

# Helsetilbud til innbyggerne i Asker (og Bærum)



Asker, 5. desember 2023

Kristin Fagerhaug, direktør Intern service



# Hovedgrep for bærekraftig utvikling

For å levere på våre strategiske mål har vi utpekt fire innsatsområder:

- **Standardisering**
- **Teamarbeid og oppgavedeling**
- **Digital transformasjon**
- **Organisering og struktur**

Tiltakene skal bidra til å skape balanse i driften



# Eksempel på tiltak under temaet "Organisering og struktur":

**BRK (Bærum, Ringerike, Kongsberg)**  
Utviklings- og oppgraderingsprogram

## BRK-programmet er unikt i helse-Norge

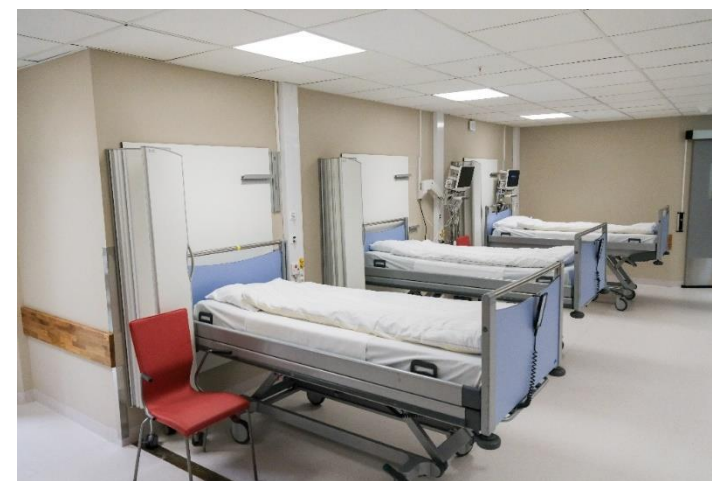
- **BRK** er utviklings- og oppgraderingsprogrammet for sykehusbyggene **Bærum**, **Ringerike** og **Kongsberg**.
- Det skal brukes ca. 2 milliarder kroner på de tre sykehusene over en tiårsperiode (2023-kroner). Oppstart var i 2017.
- BRK-programmet finansieres gjennom den samlede driften i Vestre Viken HF, samt salg av bygg.
  - Bærum sykehus får 46 prosent av total ramme (ca. 920 millioner i BRK-løft)
  - Ringerike sykehus får 27 prosent av total ramme
  - Kongsberg sykehus får 27 prosent av total ramme
- I tillegg skal delinntekter fra salg gå til vedlikehold av bygningsmassen i psykiatrien.

**Salg av bygg er vesentlig for å sikre foretakets evne til å levere likeverdige helsetjenester**

BRK-programmet er viktig

## Flere store løft for Bærum sykehus

- Nytt pre-rom (klargjøring før operasjon)
- Ny kreftavdeling
- Ny fødestue
- Ny seksjon for forebyggende medisin
- Oppgradering av strømforsyningen



# Eiendomsplan for psykisk helse og rus (PHR)

Vedtatt av styret i Vestre Viken HF  
25. september 2023

## Eiendomsplan PHR (psykisk helse og rus), del 2\*

- PHR-tjenestene er i dag spredt på ca. 30 lokasjoner i de fem lokalsykehusområdene Asker, Bærum, Drammen, Kongsberg og Ringerike.
- **Det er utarbeidet en helhetlig strategi som skal:**
  - Gi et bedre tilbud til pasientene; større og mer robuste fagmiljøer
  - Støtte oppunder Utviklingsplan 2035 og Bærekraftsplanen
  - Smartere bruk av eiendom:
    - Forbedre arealutnytting, sikre oppgradering, utbygging og helhetlig arealforvaltning
- Tidsperspektiv: 2030-2040, samt noen kortsiktige tiltak
- \*Del 1 omhandler kriterier og faktagrunnlag





## Samler for å styrke lokalt tilbud

# Det er - og vil forbli - betydelig psykiatrisk virksomhet i Asker

- Poliklinikker og ambulant virksomhet på lokalsykehusnivå forblir i Asker.
- Samles på én lokasjon, ca. 150. Arbeidsplasser.
- Behov for ca. 2500 kvm til bl.a. poliklinikker med 43 behandlingsrom.
- Krav om sentral beliggenhet i forhold til kommunikasjon fra hele kommunen. Asker sentrum skårer godt.
- Er i dag leietaker av kommunen på Kulturhuset.
- Mulig fremtidig samling med Asker kommune i nytt bygg?
- **Følgende tjenester skal samlokaliseres:**
  - barne- og ungdomspsykiatri (BUP)
  - distriktpsikiatrisk poliklinikk for voksne (VOP)
  - oppsøkende tjenester til personer med alvorlig psykiske lidelser (FACT-team)
  - tverrfaglig spesialisert behandling av ruslidelser (TSB)



## Vedtak: Samlokaliserte poliklinikker og to døgntiltak

### Konsept for poliklinikker

- Samlokaliseres i hvert av de fem lokalsykehusområdene, hvorav Asker er ett av områdene.
- Funksjonene VOP, TBS og BUP skal samles på én lokasjon i hvert av disse fem områdene.
  - VOP: Voksenpsykiatri
  - BUP: Barnepsykiatri
  - TBS: Tverrfaglig spesialisert rusbehandling
- Tidsperspektiv 2030-2040, samt kortsiktige tiltak.

### Konsept for døgntilbehandling

- Samles i to døgntilbehandlingssjener i nærheten av sykehusene i Vestre Viken. Ennå ikke avklart hvor.

### Kriterier

Kvalitet på pasientbehandling

Robuste fagmiljøer

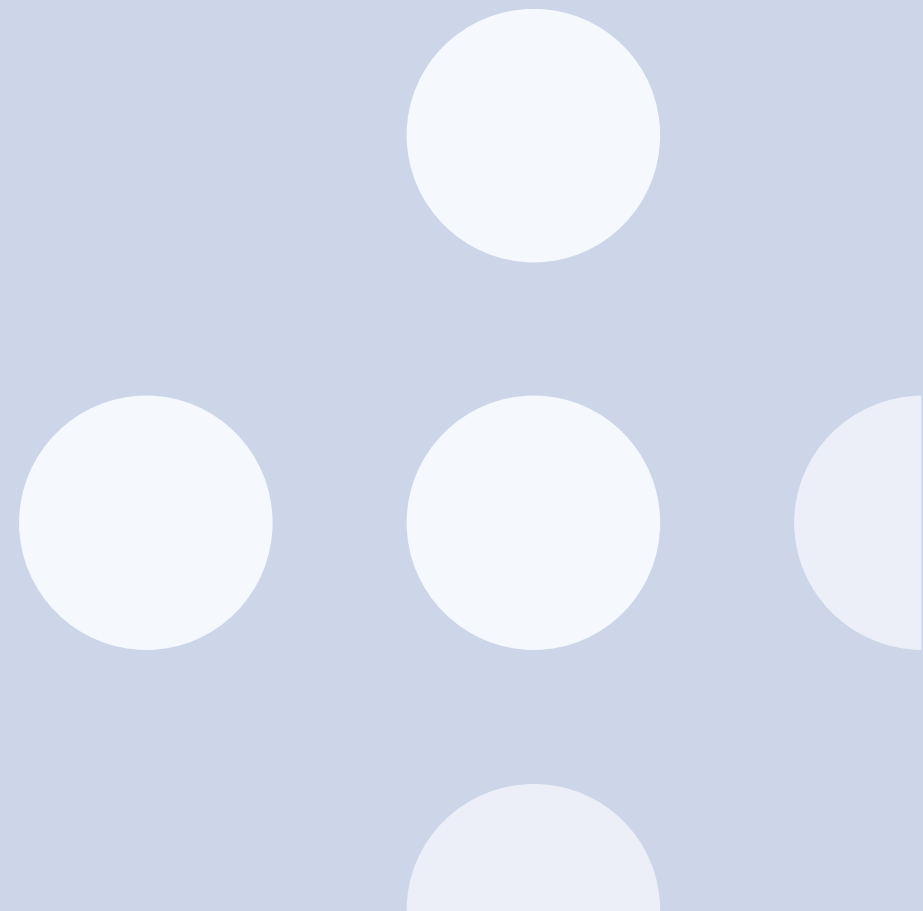
Samhandling med samarbeidspartnere

Tilstrebe løsninger som understøtter samdriftsfordeler

Bærekraftig ressursforvaltning og driftshensyn

*Fem forskjellige alternativer er vurdert og vektet utfra kriterier*

# Mulig helsereelatert aktivitet (helseknutepunkt) på Blakstad



## Ny regional spesialpoliklinikk for BUPA (barn og unge) fra 1.1.2024

- Poliklinikken har områdeansvar for alle 22 kommuner i Vestre Viken.
- Midlertidig lokalisert på Bjerketun (Tanum) 1.1.24, permanent lokasjon bør avklares vår 2024.
- Tjenesten er regional og dermed ikke omfattet av eiendomsplan for lokalsykehusfunksjoner.
- Blakstad kan være et alternativ for dette tilbudet pga. tjenestens egenart (dekker hele Vestre Viken), samt ønsket om å finne en løsning med kommunen.
- Mulighet på Blakstad: På kort sikt i eksisterende bygg (tilbakeleie av kjøper), på litt lengre sikt i leide lokaler i et nybygg.
- **Lokalisering på Blakstad forutsetter at eiendommen selges til bærekraftige vilkår. Krav til lønnsomhetsvurderinger fra eier (Helse Sør-Øst) ved inngåelse av leiekontrakter.**

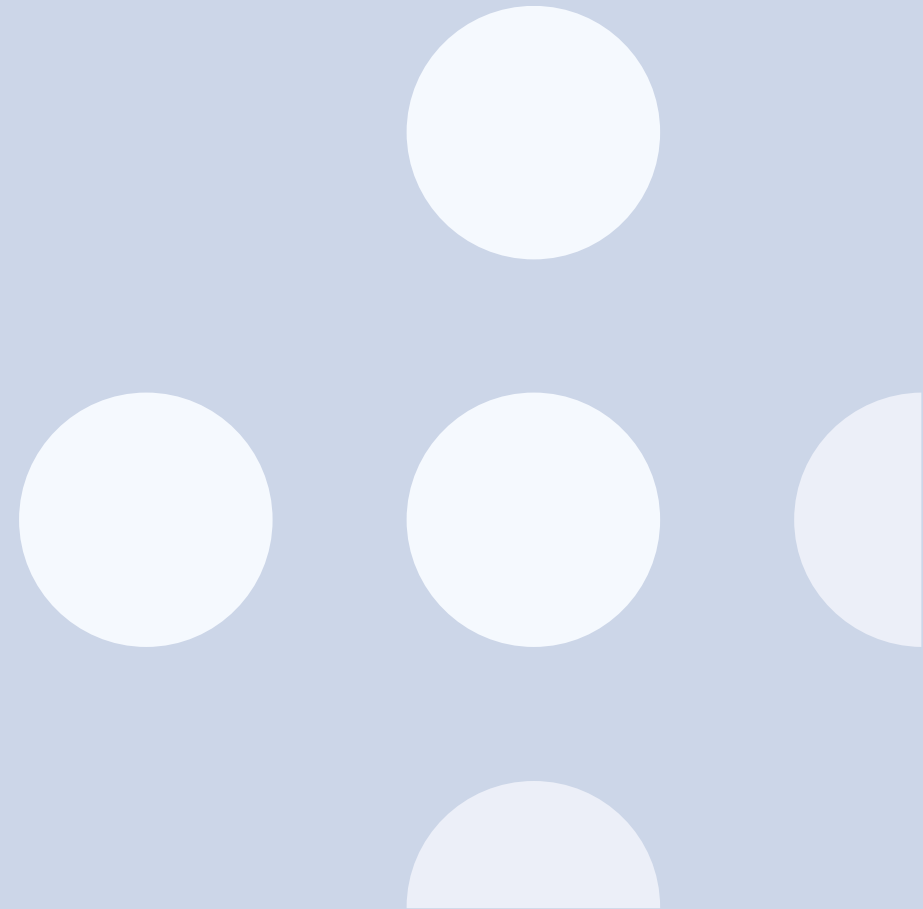


## Kommunen vurderer selv å legge helse relaterte tjenester på Blakstad

- Lokaler til enhet for forsterket ambulant oppfølgingstjeneste
- Brukerstyrte tilbud
- Forsterkede boliger
- Eventuelt lokaler til ideelle lavterskeltilbud opp mot arbeid og aktivitet

*Det pågår god dialog mellom Vestre Viken og Asker kommune om hvilken kombinasjon av tilbud som egner seg best*

# Foreslått hovedgrep for Blakstad



# Helsefremmende og bærekraftig område- og boligutvikling

Blakstads har særegne kvaliteter.

**Utvikle stedsidentitet, tilbud og aktiviteter som fremmer hverdagsleder, god folkehelse og livskvalitet:**

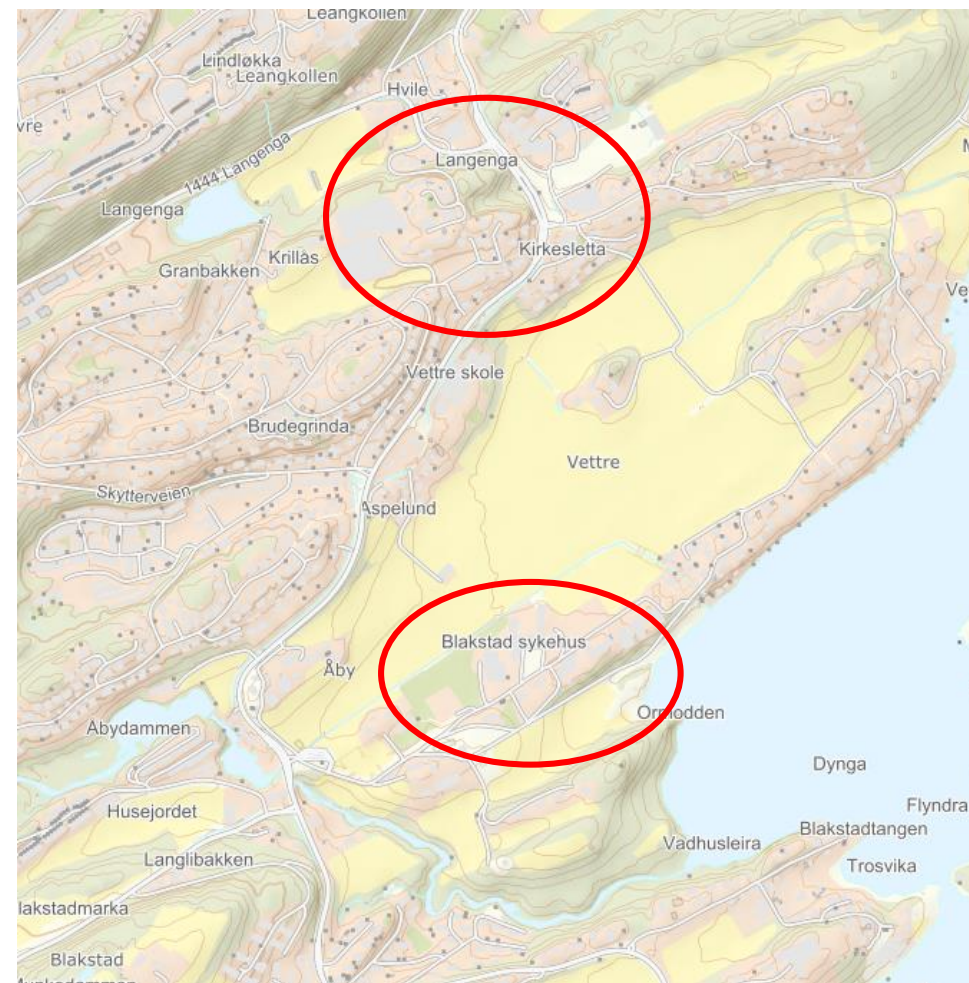
- Et mangfold og variasjon av boligtyper / sosiale boformer
  - Helseknutepunkt helt/delvis integrert i bygningsmassen
  - Aldersvennlige boliger
  - Et bærekraftig og helsefremmende nabolag med lavt klimafotavtrykk
- 
- Nærhet mellom boliger og forskjellige møteplasser
  - Et attraktivt rekreasjonsområde (skog, turstier, frukthager, fjord, elv, strandsone) - åpnes for allmenheten
  - Integrering av helhetlige og bærekraftige mobilitetsformer og en redusert parkeringsdekning
  - Økt boligantall muliggjør boligmangfold og etablering av bærekraftige mobilitetstjenester. Areal og infrastruktur utnyttes bedre (sirkulærøkonomi)



