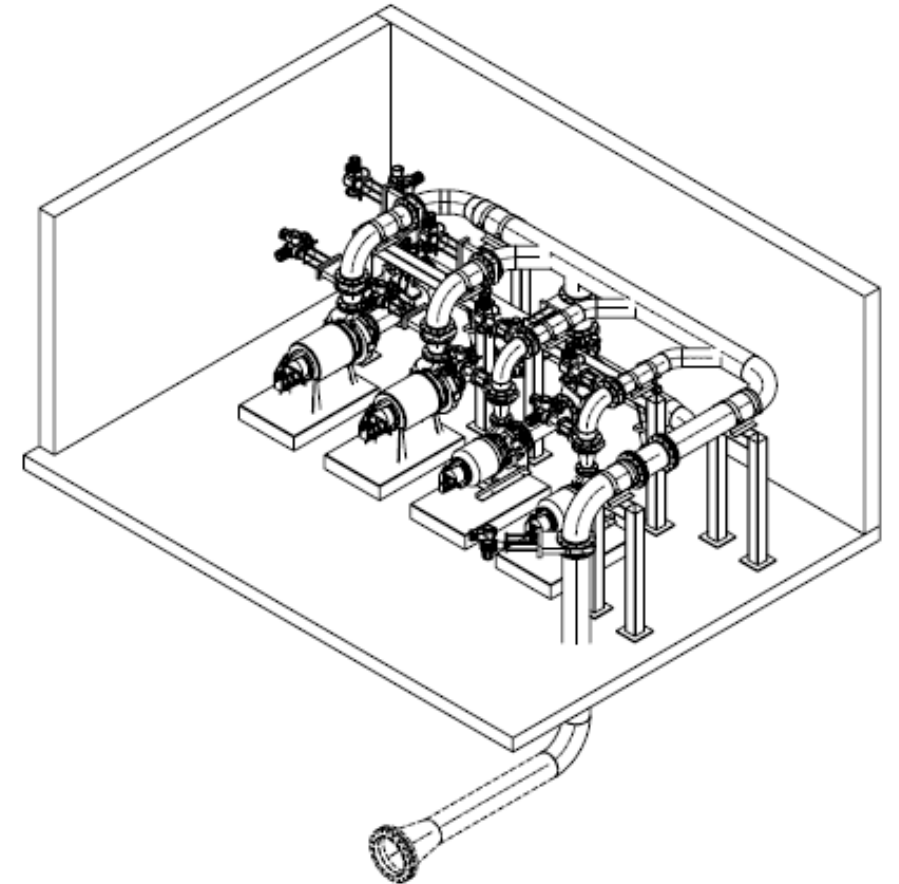


Tradisjonell løsning



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

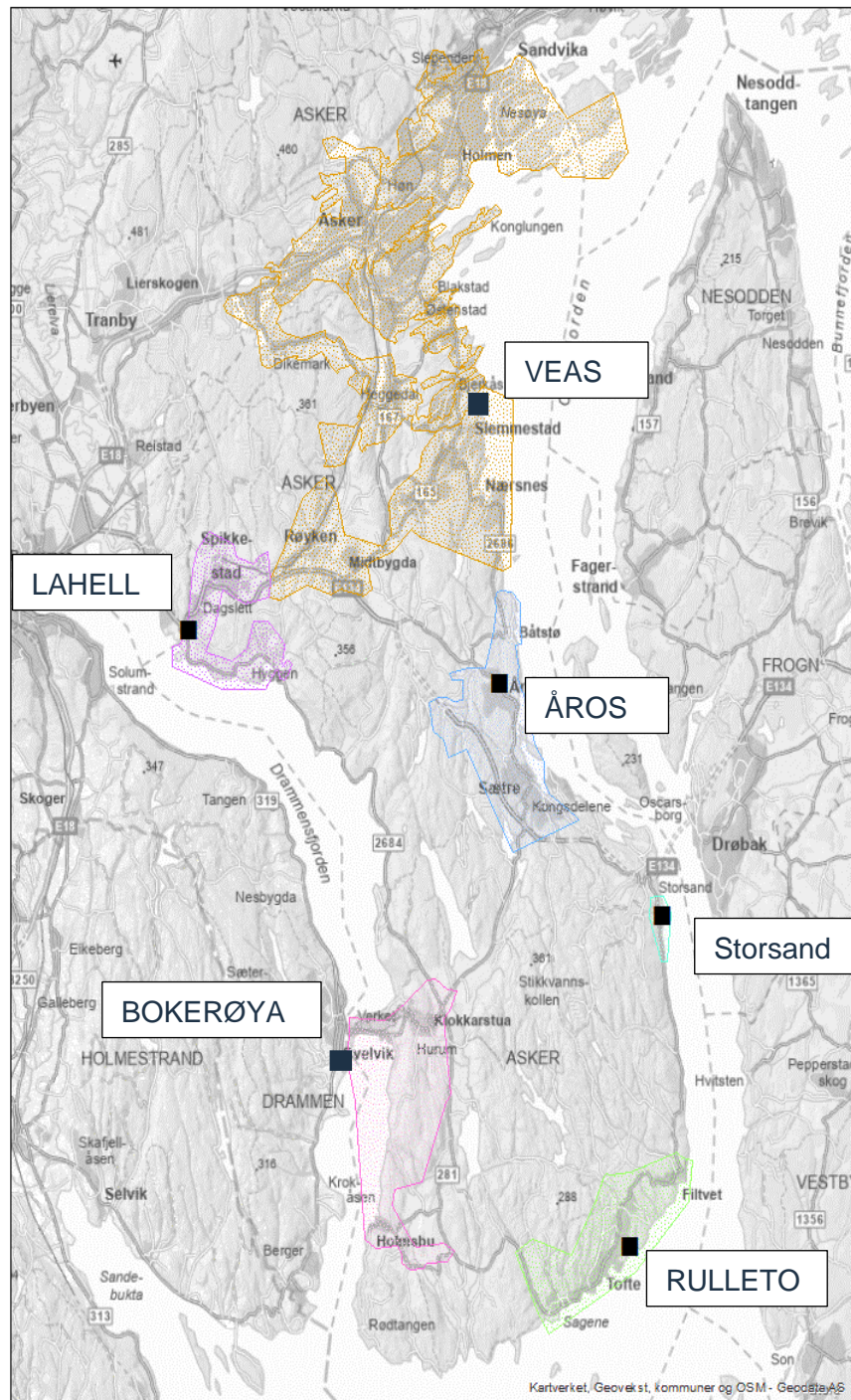
- Totalkostnad **281 mill kr (uten bidrag fra Frogn)**
- Overføringssystem: 173,5 mill kr som skal deles 50/50 med Frogn
- Oppgradering av Askers pumpestasjoner: 107,5 mill kr
- Totalkostnad Asker **194 mill kr (med bidrag fra Frogn)**

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?