Må sees i sammenheng

## Utvikling av Vettre nærsenter

- Det pågår utredning i kommunal regi rundt Vettre nærsenter.
- Tomten til Thon Hotel Vettre utredes mht. boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.
- Vettre har matbutikker, apotek, møtesteder, med mer.
- Utviklingen av Blakstad vil understøtte utviklingen av Vettre som nærsenter





Et bærekraftig salg gir nye muligheter

## Det er rom for flere boliger på Blakstad i fremtiden uten å øke trafikkbelastningen

Innenfor dagens trafikkbelastning fra Blakstad er det for eksempel rom for ca.:

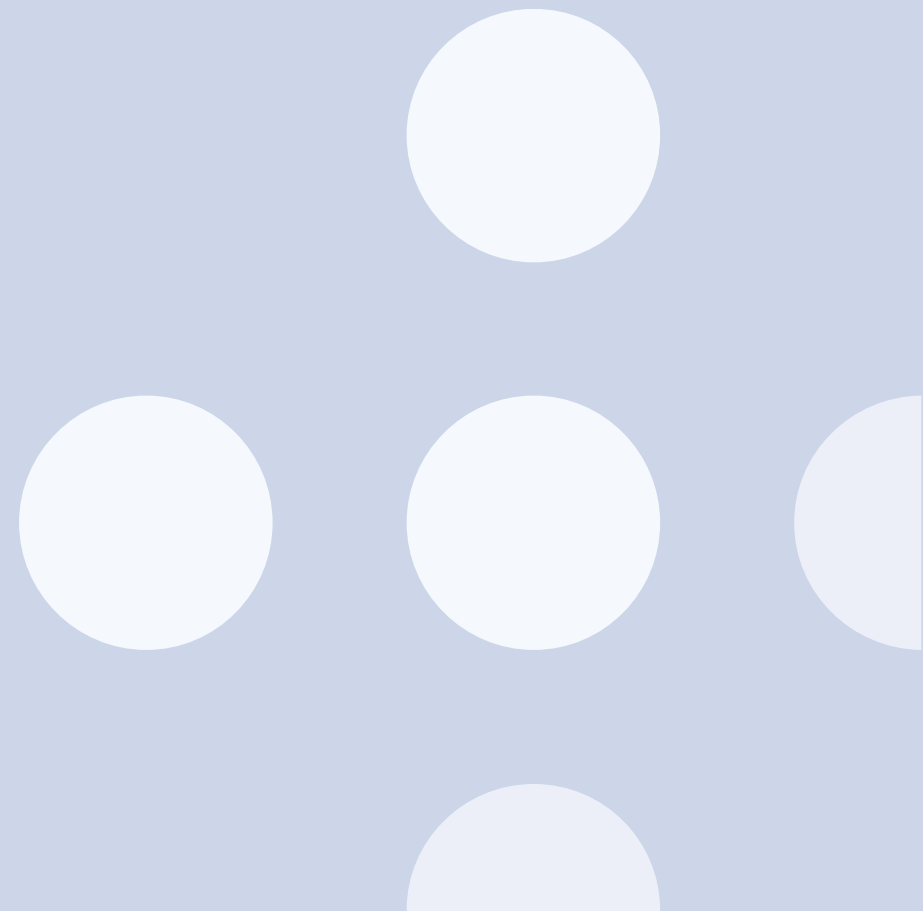
- **800 boliger**
- **Nærbarnehage** for disse boligene
- **Helserelaterte tilbud**

Vestre Viken Helseforetak søker å lande et overordnet grep sammen med Asker kommune i nær fremtid

Forutsetninger:

- Mobilitetstiltak beskrevet i Mulighetsstudien 2019 (kollektivtransport (buss/tog/båt), sykkel, gange, ordning for delebiler)
- Erfaring fra Vestre Billingstad
- Dagens yrkesdøgntrafikk fra Blakstad sykehus er målt til YDT\* 1540 (Norconsult, 2023)

**Veien videre**

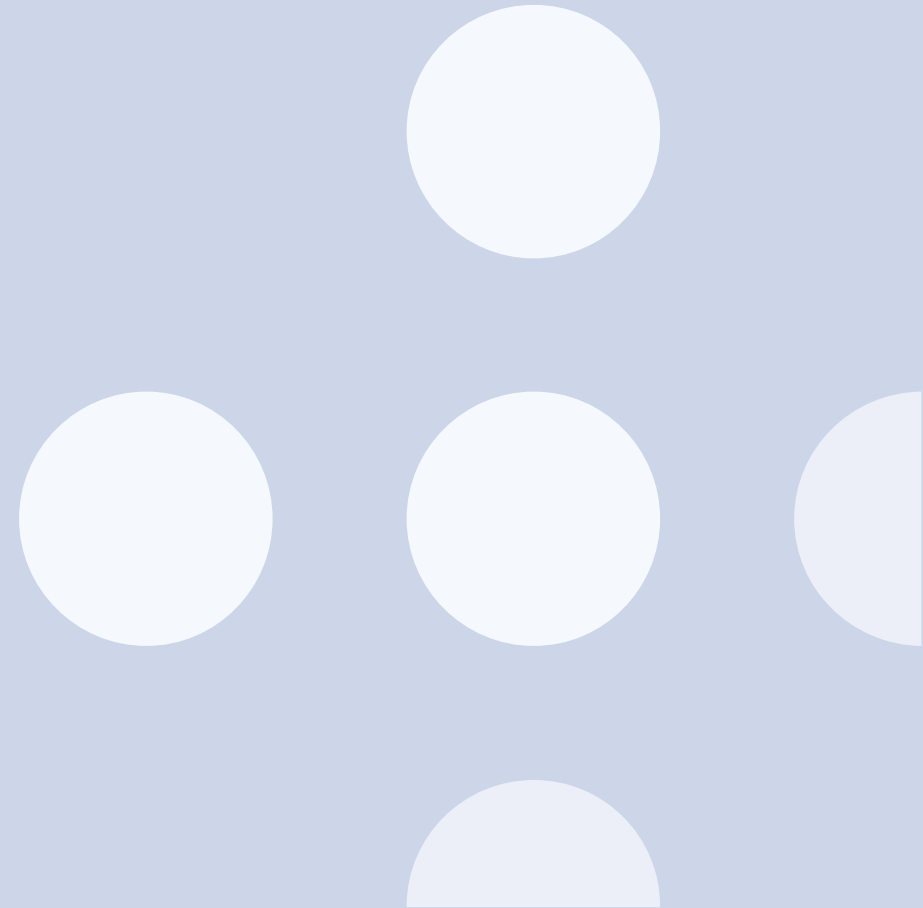


# Hovedprosesser og framdrift

AKTIVITETER/MILEPELER	23	2024				2025				2026			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Avklaring felles ambisjoner og premisser for reguleringsarbeidet	Orange	Light Orange	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Salgsprosess	Dark Purple	Dark Purple	Dark Purple	Dark Purple	Dark Purple	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Reguleringsplan*	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange with arrow and ?
Utflytting fra Blakstad	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Green	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Midlertidig bruk/aktivitet-prosjekt	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Dark Green	Dark Green	Dark Green	Dark Green	Dark Green	Dark Green
Rammesøknad utbyggingstrinn 1	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Yellow with ?

\* Evt. inkludert parallelloppdrag

# Nytt sykehus i Drammen





Drammen sykehus

Områdeseksjoner ARA og BUPA



Blakstad sykehus



Nytt sykehus i Drammen

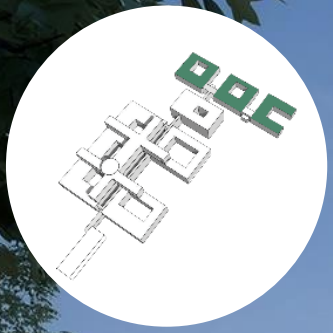
2025

## De fysiske omgivelsene vil bidra til et bedre behandlingstilbud

Det er **167 sengeplasser** i det nye sykehuset. Det blir flere plasser på sykehusnivå enn klinikken har i dag.

- Alle pasientrom får enerom med eget bad.
- Besøksrom
- Det er flere og romsligere skjermingsplasser.
- Alle skjermingsplasser har utgang til balkong.
- Høyt robusthetsnivå









Øker kapasiteten

## Psykisk helsevern og rus får flere plasser enn i dag

Økt kapasitet for de mest sårbare:

- **Utredningsseksjon for unge** går fra 6 til 12 plasser.
- **Sikkerhetsseksjonen** fra 12 til 15 plasser.
- **Alderspsykiatrisk avdeling** går fra 20 til 24 plasser.

### Uteområder

- 3 store atrier
- 2 «ballbinger»
- Aktiviteter/treningsapparater
- Lekeapparater
- Fjordpark med tursti og strand







Asker  
kommune

# Månedrappport Oktober 2023

# Økonomistatus

- Tjenesteområdene: Merforbruk fra budsjett på 96,9 mill. kroner
- Sentrale inntekter og utgifter: Forventet merinntekt fra budsjett på 70,3 mill. kroner. (tjenesteområdene er ikke fullt komp for prisstigning !)
- Prognose på samlet merbruk fra budsjett: 26,6 mill. kroner

## Netto driftsresultat:

	Revidert budsjett 2023	Prognose 2023
Netto driftsresultat	56 mill. kroner	30 mill. kroner
Netto driftsresultat %	0,65 %	0,35 %



Tjenesteområder	Årsprognose avvik 2023 i mill. kroner	Kommentar	Tiltak
Administrasjon og ledelse	12	Vakanser som følge av naturlig avgang. Stillinger holdes ledig for å forberede omstillingskrav for 2024. Omstillingsreserven er ikke benyttet hittil i år.	
Oppvekst	0	Melder budsjettbalanse	
Velferd	-68	Basistilskudd til fastleger ser ikke ut til å være fullt ut kompensert fra 1. mai. Økte kostnader til brukerstyrt personlig assistent (BPA), kjøp av utenbysplasser, innleie av lege- og sykepleievikarer og økt sosialhjelp. Omstillingsprosess innenfor institusjonstjenestene har ikke gått så raskt som planlagt.	Gjennomgang av nivå på vedtak, boliger og brukere. Hente hjem utenbygdspasienter. Bemanningstilpasninger og optimalisering av bruken av personalsressurser har gitt positiv effekt. Nye turnusplaner i virksomhetene. Kontroll på bruk av vikarbyrå og overtid.
Samfunnstjenester	-20,4	Nedgang i vannforbruk hos abonnenter og kostnadsøkning som følge av økte renter og kraftpriser fra Asker og Bærum vannverk (ABV).	Merforbruket hos Vann og vannmiljø (VOV) følges nøye opp.
Samfunnsutvikling	-17	For høy bemanning og inntektssvikt på plan og bygg på grunn av færre byggesøknader.	Bemanningstilpasning og ny gebyrforskrift legger til rette for 100% selvkost på alle arter/ tiltak. Tilpasning av bemanningen
Medborgerskap	-3,5	Mindreinntekter svømmehaller ca. 8 mill kroner	Det skal behandles en sak om prisstruktur i svømmehallene i formannskapet 21.november.

# Sentrale inntekter og utgifter

Forventet merinntekt på 70,3 mill. kroner skyldes:

- økte skatteinntekter men det er stor usikkerhet
- positiv avkastning på Energifondet 6,3 prosent per oktober

Oppdatert 29.11: + 54 mill. Kroner i november - økning 149 mill. Kr. Hittil i år

- økte renteinntekter, pengemarkedsfond
- utbytte

# Ansettelsesstopp

## Perioden 21.08 - 30.09.23:

- **Velferd:** 17 utlysninger - 73 stillinger
- **Samfunnsutvikling:** 2 utlysninger - 3 stillinger
- **Oppvekst:** 14 utlysninger - 24 stillinger

### Følgende stillinger er unntatt:

- Sykepleiere, vernepleiere, leger, undervisningspersonell i skole og personell i barnehager (innenfor definert bemanningsnorm)

## 4. Kvartal 2023:

**Velferd:** 54 utlysninger - 137 stillinger

**Samfunnsutvikling:** 2 utlysninger - 3 stillinger

**Samfunnstjenester:** 4 utlysninger - 4 stillinger

**Rådgivning:** 2 utlysninger - 3 stillinger  
(Flyktningkonsulent og boligsosial saksbehandler)

**Oppvekst:** 54 utlysninger - 92 stillinger

**Medborgerskap:** 7 utlysninger - 14 stillinger

**Ledelse:** 5 utlysninger - 5 stillinger

**Administrasjon:** 3 utlysninger - 3 stillinger

**Annet:** 3 utlysninger - 23 stillinger (støttekontakter, styremedlem og lærer)

# Bemanningsutvikling – januar til oktober 2023

Tjenesteområde	jan.23		feb.23		mar.23		apr.23		mai.23		jun.23		jul.23		aug.23		sep.23		okt.23		Endring	
	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall
Adm. og ledelse	242	246	241	246	240	245	242	246	240	244	236	240	229	231	230	234	233	236	231	235	-11	-11
Oppvekst	2540	2833	2546	2837	2551	2851	2566	2868	2558	2861	2525	2815	2325	2599	2552	2837	2552	2839	2536	2816	-4	-17
Velferd	1992	2679	1987	2668	1992	2672	2002	2684	1984	2654	1973	2638	1960	2616	1958	2602	1958	2607	1948	2594	-44	-85
Samfunnstjenester	448	471	451	474	450	472	448	469	447	469	447	470	447	471	449	473	448	469	450	471	3	0
Samfunnsutvikling	123	130	127	134	127	134	129	135	127	133	127	132	123	128	124	129	123	127	122	126	-1	-4
Medborgerskap	283	399	285	405	282	400	281	395	283	397	282	393	277	386	275	386	274	386	277	390	-5	-9
<b>Total</b>	<b>5628</b>	<b>6758</b>	<b>5638</b>	<b>6764</b>	<b>5643</b>	<b>6774</b>	<b>5668</b>	<b>6797</b>	<b>5639</b>	<b>6758</b>	<b>5590</b>	<b>6688</b>	<b>5360</b>	<b>6431</b>	<b>5589</b>	<b>6661</b>	<b>5588</b>	<b>6664</b>	<b>5565</b>	<b>6632</b>	<b>-62</b>	<b>-126</b>



## Bruk av ekstern innleie

	2022	pr september 2023
HO 1	25 mill	1,8 mill (en bruker)
HO 2	17 mill	2,1 mill
HBT	6 mill	2,6 mill
Personer med f.n.s	0,17 mill	1,1 mill

## Overtid

	2022	pr september 2023
HO1	19 mill	6 mill (8)
HO2	17 mill	3 mill (4)
HBT	10 mill	4,8 mill (6)
Personer med f.n.s 2 virksomheter	35 mill	9,7 mill (13)

KS avtalen til mai 2022



Asker  
kommune

# Internasjonalt samarbeid

2023

Formannskapet 5. desember 2023

# Internasjonal strategi

## «Hovedmål og strategier for internasjonalt samarbeid»

Vedtatt i Formannskapet 10.01.2023

Saksnr: 0006/23

1. Følgende hovedmål og strategier for internasjonalt samarbeid legges til grunn for det videre internasjonaliseringsarbeidet i Asker kommune:
  - Hovedmål: Asker kommune bruker internasjonalt samarbeid som verktøy for å nå målene.
  - Strategi: Asker kommune skal arbeide målrettet med å utforske muligheter for å delta i internasjonalt samarbeid.
  - Strategi: Asker kommune skal fremme samhandling, læring og delingskultur, utnytte handlingsrommet og tilrettelegge for nye og bærekraftige løsninger.
  - Strategi: Asker kommune skal bruke eksisterende strategiske samarbeid og nettverk til å utforske muligheter for internasjonale samarbeid.
2. Deltagelse i internasjonale prosjekter skal i hovedsak være fullfinansiert eller delfinansiert av eksterne partnere. Dersom et prosjekt, samarbeid eller medlemskap krever vesentlig egenfinansiering fra Asker kommune ut over arbeidsinnsats, skal dette behandles i egen sak i formannskapet.
3. Hovedmål og strategier for internasjonalt samarbeid innarbeides og integreres i arbeidet med ny planstrategi og etterfølgende temaplaner.

# Askers første Horizon Europe-prosjekt

## «One hundred circular model households: Making European households sustainable through inclusive circular practices»

The innovation action supports the European Green Deal. A successful proposal will contribute to the following impacts: i) accelerate regional, rural, local/urban and consumer-based transitions, and ii) improve on the benefits for consumers and the general public.

Project results are expected to contribute to all the following outcomes:

- Significant, well-documented increase in material efficiency in participating households;
- Significant reduction in emissions of GHG and other pollutants, including micro- and nanoplastic fibres from these households, and an increase in carbon removals;
- Improvement of living conditions in participating households;
- Multiplier effect regarding the replication of the approach and its benefits; leading by example;
- Lessons learnt for a European rollout strategy and integration with sectoral strategies such as the Circular Cities and Regions Initiative (CCRI).



Funded by  
the European Union

# CARE – Circular consumption Activities to tRansform households toward material Efficiency

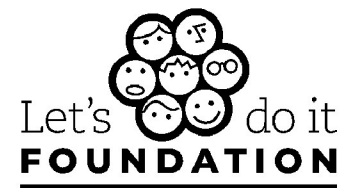
Horizon Europe Innovation Action Project: 101135141

Coordinator: Tampere University

PI Elina Närvänen, professor (services and retailing), [elina.narvanen@tuni.fi](mailto:elina.narvanen@tuni.fi)



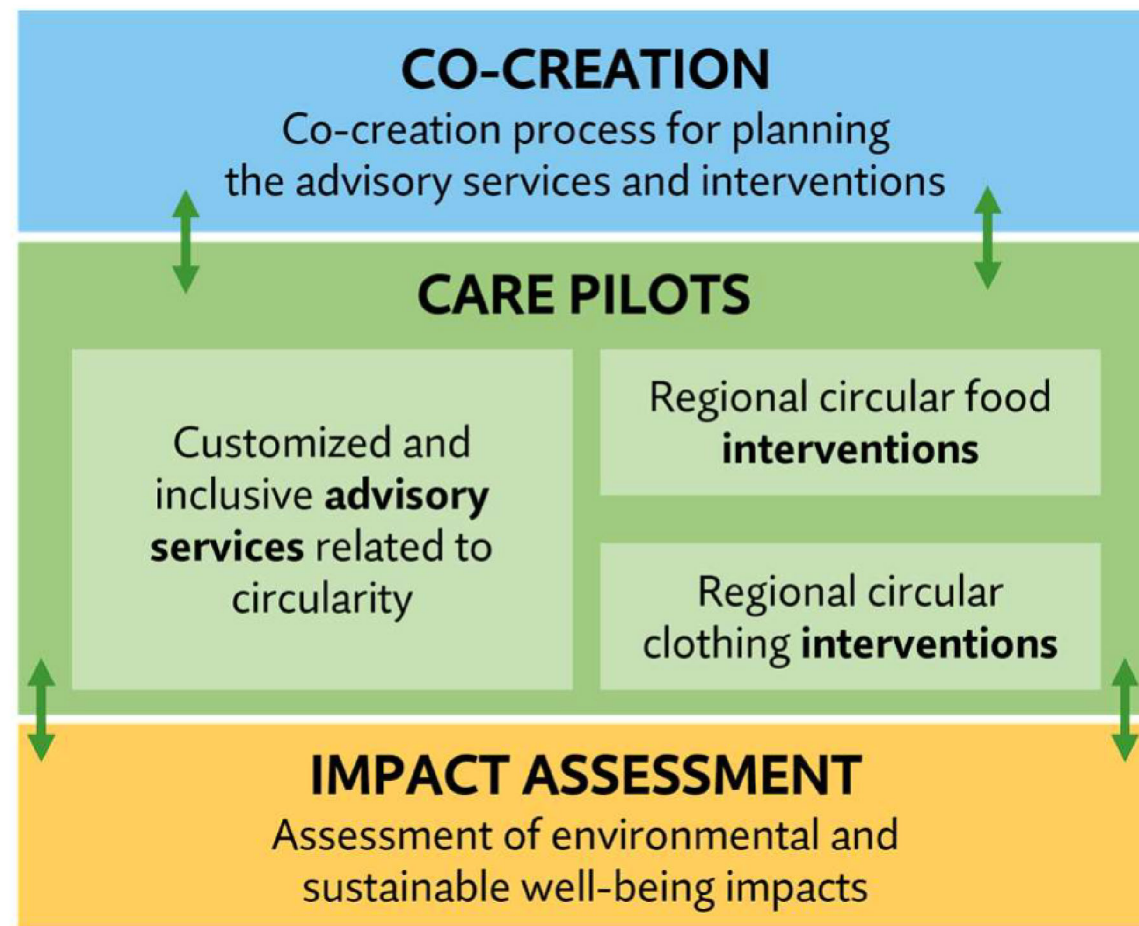
LUND  
UNIVERSITY





# Basic information of the CARE project

- Timeline 1.1.2024-31.12.2027
- Budget ~ 5,5 mEur
- 11 partners from 6 European countries
- The overall objective of the CARE project is to transform a total of 100 households in five European countries (Finland, Sweden, Norway, Estonia, and Germany) into circular model households regarding the material flows of food or clothing.
- Website [circularhouseholds.eu](https://circularhouseholds.eu) (will be launched in January 2024)
- Email: [circularhouseholds@tuni.fi](mailto:circularhouseholds@tuni.fi)





Funded by  
the European Union

# CARE consortium partners

- Tampere University, Finland (coordinator)
- Ekokumppanit, Finland
- Oslo Metropolitan University, Norway
- Asker municipality, Norway
- Lund University, Sweden
- IVL Svenska Miljöinstitutet, Sweden
- CSCP Collaborating Centre on Sustainable Consumption and Production, Germany
- Die Verbraucher Initiative, Germany
- Lääne-Harju region, Estonia
- Let's Do It Foundation, Estonia
- Universität Für Bodenkultur Wien, Austria



LUND  
UNIVERSITY



Asker  
kommune



Swedish Environmental  
Research Institute



Die Verbraucher  
Initiative e.V.



Lääne-Harju vald







Funded by  
the European Union

# Care: Askers ansvar og oppgaver

## Arbeidsprogram:

- Evaluation of environmental impacts of interventions (A: 1 mnd)
- Co-design for advisory services and pilots (A: 11 mnd)
- Circular food pilots (A: 15 mnd)
- Clothing pilots (A: 17 mnd, leder to arbeidspakker)
- Communication, dissemination and exploitation of the CARE project results and alignment with the CCRI (A: 4,5 mnd)
- Project management and coordination (A: 1 mnd)

Asker har også hovedansvar for å sikre relasjoner til og kunnskapsdeling med CCRI-nettverket.

## Budsjett:

Totalbudsjettet for CARE er på ca 5,5 millioner euro (ca. 64 millioner kr).

Asker kommunes del av tilskuddet er på omtrent 6,2 millioner kr.

I tillegg har Asker fått innvilget 90 000 euro (ca. 1 million kr) til anskaffelse av ekstern ekspertise som skal bistå i å planlegge og gjennomføre aktiviteter innenfor matsvinn- og tekstilpilotene.

Oppstart: Januar 2024

Varighet: 4 år



LUND  
UNIVERSITY



Asker  
kommune



Swedish Environmental  
Research Institute



Lääne-Harju vald



Die Verbraucher  
Initiative e.V.

# Hva gjør Asker til en attraktiv partner innenfor sirkulærøkonomi-prosjekter ?

2022: Asker ble tatt opp som en av **12 pilotbyer** i EU-kommisjonens program **CCRI**: Circular Cities and Regions Initiative, som er en del av EUs handlingsplan for sirkulærøkonomi.

Case: Ombruksprosjektet **Nedre Sem låve**



## Circular Cities & Regions Initiative - Pilots



Key



Pilots

Asker	●	NO
Capannori	●	IT
Castilla y Leon	■	ES
Flanders	■	BE
Gothenburg	●	SE
Guimaraes	●	PT
Helsinki-Uusimaa	■	FI
Munich	●	DE
Podravje-Maribor	■	SL
Roubaix	●	FR
Tampere Region	■	FI
Uppsala	●	SE



Circular  
Cities & Regions  
Initiative

# Hva gjør Asker til en attraktiv partner innenfor sirkulærøkonomi-prosjekter ?

Dokumenterbare erfaringer og satsinger:

- **Omigjen – sirkulært kjøpesenter**
- **Omattatt - kreativt ombruksverksted**
- Redesign-kurs for ungdom (Foreningen Omattatt)
- «Matvinn»-prosjekter, undervisningsprogram i skolen om matsvinn.
- Egne ombruksbutikker og arbeidssentre
- Ombruksfestivalen i Asker, bærekraftig og sirkulær ressursbruk.
- Samarbeidsprosjekter med eksterne partnere (matsvinn og tekstil). Sirkulærkonferansen.
- Møbelprosjektet
- Bærekraftsmålene som rammeverk i ny kommune



# omigjen

Norges fineste  
kjøpesenter for brukt



**Omattatt**  
kreativt ombruksverksted

# TransScale

- The Driving Urban Transitions (DUT) Partnership is an intergovernmental research and innovation programme addressing key challenges of urban transitions.
- **Forskningsprosjekt – 3 år: “Hvilke faktorer (organisasjonsformer, rammeverk, politikk og samskaping) egnestil å øke sirkulær delingsøkonomi og redusere ressursforbruk”.**
- Prosjekteier: BA School of Business and Finance (Riga, Latvia). 14 partnere fra Nederland, Danmark, Polen, Latvia og Norge: (NIFU: Nordisk institutt for studier av innovasjon, forskning og utdanning og Asker kommune.)
- Totalbudsjett ca 1.4 mill euro (16 mill kr - Asker ca 160.000 kr)
- Asker bidrar med caser innenfor sirkulærøkonomi og delingsløsninger:  
**Omigjen:** sirkulært kjøpesenter. **Omattatt:** klær, gjenbruk og reparasjon.  
Møbelprosjektet. Bilpool. Elsparkesykler i ikke-urbane områder

# Erasmus+ (2021-2027)

## Mobilitet for elever og ansatte i skolesektoren

- Asker kommune deltok i pilot 2022
- Akkreditert som Erasmus + institusjon i 2023 (til 2027)
- Kan søke som konsortium for alle skoler og barnehager
- Årlige tilskudd til utveksling / mobilitet garantisum 200.000 - 800.000
- **2023-2024:** Asker: Prosjekt «overganger» i Oppvekst 35.000 euro (ca 400.000 kr)

# Kultur

- Asker kommune er vertskommune for et Kreativt Europa-prosjektsamarbeid med Romania, NOPA (Norsk forening for komponister og tekstforfattere) og Trafo. (Outsider Arts, Arts Healing: nytt verk fremført på Trafo i Asker)
- Tildelt stimuleringsmidler til internasjonalt kulturarbeid i Viken: **50.000**  
Partnersøk, prosjektutvikling og søknadsskriving til Erasmus+, Kreativt Europa, EØS-, og Nordiske støtteordninger:
- Erfaringsutveksling arrangement, artistutveksling med Latvia og Hellas:  
(muligheter innen Kreativt Europa og EØS-midler)

# EØS-prosjekter

## Asker deltar:

- “Jak rozmawiać” ("It's good to know"), Polen: *"Informasjonskompetanse som grunnstein i utviklingen av bevisst medborgerskap i et deltakende demokrati"*. Asker deltar med to ansatte innenfor medborgerskap, innbyggerdialog og folkehelse.

## Asker som vertskap:

- Romania (besøk): Utvikling av bedre helse- og oppveksttjenester for vanskeligstilte familier.
- Latvia (besøk): Utvikling av bærekraftige lokalsamfunn.
- Estland (besøk): sirkulærøkonomi og bærekraft.
- Romania (besøk): lokaldemokrati og bærekraftig utvikling i kommunen.

## Annet:

- **Osloregionens Europakontor:** Askers ordfører valgt til styremedlem 2023-2025
- **EUCF (European City Facility):** 60.000 euro (704.000 kr) til "Utslippsfri energistrategi og investeringskonsept for Risenga». Asker fikk i 2022 som første norske kommune innvilget tilskudd fra EUCF. Ekstern utredning «Termisk energiforsyning Risengaområdet» juni 2023. «Investment Concept Report» godkjent 03.11.2023 (Restbeløp utbetalt nov 2023)
- **Søknad: Horizon Europe Health:** Ungt utenforskap, samskaping og digitalisering (Phase 1)
- **The Covenant of Mayors for Climate and Energy, Europe: Monitoring Report 1:** Rapportering ferdigstilt og godkjent 2023-06-19
- **Viken Fylkeskommune:** Internasjonal forprosjektordning 2023: 100.000 til Velferd. 100.000 til Bærekraft. 50.000 til Kultur.



# World Health Organisation (WHO) Healthy Cities Network / Political Committee

- Asker kommune er medlem av Sunne Kommuner, som er del av WHO's Healthy Cities-nettverk.
  - Askers ordfører er styreleder i Sunne Kommuner / Norway WHO Healthy Cities.
  - Askers ordfører er medlem av WHO Healthy Cities Political Committee.
  - **Søknad:**  
Asker har søkt om å delta i WHO's «Health and Well-being Economy Pilot»-program. Utvikling av «wellbeing economy and budgeting" («livskvalitetsbudsjett»).
- The aim of this pilot is to support cities in developing innovative solutions that promote health and well-being of communities.
- Dialog med Sunne Kommuner, The Happiness Research Institute / The science of well-being (Danmark), WellFare Nordisk forskningscenter for livskvalitet og sosial bærekraft (NTNU).