- 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!

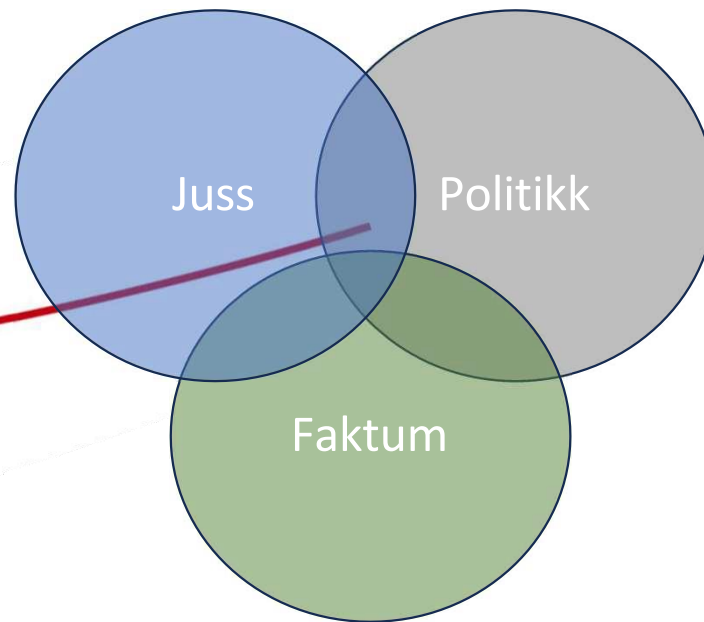


Forskrift om endring i forskrift om endring i forskrift om fastsetting av endringer i inndeling i lensmanns- og politistasjonsdistrikter og tjenestesteder i politi- og lensmannsetaten

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



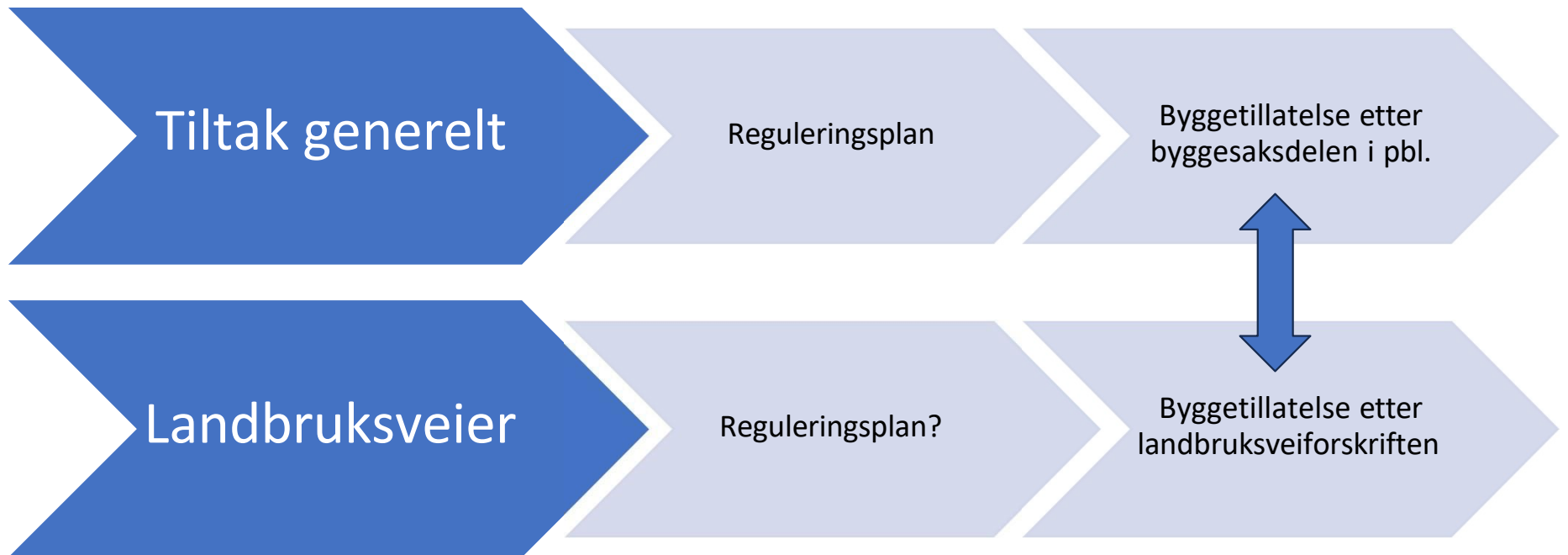
- Forvaltningsloven § 17 og § 37– krav til sakens opplysning:
 - *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*
- Forvaltningsloven § 24 og § 25 – krav til begrunnelse av enkeltvedtak
 - Skal vise til hvilket faktum ligger til grunn for avgjørelsen
 - Skal vise til hvilke regler som er anvendt, og hvordan reglene er forstått
 - Bør vise til hvilke skjønsmessige 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.

- Konesjonsloven § 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.»