# World Health Organization

# Regjeringens Europapolitiske forum for kommunesektoren og Sametinget

Askers ordfører er oppnevnt medlem til Regjeringens Europapolitiske forum for kommunesektoren og Sametinget 2021-2024.

Møte 2. nov 2023:

- Nye EØS-midler. Muligheter for kommunesektoren
- Europeisk kultursamarbeid
- Arbeidsliv: Hvordan kan kommunesektoren og staten best samarbeide om å ivareta sentrale verdier i norsk arbeidsliv?
- Avløpsdirektivet - Hva betyr dette for kommunene?

**Martin Hafsahl**  
**Rådgiver internasjonalt samarbeid og samfunnskontakt**  
**Strategi og utredning**  
**(+47) 4190 00 90**  
**[martin.hafsahl@asker.kommune.no](mailto:martin.hafsahl@asker.kommune.no)**



Asker  
kommune



Asker  
kommune

# Temaplan for bærekraftig boligutvikling

## Innsatsområder og strategier



Formannskapet 05.12.2023

# Bakgrunn og forankring

- Temaplanen er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020 – 2024
- Strategisk plan
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- 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.

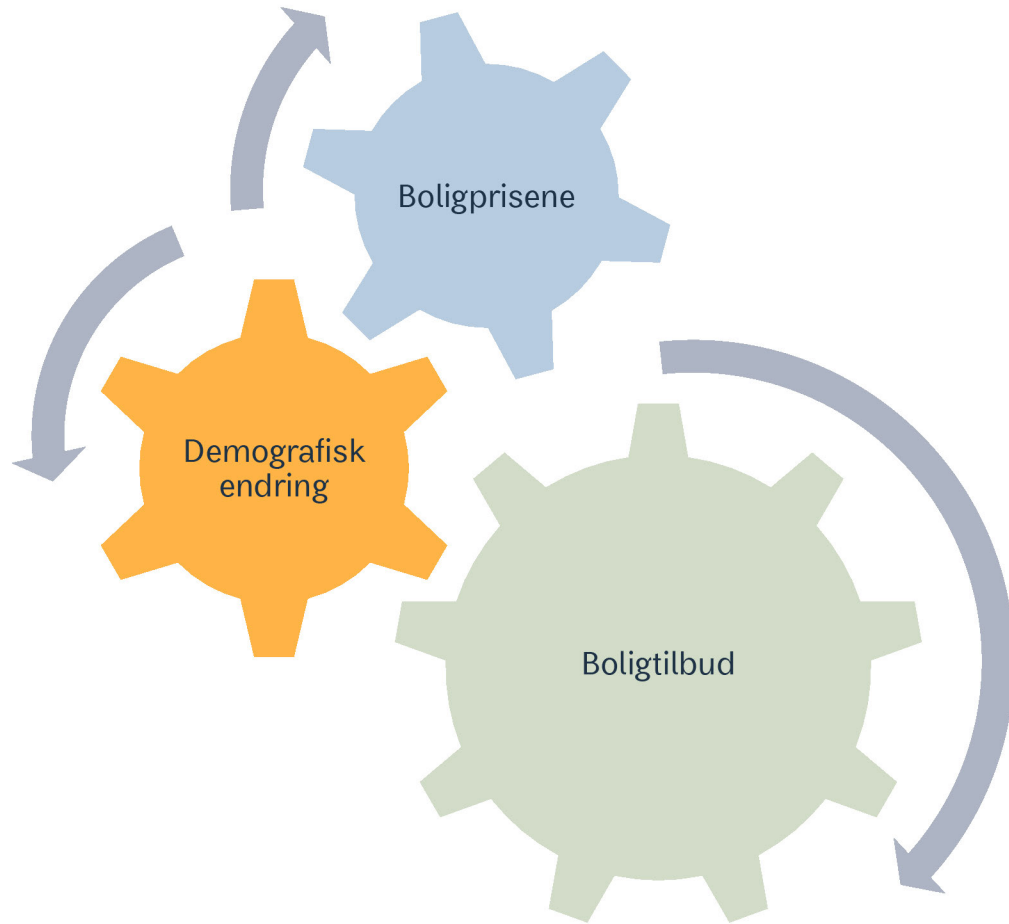
Asker skal være for alle, og et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.





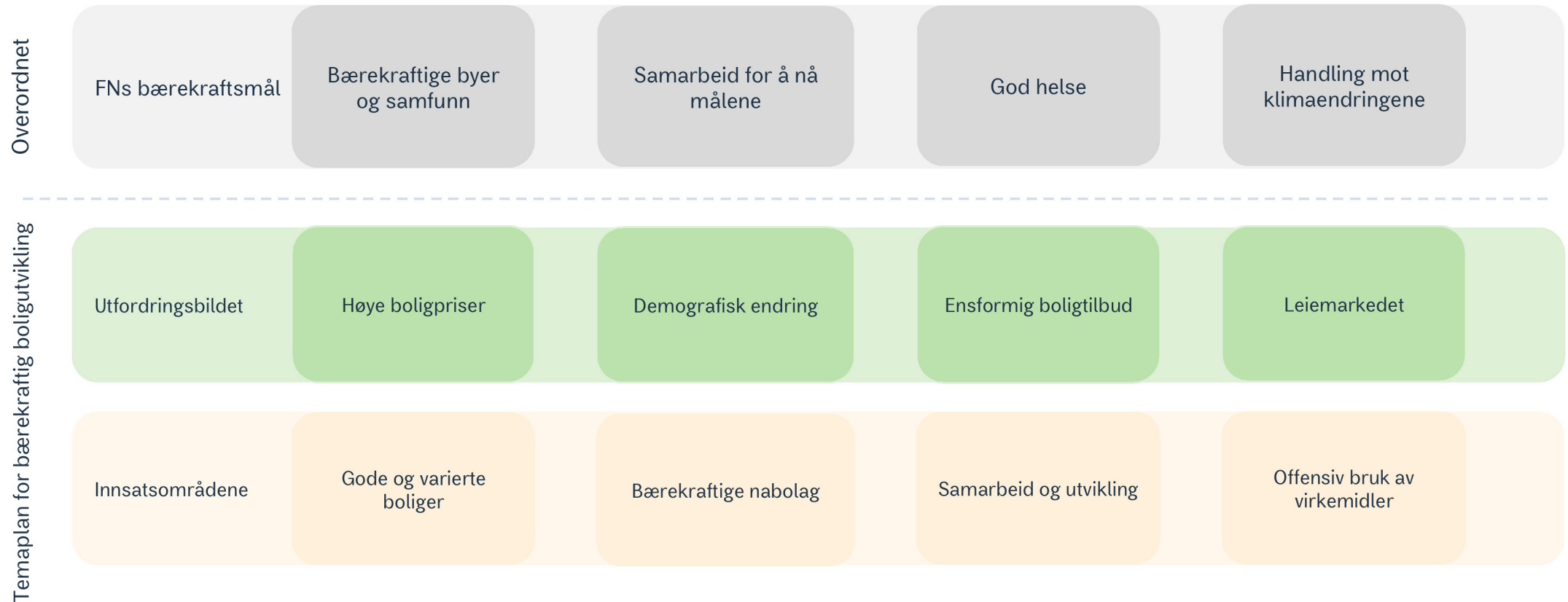
# Boligmarkedet





# Utfordrings- bildet

# Utfordringer og innsatsområder



# 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 stedstilpasning 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

# 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 «Leve hele livet – på lik linje» og «Mestre hele livet – psykisk helse og rus»
- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

# Hvordan ivaretar temaplanen personer med nedsatt funksjonsevne?

## Målsetning:

- Flere universelt utformede og aldersvennlige boliger
- Eldre kan bli boende hjemme lengre
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal selv kunne velge hvor de skal bo

# Hvordan ivaretar temaplanen personer med nedsatt funksjonsevne?

## Strategier for temaplan for bærekraftig boligutvikling

B3.

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

B2.

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

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

## Strategier fra andre temaplaner

Temaplan «Mestre hele livet – psykisk helse og rus»

Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

Temaplan «Leve hele livet – på lik linje»

Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer

Temaplan «Leve hele livet – på lik linje»

Asker kommune skal tilrettelegge for innovative medvirkningsprosesser slik at personer med nedsatt funksjonsevne deltar i tjeneste og samfunnsutviklingen

Temaplan «Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker»

Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre

# Fremdriftsplan



Vedta Mandat og  
Rammer -  
Formannskapet

Spørre-undersøkelse  
innbyggerpanel

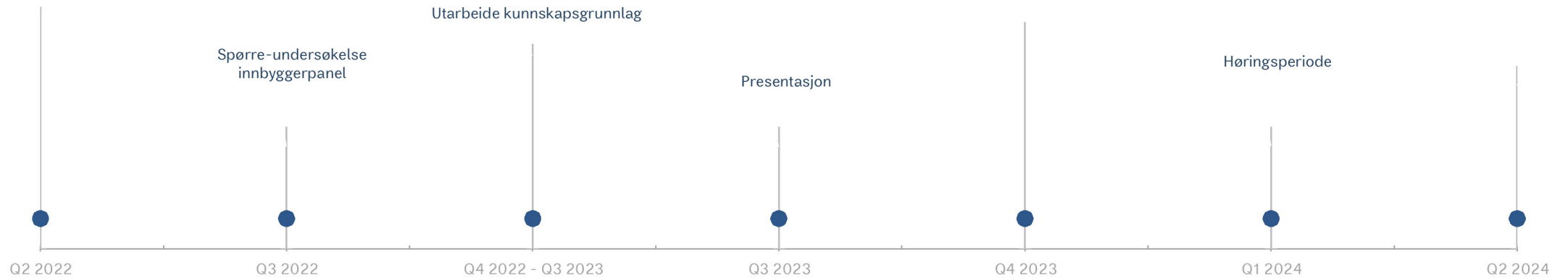
Utarbeide kunnskapsgrunnlag

Presentasjon

1. gangsbehandling -  
Formannskapet

Høringsperiode

2. gangsbehandling





Asker  
kommune



## Møteinnkalling

**Utvalg**

Formannskapet

**Dato**

05.12.2023 kl. 09:00

**Sted**

Asker rådhus

### Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

### Presentasjon

- Vestre Viken orienterer om salgsprosess og fremtidig bruk av eiendommen (45 min)

### Sakskart

---

**Saker til behandling**

---

184/23	23/21779-1	Godkjenning protokoll formannskapet 21. november 2023
K-185/23	23/20863-1	Politisk årshjul 2024
K-186/23	23/20891-1	Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 - Rammer for etablering av Drammen havn AS

---

187/23	23/14956-5	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg og Sekkefabrikken - Oppfølging av intensjonsavtale og samarbeidsavtale fra 2018 mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune
188/23	22/02147-4	Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - 1.gangsbehandling
189/23	23/20796-1	Opprettelse av arbeidsutvalg for formannskapet
190/23	23/20840-1	Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027
191/23	23/21196-1	Månedsrapport oktober 2023
192/23	23/20398-2	Høring - forslag til endring i privatskoleloven
193/23	23/17701-2	Høringssvar fra Asker kommune – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.

---

### Referatsaker

---

Asker, 23.11.2023  
Lene W. Conradi  
Ordfører



## Møteprotokoll

### Formannskapet

<b>Dato</b>	<b>Tid</b>	<b>Sted</b>
05.12.2023	09:00 – 15:40	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

#### Til stede:

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Møtte for</b>
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	Inhabil i sak 187/23
Varamedlem	Thormod Rønning Kvam (H)	Til stede i sak 187/23
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Varamedlem	Helge Haugen (MDG) (09:30)	Hanne Lisa Matt (MDG)
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

#### Forfall:

Utvalgsmedlem Hanne Lisa Matt (MDG)

Utvalget ble satt med 12 medlemmer til stede. Da Helge Haugen kom kl. 09:30, var utvalget fulltallig, med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.



**Fra administrasjonen møte:**

Kommunedirektør	Lars Bjerke
Direktør økonomi	Randi Sandli
Direktør samfunnsutvikling	Eli F. Aubert
Protokollfører	Trine Groven

## Saksliste

Side

---

### Saker til behandling

<a href="#">184/23</a>	23/21779-1	Godkjenning protokoll formannskapet 21. november 2023	4
<a href="#">185/23</a>	23/20863-1	Politisk årshjul 2024	4
<a href="#">186/23</a>	23/20891-1	Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 - Rammer for etablering av Drammen havn AS	5
<a href="#">187/23</a>	23/14956-5	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg og Sekkefabrikken - Oppfølging av intensjonsavtale og samarbeidsavtale fra 2018 mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune	7
<a href="#">188/23</a>	22/02147-4	Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - 1.gangsbehandling	9
<a href="#">189/23</a>	23/20796-1	Opprettelse av arbeidsutvalg for formannskapet	10
<a href="#">190/23</a>	23/20840-1	Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027	13
<a href="#">191/23</a>	23/21196-1	Månedsrapport oktober 2023	14
<a href="#">192/23</a>	23/20398-2	Høring - forslag til endring i privatskoleloven	15
<a href="#">193/23</a>	23/17701-2	Høringssvar fra Asker kommune – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.	16

---

### Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 184/23 Godkjenning protokoll formannskapet 21. november 2023

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	184/23

Ordførerens forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 21. november 2023 godkjennes slik den foreligger.

### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 21. november 2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

## 185/23 Politisk årshjul 2024

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	185/23
2 Kommunestyret	12.12.2023	78/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Politisk årshjul for 2024 gjennomføres i henhold til vedlagt plan.

## Behandling

Monica Bratlie (H) fremmet følgende forslag, på vegne av H,FrP,V,KrF:

*Fremleggelse av HP gjennomføres basert på kommuneproposisjonen, og årshjulet justeres i tråd med tilsvarende gjennomføring som i 2022, for 2024.*

Innstillingen med Bratlies endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

## Innstilling

1. Politisk årshjul for 2024 gjennomføres i henhold til vedlagt plan.
2. Fremleggelse av HP gjennomføres basert på kommuneproposisjonen, og årshjulet justeres i tråd med tilsvarende gjennomføring som i 2022, for 2024.

[Lagre vedtak]

## 186/23 Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 - Rammer for etablering av Drammen havn AS

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	05.12.2023	186/23
2 Kommunestyret	12.12.2023	79/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Følgende budsjettendringer vedtas:

#### **Investeringsbudsjettet**

Kjøp av aksjer: 129 528 000,-

Salg av andeler: -129 528 000,-

#### **Driftsbudsjettet**

Tilskudd Oslofjorden friluftsråd: 1 855 900,-

Bruk av fond: - 1 855 900,-

### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling**

1. Følgende budsjettendringer vedtas:

#### **Investeringsbudsjettet**

Kjøp av aksjer: 129 528 000,-

Salg av andeler: -129 528 000,-

#### **Driftsbudsjettet**

Tilskudd Oslofjorden friluftsråd: 1 855 900,-

Bruk av fond: - 1 855 900,-

[Lagre vedtak]

**187/23 Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg og Sekkefabrikken -  
Oppfølging av intensjonsavtale og samarbeidsavtale fra 2018 mellom  
Slemmestad brygge AS og Asker kommune**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
5 Formannskapet	05.12.2023	187/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1. Kommunedirektøren gis fullmakt til at uenigheten om husleiens størrelse (også Sekkefabrikken) og frist for ferdigstilling bringes inn for domstolene til en endelig avgjørelse. Kommunedirektøren orienterer formannskapet løpende om videre fremdrift.
2. Kommunedirektøren utreder en mulig ny plassering av kulturskolen sine arealer i Slemmestad. Det rapporteres om hvilke muligheter som foreligger etter en prosess, medvirkning og når arbeidet er avsluttet.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå ny leieavtale med Slemmestad brygge AS hvor Sekkefabrikkens funksjoner overføres permanent til den midlertidige kulturarenaen i Vaterlandsveien 35 (Slemmestad MEK)

## **Behandling**

Monica Bratlie (H) tok opp spørsmålet om egen habilitet i saken, og redegjorde for ektefellens tilknytning til saken som daglig leder i Slemmestad brygge AS. Kommuneadvokatens konklusjon i saken er at Bratlie er inhabil iht. forvaltningsloven § 6 andre ledd.

Thormod Rønning Kvam (H) tok sete. Bratlie ble enstemmig vedtatt å være inhabil.

Kommunedirektør Lars Bjerke, advokat Per Ivar Finne og rådgiver Terje Samuelson redegjorde for saken og svarte på spørsmål.

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag:

1. *Formannskapet aksepterer revidert tilbud fra Slemmestad Brygge AS(SB) datert 17.oktober 2023 om leie av lokaler på Vaterland.*

2. Tidligere fremforhandlede leieavtale tilpasses nytt tilbud fra SB.
3. Kommunedirektøren igangsetter løpende vurdering av innsparingstiltak i samarbeid med SB for å se på muligheter til reduserte kostnader for kommunens del av utbyggingsavtalen.

Håvard Vestgren (H) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av H,V,FrP, KrF:

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1.
2. Kommunedirektøren bes om å starte en prosess med Slemmestad Brygge A/S med mål om å redusere både arealmessig omfang og innhold/standard på lokaler tiltenkt innbyggertorg/kulturskole/bibliotek, herunder mulighet for økt sambruk med andre og eksisterende lokaler og aktører i lokalsamfunnet. Ny, fremforhandlet leieavtale basert på dette fremmes for politisk behandling. Prosessen må gis prioritet tids- og ressursmessig.
3. Sekkefabrikken som kulturarena utredes særskilt ift kostnad, standard og innhold.
4. Midlertidig innbyggertorg og kulturskole må ivaretas.
5. Kommunedirektøren involverer formannskapet tett i den videre prosessen.

Granums forslag fikk 2 stemmer (A), og falt.

Vestgrens forslag, punktene 1 og 2, ble vedtatt, mot 2 stemmer (A).

Vestgrens forslag, punktene, 3,4 og 5, ble enstemmig vedtatt.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende protokolltilførsel:

*«Det er viktig at Sekkefabrikken og Kulturskolen blir værende i sentrum.»*

### **Vedtak**

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1.
2. Kommunedirektøren bes om å starte en prosess med Slemmestad Brygge A/S med mål om å redusere både arealmessig omfang og innhold/standard på lokaler tiltenkt innbyggertorg/kulturskole/bibliotek, herunder mulighet for økt sambruk med andre og eksisterende lokaler og aktører i lokalsamfunnet. Ny, fremforhandlet leieavtale basert på dette fremmes for politisk behandling. Prosessen må gis prioritet tids- og ressursmessig.

3. Sekkefabrikken som kulturarena utredes særskilt ift kostnad, standard og innhold.
4. Midlertidig innbyggertorg og kulturskole må ivaretas.
5. Kommunedirektøren involverer formannskapet tett i den videre prosessen.

[Lagre vedtak]

### **188/23 Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - 1.gangsbehandling**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	188/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Innsatsområdene er:

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

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

### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.



Waldemar R. Garntangen (H) fremmet følgende oversendelse:

*"Kommunedirektøren bes om å utrede potensielle kommunale tomter, og boliger/bygninger i kommunalt eie for nye sentrale ungdomsboliger i Asker sentrum, Slependen/Nesbru, Heggedal sentrum, Slemmestad sentrum, Spikkestad sentrum og Sætre sentrum for Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Med tanke på nærmest gangavstand til store kollektivknutepunkt."*

### **Vedtak**

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

Innsatsområdene er:

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

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

[Lagre vedtak]

### **189/23 Opprettelse av arbeidsutvalg for formannskapet**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	189/23

Ordførers forslag til vedtak:

1. Politisk forhandlingsutvalg som arbeidsutvalg for formannskapet videreføres i perioden 2023-2027.

Som medlemmer av Politisk forhandlingsutvalg velges:

1. Ordfører, leder
  2. Varaordfører
  3. -----
2. Det opprettes to nye arbeidsutvalg for formannskapet:
- Utvalg for plan, samferdsel, miljø
- Utvalg for næring, landbruk, turisme
- Reglement for arbeidsutvalgene vedtas slik det foreligger som utkast datert 22.11.
3. Som medlemmer av Utvalg for plan, samferdsel, miljø velges:
1. Ordfører, leder
  2. -----
  3. -----
  4. -----
  5. -----
  6. -----
  7. -----
4. Som medlemmer av Utvalg for næring, landbruk, turisme velges:
1. Ordfører, leder
  2. -----
  3. -----
  4. -----
  5. -----
  6. -----
  7. -----

### **Behandling**

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

*PFU utvides til å bestå av fire representanter. Subsidiært, hvis forslaget faller:  
Hanne-Lisa Matt som medlem av PFU.*

Stig Wettre-Johnsen (H) fremmet følgende forslag:

*Ivar Granum som medlem av PFU*

*Håvard Vestgren og Waldemar R. Garntangen som medlemmer av PSN*

*Monica Bratlie og Stig Wettre-Johnsen som medlemmer av NLT*

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag:  
*Ivar Granum som medlem av PFU og NLT*

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag:  
*Marianne Riis Rasmussen som medlem av PSM*

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:  
*Hanne Lisa Matt som medlem av NLT*

Tonje Lavik Pederssen (FrP) fremmet følgende forslag:  
*Rikard G Knudsen som medlem av PSM*  
*Tonje Lavik Pederssen som medlem av NLT*

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet forslag om seg selv som medlem av PSM.

Anders Nordmo (SV) fremmet forslag om seg selv som medlem av PSM.

Eva Høili (KrF) fremmet forslag om seg selv som medlem av NLT.

Haugens forslag om utvidelse av PFU fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.  
Det ble votert over Hanne-Lisa Matt eller Ivar Granum som medlem av PFU.  
Granum ble valgt; Matt fikk 2 stemmer (MDG,SV).

Øvrige forslag ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Politisk forhandlingsutvalg som arbeidsutvalg for formannskapet videreføres i perioden 2023-2027.

Som medlemmer av Politisk forhandlingsutvalg velges:

1. Ordfører, leder
2. Varaordfører
3. Ivar Granum (A)

2. Det opprettes to nye arbeidsutvalg for formannskapet:

Utvalg for plan, samferdsel, miljø

Utvalg for næring, landbruk, turisme

Reglement for arbeidsutvalgene vedtas slik det foreligger som utkast datert 22.11.

3. Som medlemmer av Utvalg for plan, samferdsel, miljø velges:

1. Ordfører, leder
2. Håvard Vestgren (H)
3. Waldemar R. Garntangen (H)
4. Marianne Riis Rasmussen (A)
5. Rikard G. Knudsen (FrP)
6. Elisabeth Holter-Schøyen (V)
7. Anders Nordmo (SV)

4. Som medlemmer av Utvalg for næring, landbruk, turisme velges:

1. Ordfører, leder
2. Monica V. Bratlie (H)
3. Stig Wettre-Johnsen (H)
4. Ivar Granum (A)
5. Tonje Lavik Pederssen (FrP)
6. Hanne-Lisa Matt (MDG)
7. Eva Høili (KrF)

[Lagre vedtak]

### **190/23 Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	190/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kunnskapsgrunnlag til planstrategi tas til orientering.
2. Arbeidet med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan igangsettes.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

## Vedtak

1. Kunnskapsgrunnlag til planstrategi tas til orientering.
2. Arbeidet med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan igangsettes.

[Lagre vedtak]

## 191/23 Månedssrapport oktober 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	05.12.2023	191/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Månedssrapport for oktober tas til orientering.

## Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke innledet til saken.

Monica Bratlie (H) fremmet følgende forslag, på vegne av H,V,FrP,KrF:

*En halv million fordeles til de som driver matutdeling i Asker, og som allerede har et system for dette i dag. Eks. Kirkens feltarbeid, Oasen på Tofte, Plastpiratene og eventuelt andre. Det må informeres godt om hvordan de ulike organisasjonene kan få tildelt midler. Kommunedirektøren bes løse inndekningen til dette formålet innenfor årets budsjett.*

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Bratlies forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Månedsrapport for oktober tas til orientering.
2. En halv million fordeles til de som driver matutdeling i Asker, og som allerede har et system for dette i dag. Eks. Kirkens feltarbeid, Oasen på Tofte, Plastpiratene og eventuelt andre. Det må informeres godt om hvordan de ulike organisasjonene kan få tildelt midler. Kommunedirektøren bes løse inndekningen til dette formålet innenfor årets budsjett.

[Lagre vedtak]

### **192/23 Høring - forslag til endring i privatskoleloven**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	29/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	31/23
3 Formannskapet	05.12.2023	192/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til høringssvar oversendes til Kunnskapsdepartementet.

### **Behandling**

Innstillingen ble vedtatt, mot 3 stemmer (A,SV).

### **Vedtak**

1. Kommunedirektørens forslag til høringssvar oversendes til Kunnskapsdepartementet.

[Lagre vedtak]

**193/23 Høringssvar fra Asker kommune – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	05.12.2023	193/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet slutter seg til kommunedirektørens forslag til høringssvar. Kommunedirektøren sender uttalelsen til Kommunal- og distriktsdepartementet som et omforent høringssvar fra Asker kommune.

### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Formannskapet slutter seg til kommunedirektørens forslag til høringssvar. Kommunedirektøren sender uttalelsen til Kommunal- og distriktsdepartementet som et omforent høringssvar fra Asker kommune.

[Lagre vedtak]

# Referatsaker

1.	Kristin Fagerhaug, dir. Intern service, Vestre Viken HF, redegjorde for foretakets planer for salg av tomten til Blakstad sykehus.
2.	Rådgiver Martin Hafsdahl redegjorde for Asker kommunes internasjonale arbeid ( <i>presentasjon</i> ).
3.	Kommunedirektør Lars Bjerke redegjorde for flyktningsituasjonen.
4.	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø redegjorde for trafikk- og parkeringssituasjonen på Vestre Billingstad ( <i>presentasjon</i> ).
5.	Ordfører orienterte om prosessen med å avvikle av Stiftelsen Holmsbu kunstmuseum.
6.	Ordfører orienterte om dom i sak kommunen har ført for Borgarting lagmannsrett om parkeringsplasser i Holmsbu sentrum.
7.	Ordfører refererte til pågående diskusjonen om notat fremlagt i forrige møte om gjennomføring av debatten om HP i kommunestyret 12.12.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/21779-1

**Saksbehandler**  
Julie Benedicte Bøye

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### **Godkjenning protokoll formannskapet 21. november 2023**

#### **Ordførerens forslag til vedtak:**

1. Protokoll fra formannskapets møte 21. november 2023 godkjennes slik den foreligger.

#### **Sammendrag og konklusjon**

Utkast til protokoll fra formannskapets møte 21. november 2023 følger vedlagt.

Lene W. Conradi  
ordfører

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

Protokoll Formannskapet 21.11.2023



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/21779

**Saksbehandler**  
Julie Benedicte Bøye

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      184/23

### **Godkjenning protokoll formannskapet 21. november 2023**

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 184/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Protokoll fra formannskapets møte 21. november 2023 godkjennes slik den foreligger.



## Møteprotokoll

### Formannskapet

<b>Dato</b>	<b>Tid</b>	<b>Sted</b>
21.11.2023	12:00 – 15:20	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

#### Til stede:

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Møtte for</b>
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

#### Forfall:

Møtet ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

## Fra administrasjonen møte:

Kommunedirektør                      Lars Bjerke  
Direktør økonomi/organisasjon    Randi Sandli  
Protokollfører                         Trine Groven

## Saksliste

Side

---

### Saker til behandling

<a href="#">176/23</a>	23/20869-1	Godkjenning protokoll formannskapet 7. november 2023	3
<a href="#">177/23</a>	23/17998-1	Prisstruktur i svømmehallene	3
<a href="#">178/23</a>	23/15442-4	Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og om avfall, og lov om eierseksjoner	4
<a href="#">179/23</a>	23/18350-1	Budsjett for kontrollarbeidet 2024	5
<a href="#">180/23</a>	23/19752-1	Gebyrer og brukerbetaling 2024	7
<a href="#">181/23</a>	23/04233-11	Kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027	8
<a href="#">182/23</a>	23/20326-1	Midlertidig avtale med Frisk Asker Hockey om leie og bruk av Varner arena	20
<a href="#">183/23</a>	23/20233-2	Høring - Endring i utlendingsloven	21

---

### Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 176/23 Godkjenning protokoll formannskapet 7. november 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	21.11.2023	176/23

Ordførerens forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 7. november 2023 godkjennes slik den foreligger.

## Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) påpekte en mindre feil i protokollen i sak 174/23.

Med denne endringen ble innstillingen enstemmig vedtatt.

## Vedtak

Innstillingen ble enstemmig vedtatt, med den korreksjonen som ble fremsatt i møtet.

[Lagre vedtak]

## 177/23 Prisstruktur i svømmehallene

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	02.11.2023	39/23
2 Formannskapet	21.11.2023	177/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Følgende prinsipper gjelder for priser og gebyrer i svømmehallene:

- Det innføres en ny ordning med gratisbilletter til familier i lavinntektsgrupper, barn som trenger utvidet svømmeopplæring og barn med andre særskilte behov som beskrevet i saken. Ordningen erstatter tidligere ordning med fri inngang for barn og ledsager på 2. trinn og barn på 10. trinn.
- Det innføres bassengleie for kursaktivitet i svømmehallene som ikke er omfattet av tildeling av gratis treningstid etter gjeldende reglement.
- Priser på enkeltbilletter økes i 2024 med inntil 3,7 % ut over deflator.
- Prisstrukturer for klippekort, periodekort og innføring av medlemskap/abonnementsordninger i svømmehallene kan innføres, endres og justeres administrativt

## Behandling

Ordfører foreslå å trekke saken. Forslaget fikk enstemmig tilslutning.

## Vedtak

Saken trekkes.

[Lagre vedtak]

## 178/23 Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og om avfall, og lov om eierseksjoner

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	104/23
2 Formannskapet	21.11.2023	178/23
3 Kommunestyret	12.12.2023	

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 104/23**

## Innstilling

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.
2. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge et notat som viser den gjennomførte sammenligningen av gebyrregulativet, mot sammenlignbare kommuner. Utvalget ønsker også fremlagt analysen som eksternt selskap har gjort for kommunen på dette området. Innen 01.desember 2023.
3. Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak.