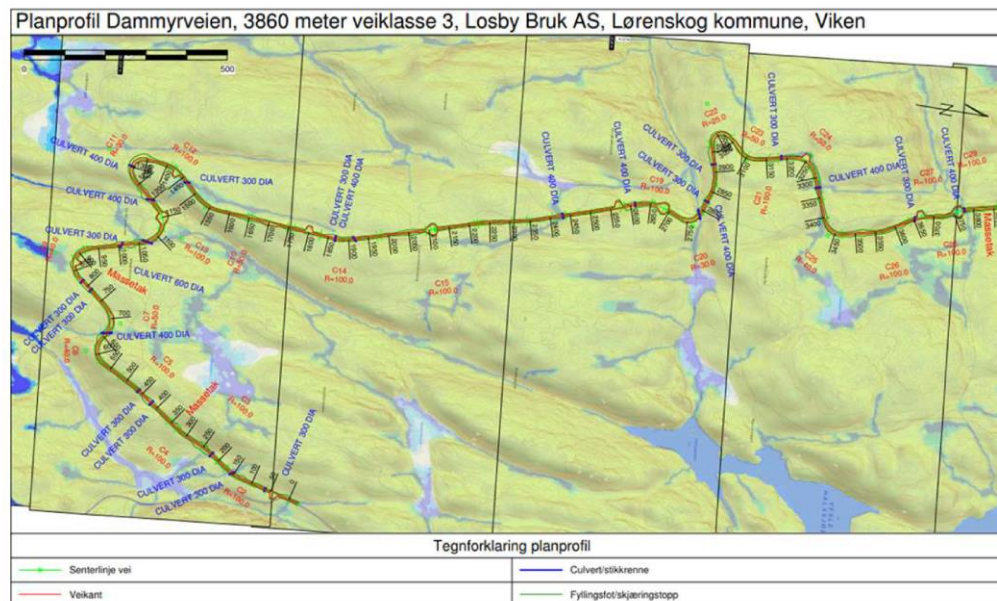
Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228

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.



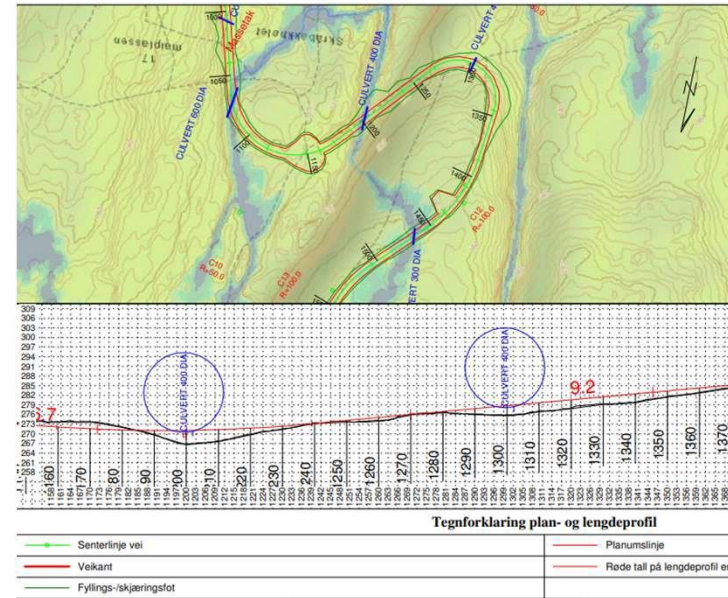
Kommunenes plikter



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 coat of arms and a search box. Below the navigation bar are menu items for 'Tema', 'Dokument', 'Aktuelt', and 'Departement'. The breadcrumb trail indicates the current page is 'Forsiden > Aktuelt > Pressemeldinger'. The main heading is 'Midlertidig bygge- og deleforbud for Delijordet i Vestby kommune'. The text below the heading states that the Municipal and District Department has adopted a temporary building and demolition ban for Delijordet in Vestby municipality, which does not take a position on future land use but allows for an assessment of national interests.

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.

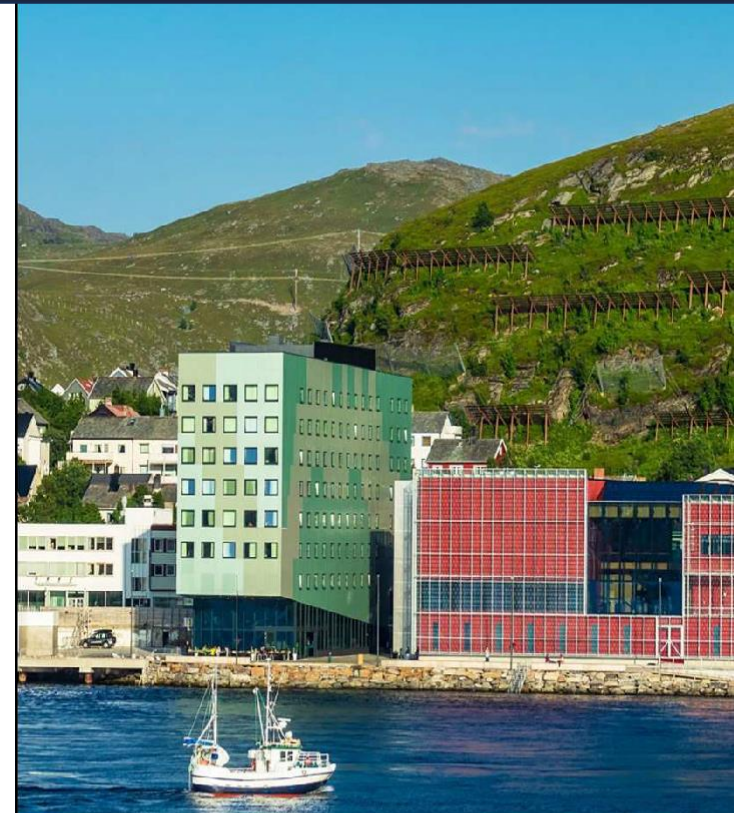
Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til **om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres**, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, **eller om gjeldende 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 «spesieilt viktig» for fugl og vilt

JORDT NATUR

Hytteegnar i sønne delen av fjellet i Sør-Hordaland har kjøpt et område på 129 hektar som er regnet som et spesielt viktig område for fugl og vilt. Kommunen har kjøpt området for 1,2 millioner kroner.

HDP si vurdering

HDP mener det er viktig å ha et område som er spesielt viktig for fugl og vilt. Kommunen har kjøpt området for 1,2 millioner kroner.

Er det viktig for fugl og vilt?

HDP mener det er viktig å ha et område som er spesielt viktig for fugl og vilt. Kommunen har kjøpt området for 1,2 millioner kroner.

Er det viktig for fugl og vilt?