## **Behandling**

Innstillingens punkter 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble ikke tatt opp til votering.

## **Innstilling**

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.
2. Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak.

[Lagre vedtak]

## **179/23 Budsjett for kontrollarbeidet 2024**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	21.11.2023	179/23
2 Kommunestyret	12.12.2023	

Ordførers forslag til vedtak:

1. Etter innstilling fra kontrollutvalget vedtas følgende budsjett for kontrollarbeidet i 2024

<b>Kontrollutvalget</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Godtgjørelser	800 000,-
Konferanser, bevertning mv	150 000,-
<b>Sum</b>	<b>950 000,-</b>
<b>Sekretærfunksjonen</b>	<b>553 000,-</b>
<b>Revisjonen</b>	<b>4 300 000,-</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 803 000,-</b>

### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling**

1. Etter innstilling fra kontrollutvalget vedtas følgende budsjett for kontrollarbeidet i 2024

<b>Kontrollutvalget</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Godtgjørelser	800 000,-
Konferanser, bevertning mv	150 000,-
<b>Sum</b>	<b>950 000,-</b>
<b>Sekretærfunksjonen</b>	<b>553 000,-</b>
<b>Revisjonen</b>	<b>4 300 000,-</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 803 000,-</b>

[Lagre vedtak]



## 180/23 Gebyrer og brukerbetalinger 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	21.11.2023	180/23
2 Kommunestyret	12.12.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gebyrer og brukerbetalinger for 2024 vedtas i henhold til vedlegg «Gebyrer og brukerbetalinger 2024 - vedlegg»
2. Som hovedregel legges deflator til grunn for justeringer av priser som vedtas administrativt
3. Nye gebyrer og brukerbetalinger gjøres gjeldende fra 1.januar 2024, eller i henhold til iverksettelsesdato fastsatt i forskrift
- 4 For gebyrer og brukerbetalinger beregnet av selvkost skal kommunen legge til grunn 100 prosent selvkost.

### Behandling

Monica Bratlie (H) fremmet forslag om følgende tillegg til punkt 1:

*«..., med unntak av priser og gebyrer i svømmehallene, som videreføres på dagens nivå til ny sak blir vedtatt.»*

Innstillingen i 4 punkter, med Bratlies forslag til tillegg, ble enstemmig vedtatt.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag, som ble vedtatt oversendt Utvalg for samfunnstjenester:

*I god tid før budsjettbehandling i 2024 legges det frem et bredt, relevant sammenligningsgrunnlag for gebyrutvikling på renovasjonsområdet.*

### Innstilling

1. Gebyrer og brukerbetaling for 2024 vedtas i henhold til vedlegg «Gebyrer og brukerbetaling 2024 - vedlegg», med unntak av priser og gebyrer i svømmehallene, som videreføres på dagens nivå til ny sak blir vedtatt.
2. Som hovedregel legges deflator til grunn for justeringer av priser som vedtas administrativt
3. Nye gebyrer og brukerbetaling gjøres gjeldende fra 1.januar 2024, eller i henhold til iverksettelsesdato fastsatt i forskrift
- 4 For gebyrer og brukerbetaling beregnet av selvkost skal kommunen legge til grunn 100 prosent selvkost.

[Lagre vedtak]

### **181/23 Kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	21.11.2023	181/23
2 Eldrerådet	23.11.2023	17/23
3 Ungdomsrådet	23.11.2023	26/23
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	19/23
5 Kommunestyret	12.12.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. **Føringer for Handlingsprogram 2024-2027**  
De føringer og premisser som fremgår av kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027 legges til grunn for kommunens aktiviteter og tjenesteproduksjon i planperioden.
2. **Driftsrammer**  
Driftsbudsjettet for 2024 vedtas som vist i «§ 5-4 Bevilgningsoversikter – drift (1A)» og netto bevilgning per tjenesteområde vedtas som vist i «§ 5-4 Sum

bevilgninger drift, netto (1B)».

Kommunedirektøren gis fullmakt til å fordele midler fra overordnet ansvar, herunder statlige tilskudd og lønnsreserven, til de enkelte tjenesteområdene.

### 3. **Investeringsrammer**

Investeringsbudsjettet for 2024 vedtas som i vist i «§ 5-5 Bevilgningsoversikter – investering (2A)» og «§ 5-5 Bevilgningsoversikter – investering (2B)».

### 4. **Skatt**

Skatt på inntekt og formue for 2024 utskrives etter den maksimalsats Stortinget fastsetter.

### 5. **Låneopptak**

For 2024 gis fullmakt til følgende låneopptak:

- a. Lån til finansiering av egne investeringer, inntil 1 175 mill. kroner.
- b. Startlån fra Husbanken til videre utlån, inntil 300 mill. kroner.
- c. Likviditetslån, inntil 250 mill. kroner.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne lånevilkår for ovennevnte lånerammer.

### 6. **Gebyrer, avgifter og brukerbetalinger**

Gebyrer, avgifter og brukerbetalinger for kommunale tjenester vedtas særskilt i egen sak som behandles samtidig med kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027.

## Behandling

Håvard Vestgren (H) fremmet på vegne av H, FrP, V og KrF følgende forslag til endringer i driftsbudsjett:

Endringer driftsbudsjett					
PARTINAVN: H, FrP, V, KrF					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Utsette utredning rehabilitering av rådhuset	-1 000	0	0	0	
Økt utbytte	-7 000	0	0	0	
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Økte frie midler til hver skole (Fysiske læremidler?)	2 500	0	0	0	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Velferd</b>					
Velferdstiltak for eldre/etter søknad (bl.a.ved innbyggertorgene)	2 000	0	0	0	
Tiltak (søkbare) inn mot jul/nyttår/matutdeling	500	0	0	0	
Kirkens feltparbeid	500	0	0	0	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Redusert vedlikehold brygger pri 2 og 3	0	-2 000	-2 000	-2 000	Ref sak ST
Til netto drift	0	2 000	2 000	2 000	
Oslofjorden. Prosjektmidler e.l.	1 000				
Gratis innfartsparkering i Vollen	1 000	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Videreføre gratis svømming 2. og 10. trinn	1 000	1 000	1 000	1 000	
Videreføre/omstille Hurum Frivillighetssentral	500	0	0	0	Ref sak MB
Ytterligere omstilling innbyggertorg	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag til endringer i driftsbudsjettet:

Endringer driftsbudsjett					
<b>PARTINAVN: Arbeiderpartiet</b>					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Velferd</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Prisstruktur svømmehallene	5 000	5 000	5 000	5 000	
Hurum Frivillighetsentral legges ikke ned	1 000	1 000	1 000	1 000	
Finansiering av tiltak	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	Finansieres fra disposisjonsfond
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til endringer i driftsbudsjettet:

Endringer driftsbudsjett					
Partinavn: MDG					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Innsparte driftskostnader pga redusert investeringsomfang	-9 315	-6 009	-5 655	-5 715	Anslag, 6% av investeringer som kuttes
Lavere politikergodtgjøring	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	
Økt utnyttelse av eksisterende lokaler og bygg	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	Digitaliseringsgevinst/mindre fysiske møter etc
Antatt levetid for digital utstyr økes	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	Minst reklamasjonstid
Kompetanse og koordinering av systematisk, sektorovergrepene klima- og naturarbeid	1 000	1 000	1 000	1 000	Implementering og oppfølging av funn i forvaltningsrevisjon om Askers klimarbeid
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-42 315</b>	<b>-39 009</b>	<b>-38 655</b>	<b>-38 715</b>	
<b>Oppvekst</b>					
FUT	5 000	5 000	5 000	5 000	Forebyggende ungdomsteam og utekontakt
Helsesykepleier og alternative læringsarenaer	5 000	5 000	5 000	5 000	100 % dekning i alle barne- og ungdomsskoler
Etablering av alternativ læringsarena i Asker syd	1 000				Vollen er nærmeste alternative opplæringsarena
Jobbsentralen	2 500	2 500	2 500	2 500	
Reversere omstilling	10 000	10 000	10 000	10 000	Må utredes nærmere
Fra disposisjonsfond	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>13 500</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	
<b>Velferd</b>					
Hjemmehjelp	3 000	3 000	3 000	3 000	Styrking av tilbudet som ble kuttet i 2023
Livsglede for eldre	200	200	200	200	Sertifisering av boliger med heldøgns omsorg
Sykling uten alder medlemskap	8	8	8	8	Medlemskap for kommuner over 50.000
Styrke jordmorsatsingen i Asker	1 000	1 000	1 000	1 000	Fokus på oppfølging av mor og barn etter fødsel
Reversere omstilling	15 000	15 000	15 000	15 000	Tjenester til personer med funksjonsnedsettelse og Psykisk helse og rus
Fra disposisjonsfond	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>4 208</b>	<b>4 208</b>	<b>4 208</b>	<b>4 208</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Ulovligheter i strandsonen	2 000	2 000	2 000	2 000	Rydde opp i dette
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Kartlegging av naturtyper som kan og bør restaureres	250	250	250	250	
Midler til kompetanse og drift klima, miljø og natur	2 000	2 000	2 000	2 000	
Effektivisere renhold på store idrettsanlegg	-2 800	-2 800	-2 800	-2 800	
Effektivisering 5% - FDV-kostnader	-520	-951	-1 390	-1 600	Forvaltning, drift og vedlikehold
Økte parkeringsavgifter i sentrumsområdene	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	
Reduksjon parkeringsavgift på pendlerparkering	1 500	1 500	1 500	1 500	
Dyrevelferdsplan	300	300	300	300	Søkepott for arbeid med dyrevelferd/ID-merking
Bekjempelse av svartlista arter	1 000	1 000	1 000	1 000	Løpende pott
Redusert brukerbetaling på Follestad og Yggeseth	5 500	5 500	5 500	5 500	Gjenvinning, avgift for privatpersoner avvikles
Doble pott til energirådgivning til private husholdninger	500	500	500	500	
Effektivisere renhold på store idrettsanlegg	-2 800	-2 800	-2 800	-2 800	
Doble beløpet til tilskudd sykkelpiggekk til 360.000	180	180	180	180	Fortsatt kr 1000 i tilskudd per deltaker
Klimatilskudd elektriske lastesykler til privatpersoner	1 000	1 000	1 000	1 000	Inntil 15 000 kroner i støtte til elektrisk lastesykkel med lastekapasitet på minimum 60
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>3 110</b>	<b>2 679</b>	<b>2 240</b>	<b>2 030</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Etablering av livsnytsnøytral seremonirom	250	0	0	0	Mulighetsstudie
Økt parkeringsavgift i parkeringskjeller under ny ishall	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	Bortfall av 2 timer gratis i starten
Reduserte priser på kulturskolen	500	500	500	500	
Sikre lange åpningstider på bibliotek	1 000	1 000	1 000	1 000	Meråpent bibliotek også for ungdom under 18 år
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	
<b>Generelt uten allokering</b>					
Mindre konsulentbruk	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	
Målrettet innsats for å dempe sykefravær	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	Vikarbruk går ned, nærvær går opp
Skatteinngang er høyere enn forventet	-50 000	0	0	0	
Økte skatteinntekter overføres investering	50 000				
<b>Netto endring Generelt uten allokering</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>-22 747</b>	<b>-21 122</b>	<b>-21 207</b>	<b>-21 477</b>	Bedre Netto driftsresultat

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til endringer i investeringsbudsjettet:

Partinavn: MDG					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Gjenbruk og ombruk/second hand IKT gir 5% innsparing	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	Totalinvestering IKT er 248 mill kr i perioden
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Skolehager	250	250	250	250	Etableres i samarbeid med frivilligheten og gårdsbruk
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	
<b>Velferd</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Redusere Slemmestadutbyggingen	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	*Redusere de samlede investeringene med 50 %
Utbedring kommunale veier og parkeringsplasser	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	
Restaurering av natur	2 000	2 000	2 000	2 000	Systematisk naturrestaurering og klimainnsats
Økt innsats mot klimaendringer	15 000	15 000	15 000	15 000	Løpende finansiering av tiltak, jf. klimabudsjett
Økt Enøk satsing til energitiltak i bygg	1 000	1 000	1 000	1 000	
Oppfølging av sykkelstrategi	15 000	15 000	15 000	15 000	
Redusert investering - Hurum brannstasjon	-10 000	-5 900	0		Redusere kostnadsrammen fra 95,9 mill til 80 mill kr
Oslofjordprosjekt - redde Oslofjorden	5 000	5 000	5 000	5 000	** Tilskuddspott
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>-67 000</b>	<b>-62 900</b>	<b>-57 000</b>	<b>-57 000</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Kirke - kirkelige investeringer kuttes	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	
Kutt i koordineringspott idrettsbygg	-3 000	-2 000	-2 000	-3 000	
Prosjekt blomstrende Asker	500	500	500	500	Anlegge blomsterenger i hager, parker og langs veier; matnyttig beplantning i boområder
Prosjekt gratis tilbud for barn og unge i alle tettsteder	1 000	1 000	1 000	1 000	Åpen hall, ungdoms- og fritidsklubber, UngKultur.
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>-4 500</b>	<b>-3 500</b>	<b>-3 500</b>	<b>-4 500</b>	
<b>Ikke allokert</b>					
Kostnadskontroll og effektivisering av investeringer	-31 000	-31 000	-31 000	-31 000	*** 3 % årlig reduksjon i perioden
Overføring fra drift - økte skatteinntekter	-50 000	0	0	0	
<b>Netto endring - Ikke allokert</b>	<b>-81 000</b>	<b>-31 000</b>	<b>-31 000</b>	<b>-31 000</b>	
<b>Netto endring INVESTERING</b>	<b>-155 250</b>	<b>-100 150</b>	<b>-94 250</b>	<b>-95 250</b>	Reduserte investeringer i perioden: 444 900
*Kommunedirektøren utreder hvilke investeringer som er mest forsvarlig å skyve på og/eller droppe helt. Innsparing -360 mill i perioden					
**Kommunedirektøren utreder innretning av bruk av midler og mulighet for frivillige organisasjoner, landbruk mfl til å søke tilskudd.					
***Kommunedirektøren utreder forslag til effektiviserings- og innsparingstiltak i enkeltprosjektene som i minst mulig grad rammer inngåtte forpliktelser, primærtjenester eller miljø/bærekraft.					