HDP mener det er viktig å ha et område som er spesielt viktig for fugl og vilt. Kommunen har kjøpt området for 1,2 millioner kroner.

- 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 ikke er utbygget, er fra 2005. (Arkivfoto: Maja Rude)



Revisjonen på Sæliem, ved Felthausen skrykka, ligger an til å bli nytt høyfjells som nabo. Flere minner at kommunen må ta, og derfor ser det her som blant de å oppføre 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 høyfjellsfeltet på kommunepplanen vart revidert.

ANNA HUSLEV

Ekspert på plan- og bygningsrett, Nikolai Winge, har vart utnevnt som statsforvalter i Gol kommune.

beringplanar blir videreført i nye kommunepplanar. Flere har vore svært kritiske til at ein reguleringsplan frå 2005 opnar for å ta heil på eit nytt felthausfelt i Gol.

PEKAR PÅ KOMMUNEN

Kommunestyret sine areal- og utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Gå de gjennom planen i sin helhet, eller vurderer de berne nye innspel?»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Kvifor er det ikkje dette byggeområdet blitt tatt ut når det er så stort med dagens behov for god arealutnytting, som fornet?»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Svaret er enkelt klart ja. Kommunen skal heller frist til å bestemme om ein plan skal endrast eller opphevat. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Kommunen skal heller frist til å bestemme om ein plan skal endrast eller opphevat. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Kommunen skal heller frist til å bestemme om ein plan skal endrast eller opphevat. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Kommunen skal heller frist til å bestemme om ein plan skal endrast eller opphevat. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«Kommunen skal heller frist til å bestemme om ein plan skal endrast eller opphevat. Ei kommunestyre har sin fulle rett til å seie at dette skal vere eit LNT-område.»

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

«

Denne saka gjeld derimot vedtektne planar og det er kommunen sitt ansvar å gå ut i offentleg forvaltning og gjere utvalde endringar i Gol kommune. Det var ingen som foreslo å ta ut byggemuligheit på Sæliem. Først til utbyggingsplanar vart gjende, har debatten stått. Når kommunepplanen er til revidering er statsforvalteren kva kommunen bør gjere i denne saka, skriv han.

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

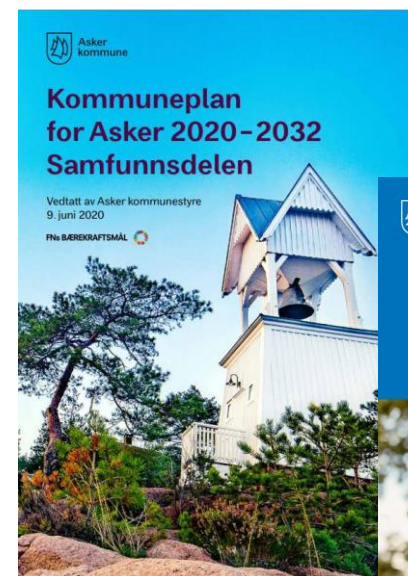
Innsatsområder og strategier



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

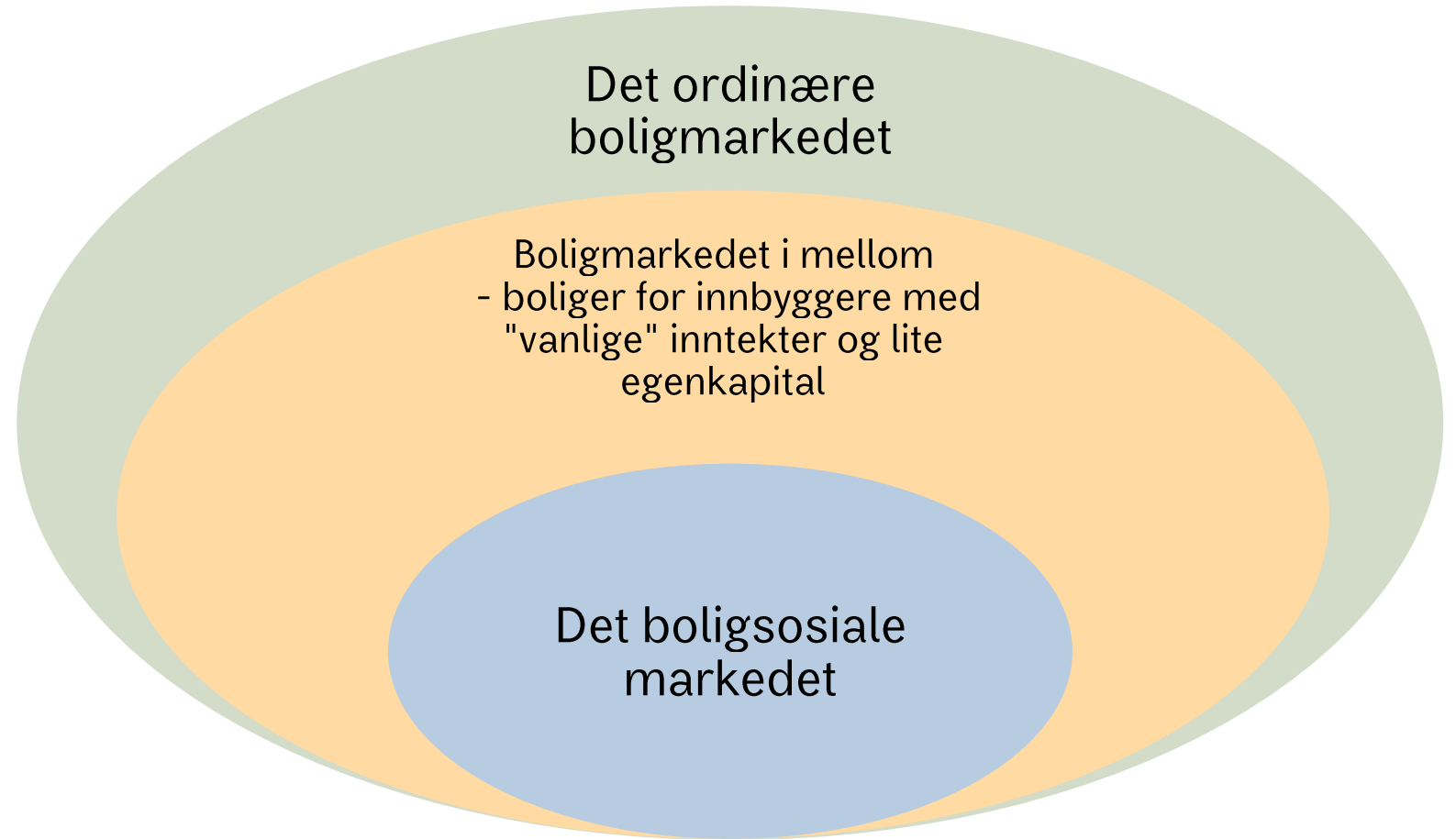
Formålet med planen

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

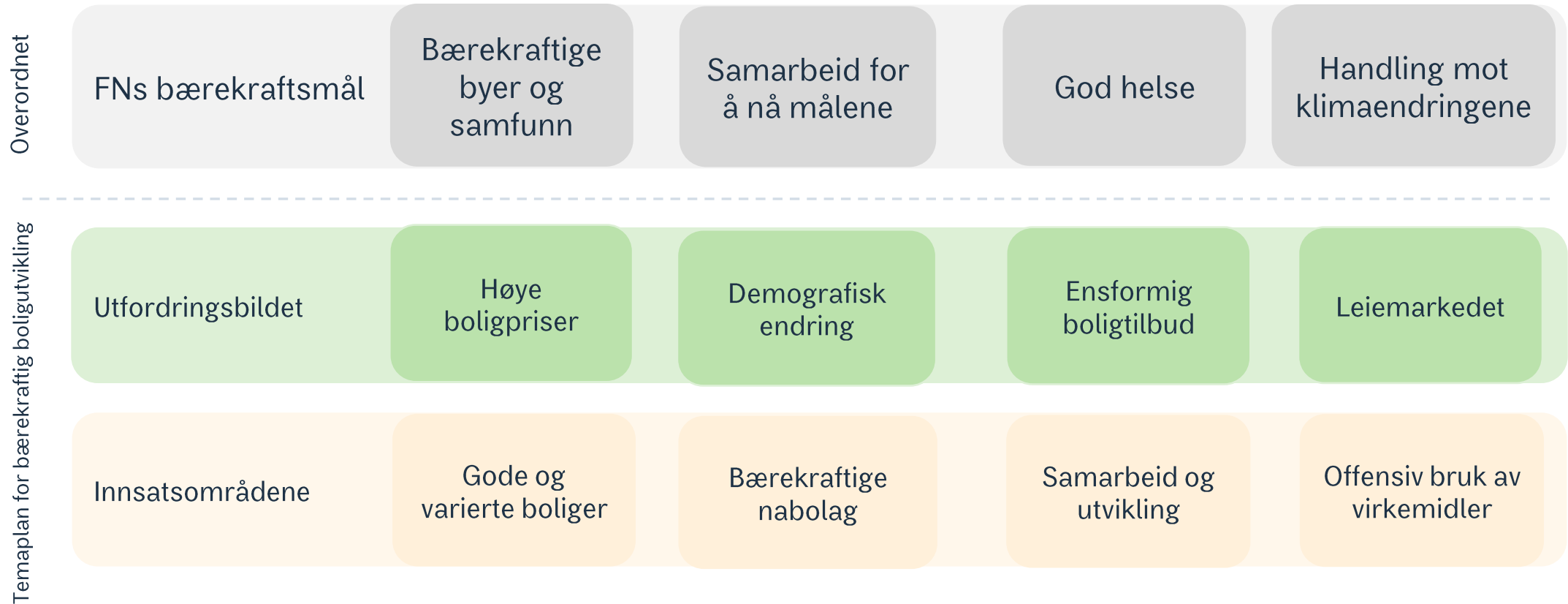
Asker skal være for alle, og et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.



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

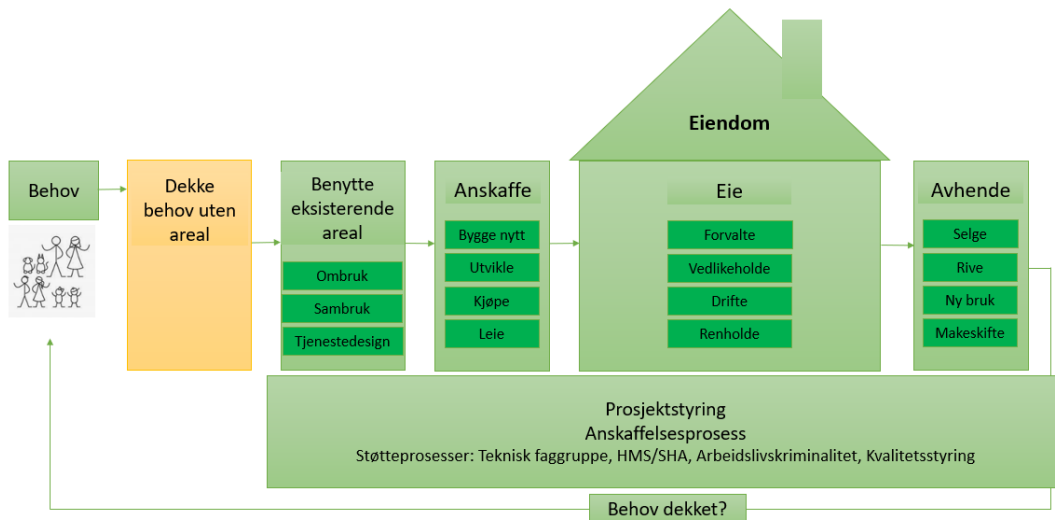
- V6. Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken
- B2. Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder
- B1. Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller
- 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)



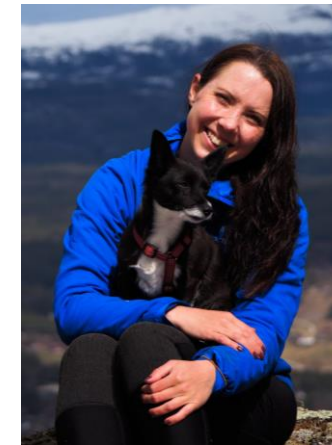
Hallvar Hognestad (rådgiver
jordbruk)