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende forslag til endringer i driftsbudsjettet:

Endringer driftsbudsjett					
PARTINAVN: SV					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Redusert politikerlønn	-5 300	-5 300	-5 300	-5 300	
Eiendomsskatt	-100 000	-200 000	-300 000	-300 000	
Forhøyet skatteanslag	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	
Avsetning til disposisjonsfond	120 300	220 300	320 300	320 300	Avsetning til fremtidige investeringer
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Lavterskeltilbud for uorganisert ungdom	10 000	10 000	10 000	10 000	Harmonisering/styrking av ungekultur mm
Reversering av kutt i stillinger i skolen	14 000	14 000	14 000	14 000	
Styrking av skolehelsetjenesten	3 000	3 000	3 000	3 000	Unngå nedbemanning/styrke tilbudet
Styrke balansen analoge/digitale hjelpemidler	7 000	7 000	7 000	7 000	Oppdatere skolebøker
Forsøksordning med gratis skolemåltid	2 500	2 500	2 500	2 500	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>	
<b>Velferd</b>					
Ambulerende audiograf	1 000	1 000	1 000	1 000	Forbyggende lavterskeltilbud; veiledning mm
Ergoterapeut	1 000	1 000	1 000	1 000	Økt kapasitet/reduert venteliste
Klinisk ernæringsfysiolog	1 000	1 000	1 000	1 000	Bedre ernærings situasjon/forebyggende tiltak
Styrking av arbeid med psykisk helse og rus	5 000	5 000	5 000	5 000	Opprettholde og forbedre tjenesten
Økt støtte Fontenehuset	500	500	500	500	Kompensere bortfalt av statlig støtte, sikre driften
Lavterskeltilbud for eldre hjemmeboende	1 000	1 000	1 000	1 000	Forbyggende lavterskeltilbud; Hyggetreffet
Økt grunnbemanning institusjon og hjemmetjeneste	25 000	25 000	25 000	25 000	
Øke satsene for sosialhjelp 5 % fra 2024	8 000	8 000	8 000	8 000	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Opprettholde gratistilbud i svømmehallene	1 000	1 000	1 000	1 000	For 2. og 10. klassetrinn
Styrking av kulturtilbud	5 000	5 000	5 000	5 000	Kulturskole og kulturarenaer
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



Ordfører tok opp forslag til endringer i driftsbudsjettet, sendt inn fra Senterpartiet:

Endringer driftsbudsjett					
<b>PARTINAVN: Senterpartiet</b>					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Redusert godtgjørelse til folkevalgte	-1 250	-2 500	-2 500	-2 500	Utgjør ca. 10 % reduksjon. Halvårseffekt i 2024.
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-1 250</b>	<b>-2 500</b>	<b>-2 500</b>	<b>-2 500</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Velferd</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Asker rådhus - mulighetsstudie	-1 000	0	0	0	Dette er et ansvar for eier av rådhuset, Asker kommunale pensjonskasse.
Parkeringsavgift ved rådhuset	-100	-100	-100	-100	Avvikle ordning med gratis parkering utenfor rådhuset.
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>-1 100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Flere utstyrssentraler (BUA)	2 350	2 600	2 600	2 600	Etablere flere steder for utlån av utstyr til idretts- og friluftaktiviteter.
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>2 350</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Ordfører tok opp forslag til endringer i investeringsbudsjettet, sendt inn fra Senterpartiet:

Endringer investeringsbudsjett					
PARTINAVN: Senterpartiet					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Inventar og utstyr	2 500	2 500	0	0	Avvikle midlertidig halvering av denne potten, jf. sak om mangelfullt vedlikehold av uteområder.
Koordineringspott bygg	10 000	10 000	0	0	Avvikle midlertidig halvering av denne potten, jf. kunnskapsgrunnlag temaplan eiendom.
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Velferd</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Klimatiltak	1 000	1 000	2 000	2 000	Midlene fra potten nedenfor flyttes til denne budsjettposten.
Klimatiltak - mobilitet rettet mot Askersamfunnet	-1 000	-1 000	-2 000	-2 000	Budsjettposten avvikles og midlene flyttes til budsjettposten over.
Områdeplan for fremtidig infrastruktur Slemmest.	-23 250	-23 250	0	0	Kuttet kan fordeles over hele fireårsperioden.
Samferdsel - utbedring kommunale veier	4 000	4 000			Delvis avvikle midlertidig halvering av budsjettposten.
Turveier og friområder	3 000	3 000			Avvikle midlertidig halvering av budsjettposten.
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>-16 250</b>	<b>-16 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Tofte innbyggertorg - rehabilitering av samfunnsh	27 000	0	-27 000	0	Fremskynde rehabiliteringen fra 2026 til 2024.
Idrett - oppfølging av temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	3 500	3 500	0	0	Avvikle midlertidig halvering av budsjettposten.
Koordineringspott anlegg for friluftaktivitet	250	250	0	0	Avvikle midlertidig halvering av budsjettposten.
Bruk av disposisjonsfond/økt låneopptak	-27 000				
Tilføres disposisjonsfond/reduert låneopptak			27 000		
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>3 750</b>	<b>3 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Ordfører tok opp forslag til endringer i driftsbudsjettet, sendt inn fra Rødt:

Endringer driftsbudsjett					
<b>PARTINAVN: Rødt</b>					
	2024	2025	2026	2027	Utfyllende tiltaksbeskrivelse
<b>Administrasjon og ledelse</b>					
Redusert driftsresultat	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	Driftsresultatet reduseres med ca 0,3% hvert år
Redusert folkevalgtsgodtgøring	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	Beregningsgrunnlaget (B) tar utgangspunkt i stortingsrepresentantgodtgøring
Fullt støttemedlemskap i Fair Play Bygg Oslo og omegn	80	80	80	80	
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-30 920</b>	<b>-30 920</b>	<b>-30 920</b>	<b>-30 920</b>	
<b>Oppvekst</b>					
Redusert kutt (omstilling og effektivisering)	13 000	13 000	13 000	13 000	
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	
<b>Velferd</b>					
Redusert kutt (omstilling og effektivisering)	17 920	17 920	17 920	17 920	
<b>Netto endring velferd</b>	<b>17 920</b>	<b>17 920</b>	<b>17 920</b>	<b>17 920</b>	
<b>Samfunnsutvikling</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Samfunnstjenester</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Medborgerskap</b>					
Tiltaksnavn	0	0	0	0	
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Netto endring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## **VOTERING**

Endringsforslaget fra Rødt fikk ingen stemmer, og falt.

Endringsforslaget fra Senterpartiet fikk ingen stemmer, og falt.

Endringsforslaget fra SV fikk 1 stemme (SV), og falt.

Endringsforslaget fra MDG fikk 1 stemme (MDG), og falt.

Endringsforslaget fra Arbeiderpartiet fikk 2 stemmer (A), og falt.

Endringsforslaget fra H, FrP, V og KrF ble vedtatt, mot 4 stemmer (SV,MDG,A).

Ordfører foreslo og fikk formannskapet enstemmige tilslutning til følgende:

**Formannskapet innstilling til handlingsprogrammet, med alle forslag til vedtak som foreligger, offentliggjøres i samsvar med bestemmelsene i kommunelovens § 14-3 fjerde ledd. Høringsfrist til formannskapet innstilling settes til 7.desember 2023.**

## Innstilling

### 1. Føringer for Handlingsprogram 2024-2027

De føringer og premisser som fremgår av kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027 legges til grunn for kommunens aktiviteter og tjenesteproduksjon i planperioden.

### 2. Driftsrammer

Driftsbudsjettet for 2024 vedtas som vist i «§ 5-4 Bevilgningsoversikter – drift (1A)» og netto bevilgning per tjenesteområde vedtas som vist i «§ 5-4 Sum bevilgninger drift, netto (1B)».

Kommunedirektøren gis fullmakt til å fordele midler fra overordnet ansvar, herunder statlige tilskudd og lønnsreserven, til de enkelte tjenesteområdene.

### 3. Investeringsrammer

Investeringsbudsjettet for 2024 vedtas som i vist i «§ 5-5 Bevilgningsoversikter – investering (2A)» og «§ 5-5 Bevilgningsoversikter – investering (2B)».

### 4. Skatt

Skatt på inntekt og formue for 2024 utskrives etter den maksimalsats Stortinget fastsetter.

### 5. Låneopptak

For 2024 gis fullmakt til følgende låneopptak:

- Lån til finansiering av egne investeringer, inntil 1 175 mill. kroner.
- Startlån fra Husbanken til videre utlån, inntil 300 mill. kroner.
- Likviditetslån, inntil 250 mill. kroner.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne lånevilkår for ovennevnte lånerammer.

### 6. Gebyrer, avgifter og brukerbetaling

Gebyrer, avgifter og brukerbetaling for kommunale tjenester vedtas særskilt i egen sak som behandles samtidig med kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2024-2027.

### 7. Følgende endringer innarbeides i driftsbudsjettet:

	2024	2025	2026	2027
<b>Administrasjon og ledelse</b>				
Utsette utredning rehabilitering av rådhuset	-1 000	0	0	0
Økt utbytte	-7 000	0	0	0
<b>Netto endring administrasjon og ledelse</b>	<b>-8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Oppvekst</b>				
Økte frie midler til hver skole (Fysiske læremidler?)	2 500	0	0	0
<b>Netto endring oppvekst</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Velferd</b>				
Velferdstiltak for eldre/etter søknad (bl.a. ved innbyggertorgene)	2 000	0	0	0
Tiltak (søkbare) inn mot jul/nyttår/matutdeling	500	0	0	0
Kirkens feltarbeid	500	0	0	0
<b>Netto endring velferd</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samfunnsutvikling</b>				
Tiltaksnavn	0	0	0	0
<b>Netto endring Samfunnsutvikling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samfunnstjenester</b>				
Redusert vedlikehold brygger pri 2 og 3	0	-2 000	-2 000	-2 000
Til netto drift	0	2 000	2 000	2 000
Oslofjorden. Prosjektmidler e.l.	1 000			
Gratis innfartsparkering i Vollen	1 000	0	0	0
<b>Netto endring Samfunnstjenester</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Medborgerskap</b>				
Videreføre gratis svømming 2. og 10. trinn	1 000	1 000	1 000	1 000
Videreføre/omstille Hurum Frivillighetssentral	500	0	0	0
Ytterligere omstilling innbyggertorg	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
<b>Netto endring Medborgerskap</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

[Lagre vedtak]

## 182/23 Midlertidig avtale med Frisk Asker Hockey om leie og bruk av Varner arena

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**  
21.11.2023

**Saksnr.**  
182/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune godkjenner kommunedirektørens forslag til vedlagte kortsiktige avtale om endrede husleieinnbetalinger og utsettelse av krav i forbindelse med kjøp av utstyr.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med forslag til ny langsiktig leiekontrakt og kontrakt for nedbetaling av utstyr innen 31.3.2024.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Ander Nordmo (SV) fremmet følgende protokolltilførsel:

*«Undertegnede representant, under sterk tvil, støtter kommunedirektørens forslag til vedtak, men vil bemerke at det i utgangspunktet ikke er en kommunal oppgave å sikre spill i eliteserien. Behandlingen vi i dag gir Frisk Asker må vi huske på når andre aktører med økonomiske problemer trenger utsettelse av kommunalhusleie.»*

Hanne Lisa Matt (MDG) sluttet seg til protokolltilførselen.

## Vedtak

1. Asker kommune godkjenner kommunedirektørens forslag til vedlagte kortsiktige avtale om endrede husleieinnbetalinger og utsettelse av krav i forbindelse med kjøp av utstyr.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med forslag til ny langsiktig leiekontrakt og kontrakt for nedbetaling av utstyr innen 31.3.2024.

[Lagre vedtak]

## 183/23 Høring - Endring i utlendingsloven

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**  
21.11.2023

**Saksnr.**  
183/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til høringsuttalelse fra Asker kommune oversendes Justis- og beredskapsdepartementet.

## **Behandling**

Tonje Lavik Pederssen (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag, på vegne av FrP,H,V,KrF:

Følgende legges avslutningsvis til i høringsinnspillet fra Asker kommune:

*«Asker kommune støtter derfor ingen av forslagene. Det er staten og ikke kommunene som avgjør hvor mange asylsøkere som får komme til Norge. Staten må derfor ta ansvaret, ikke skyve det på kommunene. Innkvarteringstilbud skal skje gjennom dialog og frivillighet, ikke gjennom tvang og pålegg.»*

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Tilleggsforslaget ble vedtatt, mot 2 stemmer (SV,MDG).

## **Vedtak**

1. Kommunedirektørens forslag til høringsuttalelse fra Asker kommune oversendes Justis- og beredskapsdepartementet.
2. Følgende legges avslutningsvis til i høringsinnspillet:

*«Asker kommune støtter derfor ingen av forslagene. Det er staten og ikke kommunene som avgjør hvor mange asylsøkere som får komme til Norge. Staten må derfor ta ansvaret, ikke skyve det på kommunene. Innkvarteringstilbud skal skje gjennom dialog og frivillighet, ikke gjennom tvang og pålegg.»*

[Lagre vedtak]





# Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-11/23	23/21091-1	Referatsaker formannskapet 21. november 2023

1.	Rådgiver Henrik Storstein Øksnevad redegjorde for Temaplan bolig ( <i>presentasjon</i> )
2.	Direktør Ragnar Sand Fuglum svarte på spørsmål fra Marianne Riis Rasmussen (A) om oppfølgingen av rapporten fra oppgaveutvalget for Skogsborg, jf. referatsak 3. fra formannskapets møte 7.11.2023. ( <i>presentasjon</i> )
3.	Kommunedirektør Lars Bjerke redegjorde for beredskapen for mottak av norske borgere fra Gaza.
4.	Ordfører orienterte om sitt notat av 20.11.2023 om Handlingsprogram 2024–2027 – Opplegg for behandling kommunestyrets møte 12. desember 2023.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/20863-1

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandles av**  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
05.12.2023  
12.12.2023

### Politisk årshjul 2024

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Politisk årshjul for 2024 gjennomføres i henhold til vedlagt plan.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Gode plan- og styringsprosesser er en forutsetning for at kommunen får ivaretatt sin rolle som tjenesteyter, samfunnsutvikler og demokratisk arena. Plan- og styringssystemet skal ivareta både de folkevalgtes ansvar for strategisk styring og prioriteringer, og kommunedirektørens ansvar for å iverksette og følge opp politiske vedtak, mål og prioriteringer.

Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for en god og forutsigbar plan for de politiske årshjulsprosessene, samt sikre god dialog og samhandling mellom politisk og administrativt nivå.

Formannskapet har et særlig sektorovergripende ansvar for å se helhet og sammenheng i økonomi og omstillingsarbeidet på tvers av fag- og tjenesteområder. Kommunedirektøren vil for 2024 legge opp til en rekke aktiviteter for å videreføre og styrke samhandlingen mellom politisk og administrativt nivå i en krevende omstillingsperiode. Det legges opp til følgende samhandling mellom formannskap og kommunedirektør:

- Økonomiseminar med formannskapet i januar hvor tema er oppfølging av omstilling og effektivisering i vedtatt budsjett for 2024.

- Det legges frem 5 månedsrapporter for formannskapet hvor det rapporteres på økonomi, omstillingstiltak og investeringer. I forbindelse med behandling av rapportene legges det opp til en presentasjon og dialog om økonomisk status med formannskapet:
  - Kommunedirektøren anbefaler at det kun gjøres en helhetlig budsjettrevisjon i forbindelse med fremleggelsen av revidert nasjonalbudsjett i juni. Eventuelle endringer innarbeides i 1. tertialrapport. Dette innebærer at det ikke legges opp til å behandle saker med økonomiske konsekvenser løpende gjennom året.
- Formannskapets økonomiseminar om handlingsprogrammet for 2025-2028 gjennomføres i mars.
- Konsekvensene av revidert nasjonalbudsjett for 2024 og kommuneproposisjons for 2025 gjennomgås i eget seminar med formannskapet i mai.
- Investeringsporteføljen og gebyrer er tema for eget seminar med formannskapet i juni.
- Utvidet presentasjon av forslag til handlingsprogram i oktober hvor gebyrene inngår som en del av handlingsprogrammet.

Asker kommune har vært en av få kommuner som har lagt frem kommunedirektørens forslag til handlingsprogrammet før statsbudsjettet er lagt frem. For 2024 anbefaler kommunedirektøren å legge frem handlingsprogrammet etter at statsbudsjettet er fremlagt. Kommunesektoren har de siste årene opplevd raskt endrede økonomisk rammebetingelser fra kommuneproposisjonen legges frem i mai til statsbudsjettet legges frem i oktober. Det har medført at det har vært nødvendig å gjøre større endringer i tilleggsinnstillingen som legges frem etter statsbudsjettet er kjent.