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)

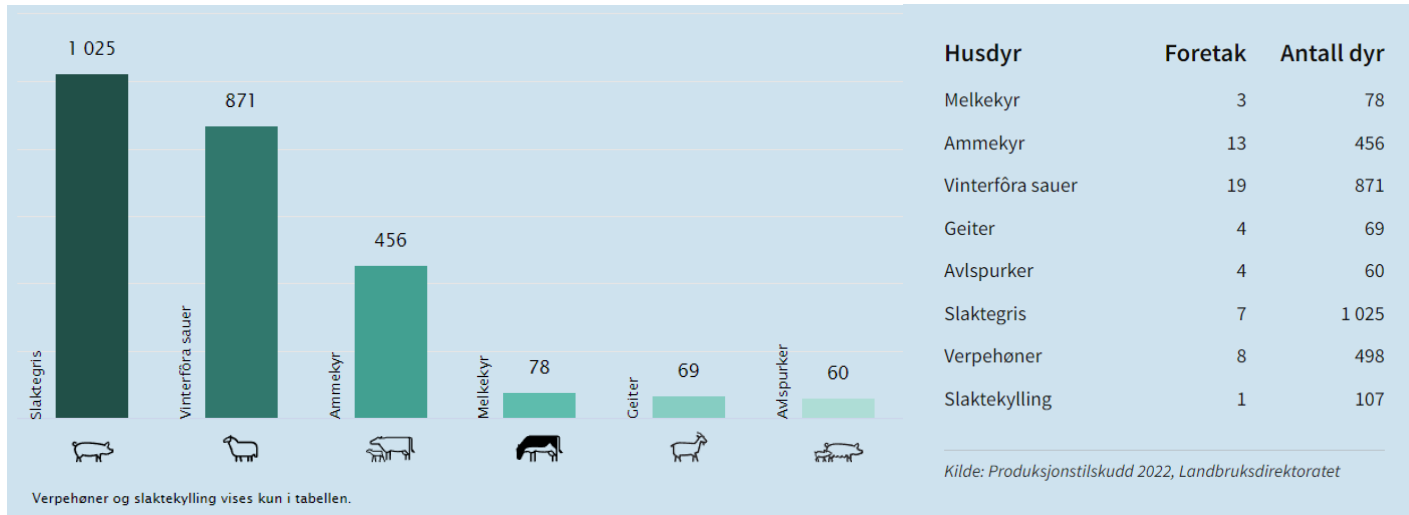


Jordbruket i Asker

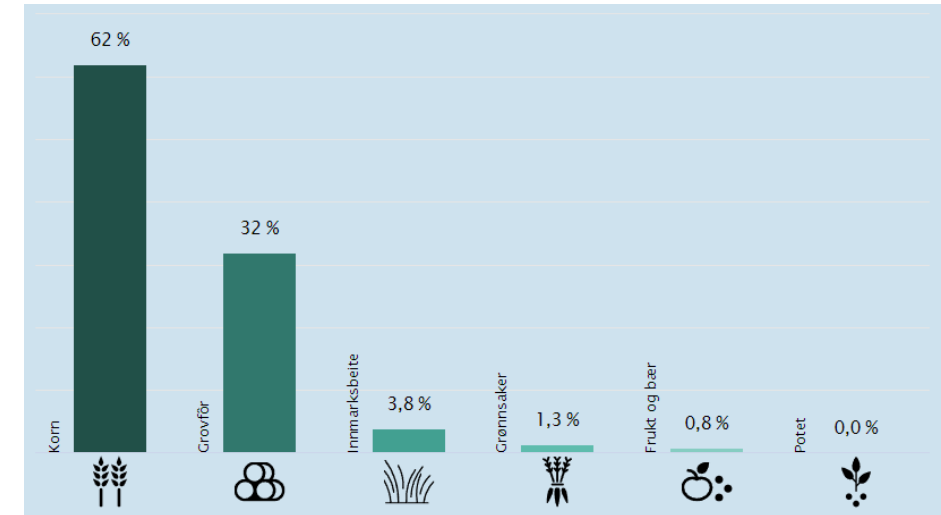
- 40 832 dekar jordbruksareal (10,9%). Av dette er:
 - 38 376 dekar fulldyrka jord
 - 330 dekar overflatedyrka jord
 - 2 126 dekar innmarksbeite
- Kommunen eier 970 dekar jordbruksareal. Av dette er det 880 dekar som leies ut til aktive gårdbrukere i kommunen.



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

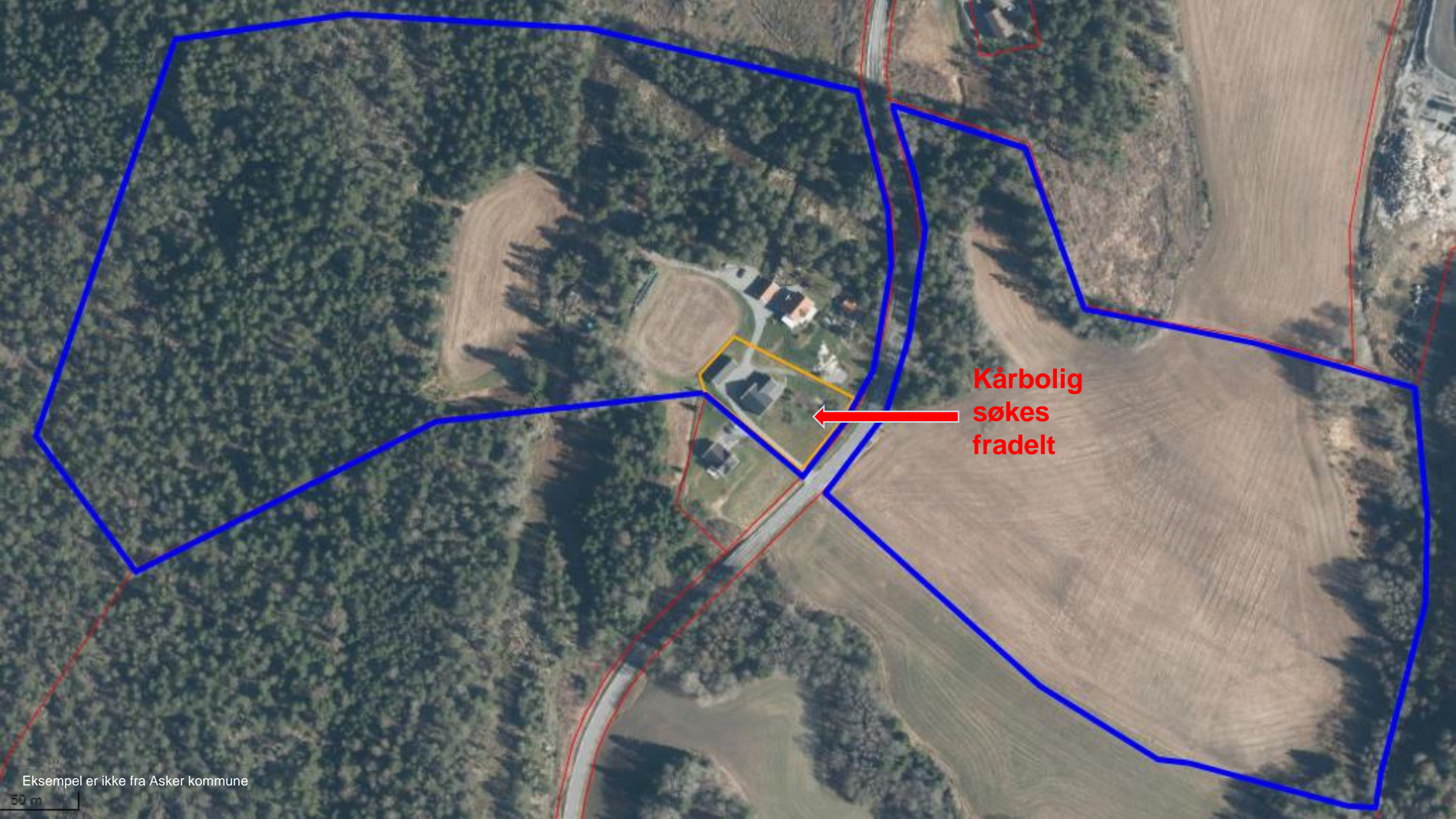
- Jordloven gjelder bruken av og deling av landbrukseiendommer, mens konsesjonsloven gjelder ved eierskifte av landbrukseiendommer. For begge disse lovene har Landbruks- og matdepartementet utgitt rundskriv, som gir oss veiledning om hvordan lovene er å forstå.
- Jordloven har som formål å sikre at arealressursene 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

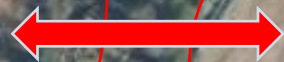
50 m

Vern av arealressursene?

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

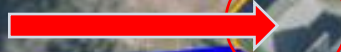
Driftsmessig god løsning?

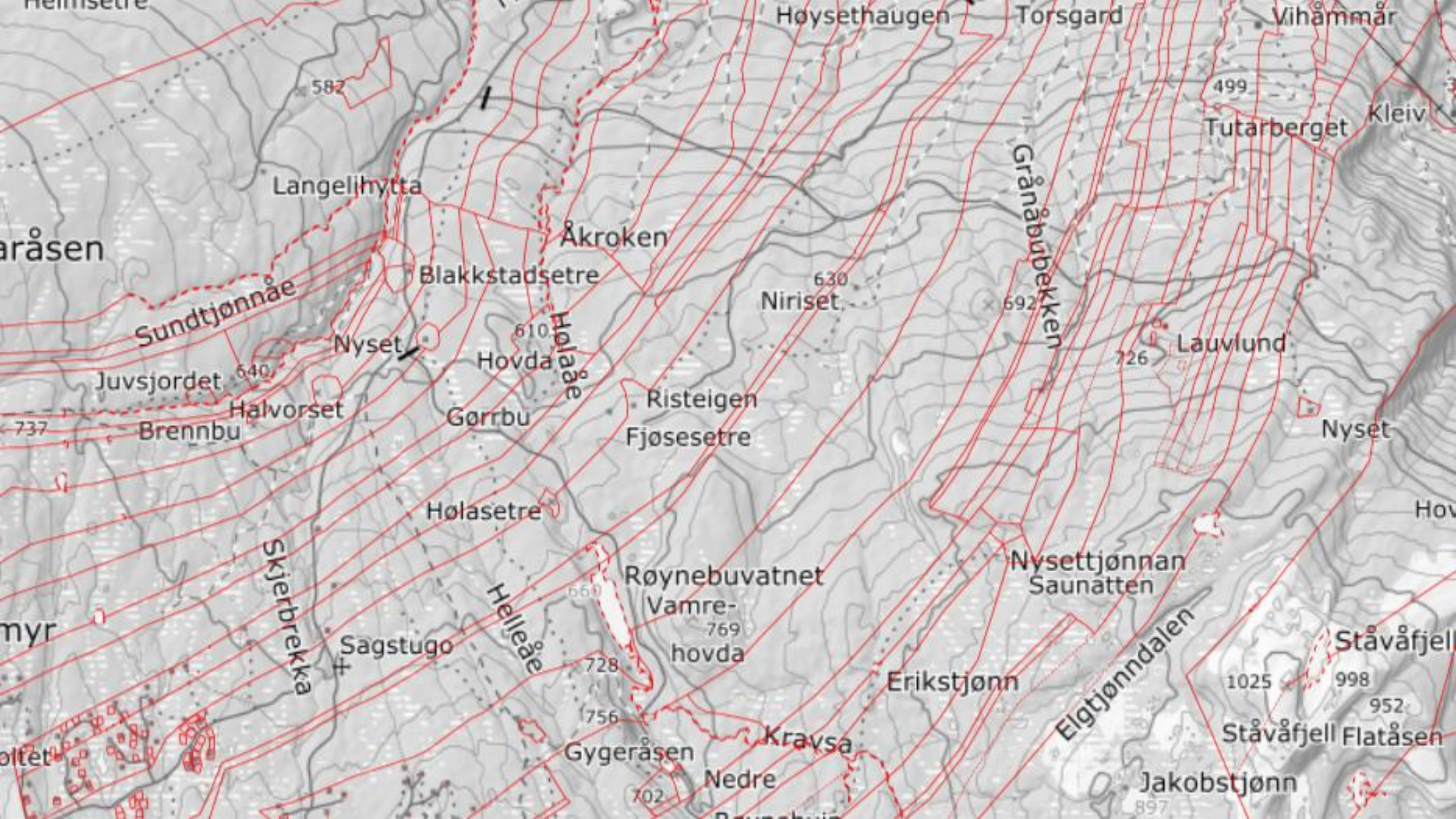
**Problematisk med drift i
fremtiden?**



**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 ressursgrunnet 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.



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 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

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
22/15418-5

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.



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

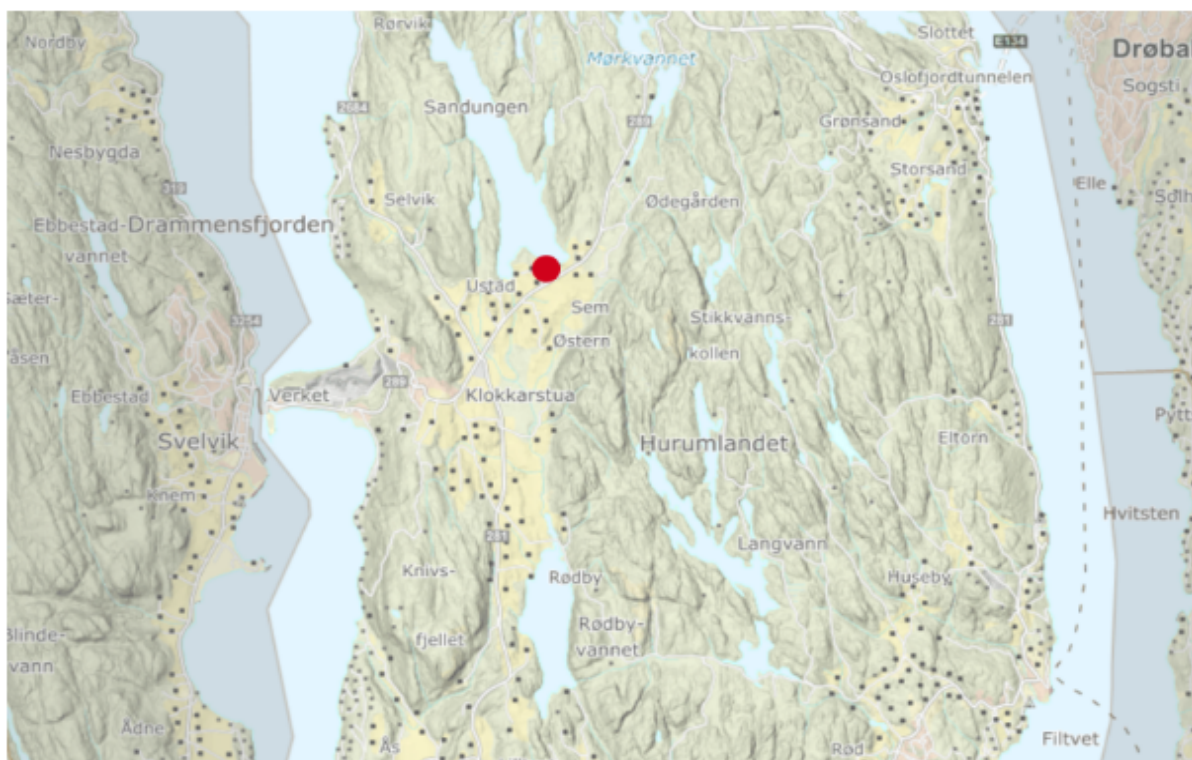
Naturmangfoldloven: <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

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.

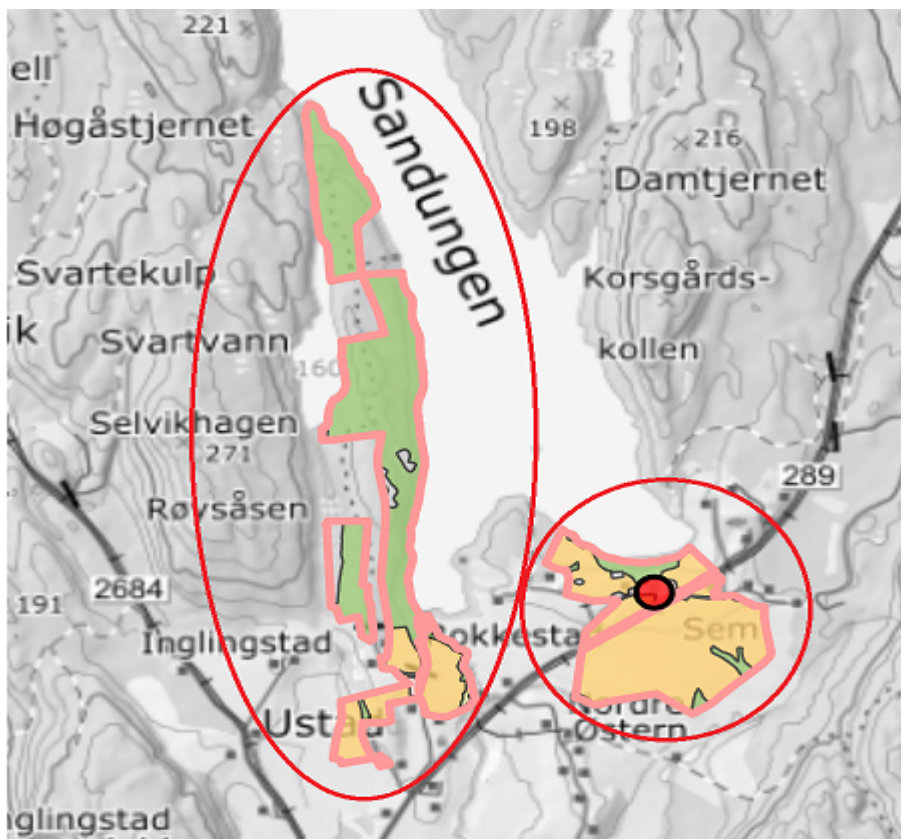


Figur 1. Oversiktsbilde over området. Rød markering der eiendommen ligger.

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 stafettspinnen 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.