Hovedutvalgene vil involveres innenfor sitt ansvarsområde og bidra med råd, innspill eller høringsuttalelser.

Det følgende redegjør kort for årshjulsprosessene i 2024, samt rapportering gjennom året.

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

Kommunelovens §14 gir føringer for utarbeidelse og oppfølging av kommunens handlingsprogram og økonomiplan.

Kommunedirektøren skal påse at Asker kommune forvalter sin økonomi på en forsvarlig og effektiv måte og legger til rette for en best mulig utnyttelse av kommunens samlede ressurser.

Kommunedirektøren har innstillingsrett til formannskapet og hovedutvalgene i økonomisaker, og skal påse at saken om handlingsprogram er forsvarlig utredet, følger lov og forskrifter og at reglementets bestemmelser er oppfylt.

De folkevalgte skal sikres pålitelig og tilstrekkelig styringsinformasjon som grunnlag for sine beslutningsprosesser. Det skal også gjennomføres rapportering og en god og helhetlig økonomisk internkontroll.

Kommunens økonomi skal forvaltes slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid. Det skal utarbeides samordnete og realistiske planer for egen virksomhet og økonomi og for lokalsamfunnets utvikling. Økonomiplanen kan inngå i eller utgjøre kommuneplanens handlingsdel etter plan- og bygningsloven § 11-1 fjerde ledd. Asker kommune følger opp kommuneplanens handlingsdel gjennom handlingsprogrammet og økonomiplanen for fireårsperioden.

Økonomiplanen for de neste fire årene og årsbudsjettet for det kommende året skal vedtas før årsskiftet. Formannskapet innstiller til vedtak om økonomiplan og årsbudsjett. Innstillingen til økonomiplan og årsbudsjett, med alle forslag til vedtak som foreligger, skal offentliggjøres minst 14 dager før kommunestyret behandler den. Årsbudsjettet er bindende for kommunestyret, og underordnede organer.

Kommunedirektøren har ansvar for utarbeiding av økonomiplan og årsbudsjett og for rapportering til kommunestyret om utviklingen i inntekter og utgifter, sammenholdt med årsbudsjettet. Hvis utviklingen tilsier vesentlige avvik, skal kommunedirektøren foreslå endringer i årsbudsjettet.

## **1. Halvår 2024**

### *Planstrategien*

I hver valgperiode, og senest innen et år etter konstituering av nytt kommunestyret, skal kommunen utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien har til hensikt å være et strategisk styringsverktøy for folkevalgte og kan beskrives som en plan for planleggingen. Den bør inneholde vurderinger av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling. Ved behandling skal kommunestyret ta stilling til om hele eller deler av gjeldene kommuneplan skal revideres, og samtidig vurdere det øvrige planbehovet i perioden.

Dersom hele eller deler av kommuneplanen skal revideres, kan kommunal planstrategi slås sammen med planprogrammet for kommuneplanen. Dette vil spare tid, slik at kommuneplanen kan bli vedtatt raskere. For å forenkle planprosessen

foreslår kommunedirektøren derfor å slå sammen prosessen for planstrategien og planprogram for kommuneplanen.

### *Årsbudsjett 2024*

#### *Sak om omstilling og effektivisering – saker av prinsipiell karakter*

Kommunedirektøren vil holde formannskapet løpende orientert om status for omstillingsprogrammet. Eventuelle omstillingstiltak av prinsipiell karakter, som innebærer vesentlig endret/reduisert tjenestetilbud eller økte gebyrer/brukerbetaling, vil bli lagt frem for politisk behandling i januar 2024 og eventuelt i tertialrapporter. Kommunedirektøren vil legge til rette for medvirkningsprosesser med berørte virksomheter, brukere og politiske organer. Det er viktig at beslutninger blir fattet tidlig på året, slik at tiltak får helårseffekt, at omstillingen ikke forsinkes og at de økonomiske utfordringene ikke blir større.

Dersom regjeringens endelige vedtak av statsbudsjettet for 2024 medfører behov for endringer i handlingsprogrammet vil disse bli inkludert i denne saken.

#### *Rapportering*

Helhetlig og systematisk rapportering skal gi de folkevalgte mulighetene til å overvåke resultater og utvikling innenfor de sentrale områdene i kommunen, sikre et godt beslutningsgrunnlag for styring, samt sikre kontinuerlig forbedring og videreutvikling av tjenestene.

Kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret om utviklingen i inntekter og utgifter, sammenholdt med årsbudsjettet. For å sikre en god oppfølging av kommunens økonomi vil kommunedirektøren i tillegg til ordinær tertialrapportering videreføre at månedsrapporter for februar, juli og oktober behandles politisk. Kommunedirektøren anbefaler at det kun gjøres en helhetlig budsjettrevisjon i forbindelse med fremleggelsen av revidert nasjonalbudsjett i juni. Eventuelle endringer innarbeides i 1. tertialrapport. Dette innebærer at det ikke legges opp til å behandle saker med økonomiske konsekvenser løpende gjennom året.

1. tertialrapport legges frem i juni og beskriver økonomisk status, inkludert årsprognose og forslag til budsjettendringer. I tillegg inneholder 1. tertialrapport en beskrivelse av status for sykefravær og årsverksutvikling, samt status for vedtaksoppfølging knyttet til politiske saker. 2. tertialrapport beskriver i tillegg status for oppfølging av verbalvedtakene som ble vedtatt i forbindelse med Handlingsprogram 2024-2027. Det legges opp til en presentasjon av utvalgte investeringsprosjekter i samme møte.

#### *Handlingsprogrammet 2025-2028*

Handlingsprogrammet inneholder økonomiske rammer, mål og planlagte aktiviteter for kommende fireårsperiode. Økonomiplanen skal omfatte hele kommunens virksomhet og gi en realistisk oversikt over sannsynlige inntekter, forventede utgifter og prioriterte oppgaver i perioden. Handlingsprogrammet for perioden 2025-2028 blir vedtatt av kommunestyret 10. desember 2024.

### *Handlingsprogramseminar med formannskapet*

Prosess for utarbeiding av handlingsprogram for perioden 2025-2028 starter med et budsjettseminar med formannskapet i mars. I budsjettseminaret vil administrasjonen legge frem foreløpig resultat for 2023, det økonomisk utfordringsbilde, samt utfordringer og prioriteringer innenfor tjenesteområdene i perioden fremover.

### *Dialogmøter med brukerråd*

Dialogmøtene er de folkevalgtes arena. Dialogmøter gjennomføres som årlige møter mellom hovedutvalgene og de brukerrådene/samarbeidsutvalgene som sorterer under disse, alternativt med fellesråd der det ikke finnes etablerte brukerråd. Kommunedirektøren anbefaler at det gjennomføres årlige dialogmøter for hvert hovedutvalg innen utgangen av mars. Hovedutvalgene har ansvar for å definere temaer/problemstillinger til diskusjon, og møtene bør ledes av hovedutvalgsleder. Hensikten er å skape en dialogarena mellom de folkevalgte og brukerrådene/samarbeidsutvalgene knyttet til videreutvikling av tjenestene.

### *Handlingsprogramprosess for hovedutvalgene*

Strategiseminalet med formannskapet følges opp med handlingsprogramprosess i hovedutvalgene i april. Her vil direktør redegjøre for status og utfordringer som grunnlag for drøfting om innspill og prioriteringer. I tillegg vil oppsummering fra hovedutvalgenes dialogmøter med brukerrådene danne grunnlag for drøftinger omkring innspill og prioriteringer til kommunedirektørens arbeid med handlingsprogrammet. I forbindelse med hovedutvalgenes handlingsprogramprosess legges det frem egen sak der hovedutvalgene gir sine innspill og prioriteringer til kommunedirektørens videre arbeid med forslag til Handlingsprogram 2025-2028.

### *Eierdag for selskapene*

For å sikre en samlet vurdering av kommunens eierinteresser, arrangerer Asker kommune en gang i året en eierdag. På eierdagen vil de inviterte selskapene gi en presentasjon i tråd med kommunens forventninger i eierbrevet.

### *Rapportering 2023*

Årsregnskapet og årsberetningen legges frem i juni. Årsregnskapet med noter gir kommunens samlede inntekter og utgifter i løpet av et år, samt informasjon om

årsresultatet. Årsberetningen gir opplysninger om forhold som er viktig for å vurdere kommunens økonomiske resultat. Årsrapporten legges også frem i juni, og gir en mer omfattende rapportering på status i forhold til vedtatt handlingsprogram og satsingsområdene i kommuneplanen. I tillegg rapporteres det på oppfølging av verbalvedtakene samt status for temaplaner og aktuelle saker/prosjekter.

### *Strategidokument og investerings- og gebyrseminar*

På bakgrunn av utarbeidede analyser og innspill fra seminaret med formannskapet, utarbeider kommunedirektøren et strategidokument for kommende handlingsprogramperiode. 1. tertialrapport, årsregnskapet for foregående år, kommuneproposisjonen og vedtatte handlingsregler for økonomi legges også til grunn ved utarbeidelsen av strategidokumentet. Strategidokumentet legges frem til behandling i juni. I tillegg gjennomføres det i juni et investerings- og gebyrseminar med formannskapet.

## **2. halvår 2024**

### *Kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2025-2028*

For 2024 anbefaler kommunedirektøren å legge frem forslag til Handlingsprogram 2025-2028 i oktober etter at statsbudsjettet er lagt frem. Kommunesektoren har de siste årene opplevd raskt endrede økonomisk rammebetingelser fra kommuneproposisjonen legges frem i mai til statsbudsjettet legges frem i oktober.

I møtet gir kommunedirektøren en presentasjon av kommunens utfordringsbilde, økonomiske politikk og profilen på budsjettforslaget, samt en redegjørelse for de konkrete forslagene til drifts- og investeringstiltak. Det gis en egen orientering til utvalg og råd. Kommunedirektørens forslag blir tilgjengeliggjort på kommunens hjemmeside.

Kommunale gebyrer, avgifter og brukerbetalingar har årlig blitt behandlet i en egen politisk sak i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember. Flere av kommunens tjenester finansieres helt eller delvis gjennom gebyrer og brukerbetalingar. Fastsettelsen av gebyrene påvirker de økonomiske rammene i handlingsprogrammet og Kommunedirektøren foreslår at gebyrer og brukerbetalingar behandles i samme sak som Handlingsprogrammet 2025-2028.

### *Partienes spørsmål til handlingsprogrammet*

Partiene får i november anledning til å stille skriftlige spørsmål til kommunedirektørens forslag til handlingsprogram. Kommunedirektøren anbefaler at antall spørsmål begrenses og rettes mot eventuelle uklarheter, beregninger eller konsekvenser knyttet til endringsforslag. Kommunedirektøren utarbeider korte svar



som ikke krever større utredninger, og svarene blir gjort tilgjengelig for alle partier i eget notat.

#### *Dialogmøte med fellesråd og velforbund*

Formannskapet inviterer til et eget dialogmøte med de ulike fellesrådene og velforbundet der forslaget til handlingsprogram presenteres.

#### *Partienes endringsforslag*

Partiene utarbeider sine endringsforslag til budsjettet. Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram og partienes endringsforslag behandles i formannskapet i november, og formannskapet avgir sin innstilling.

#### *Høringsperiode formannskapets innstilling*

Formannskapets innstilling til handlingsprogrammet skal legges ut til alminnelig ettersyn i henhold til kommunelovens § 14-3. Innstillingen skal ligge ute til høring i minst to uker. Høringsinnspillene fra høringsperioden oversendes partiene til orientering.

#### *Endelig behandling av Handlingsprogram 2025-2028*

Handlingsprogram 2025-2028 vedtas av kommunestyret i desember, etter høringsperiodens utløp. Inkludert i vedtaket er eventuelle verbalvedtak.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Asker kommune bygger sine planer og mål på FNs bærekraftsmål, og vektlegger de tre bærekraftsdimensjonene økonomisk bærekraft, miljømessig bærekraft og sosial bærekraft.

### **4. Tidligere behandling**

Saken er ikke tidligere behandlet.

### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til gjennomføring av de politiske prosessene for Asker kommune i 2024, og foreslår at prosessene gjennomføres slik som skissert i saksfremlegget.

Gjennom årshjulet for 2024 søker kommunedirektøren å tilrettelegge styringsprosessene knyttet til økonomioppfølging, utarbeidelse av handlingsprogrammet og planstrategien. I en krevende omstillingsperiode ønsker Kommunedirektøren å vektlegge en god dialog mellom politikk og administrasjon, og har lagt opp til prosesser og møtevirksomhet som ivaretar dette.

Det understrekes at de ulike aktivitetene i handlingsprogramprosessen henger tett sammen og bygger på hverandre i en kronologisk rekkefølge frem mot endelig vedtak i desember.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Politisk årshjul 2024 - aktiviteter



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20863

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
05.12.2023	185/23
12.12.2023	78/23

### Politisk årshjul 2024

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 185/23

#### Behandling

Monica Bratlie (H) fremmet følgende forslag, på vegne av H,FrP,V,KrF:

*Fremleggelse av HP gjennomføres basert på kommuneproposisjonen, og årshjulet justeres i tråd med tilsvarende gjennomføring som i 2022, for 2024.*

Innstillingen med Bratlies endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Politisk årshjul for 2024 gjennomføres i henhold til vedlagt plan.
2. Fremleggelse av HP gjennomføres basert på kommuneproposisjonen, og årshjulet justeres i tråd med tilsvarende gjennomføring som i 2022, for 2024.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20863

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
05.12.2023	185/23
12.12.2023	78/23

### Politisk årshjul 2024

Kommunestyret har behandlet saken i møte 12.12.2023 sak 78/23

#### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Politisk årshjul for 2024 gjennomføres i henhold til vedlagt plan.
2. Fremleggelse av HP gjennomføres basert på kommuneproposisjonen, og årshjulet justeres i tråd med tilsvarende gjennomføring som i 2022, for 2024.

# Politisk årshjul 2024 - aktiviteter

Dato	Aktivitet	Politisk utvalg
09.01.2024	Sak - kommunedirektørens lederavtale	F
09.01.2024	Formannskapsseminar - økonomi	F
16.01.-18.01.2024	Sak - Dialogmøter 2024 - hovedutvalg xx - agenda og plan for gjennomføring	Alle hovedutvalg
16.01. - 18.01.2024	Sak - program for omstilling og effektivisering og endringer fra statsbudsjettet	Utvalg. Husk plan
06.02.2024	Sak - eierbrev til selskapene	F
06.02.2024	Sak - oppfølging av verbalvedtak og oversendelsesforslag	F
27.02.2024	Presentasjon av foreløpig årsresultat 2023	F/KOM
Mars	Dialogmøter mellom hovedutvalgene og brukerråd	Utvalgene
02.04.2024	Politisk HP-seminar (strategiseminar økonomi)	F
02.04.2024	Sak - månedsrapport februar Vedlegg: Vedtaksrapportering	F
17.04-19.04.2024	Formannskapsseminar bortreise	F
23.04-25.04.2024	Sak - hovedutvalgenes innspill og prioriteringer til handlingsprogrammet	Utvalg
14.05.2024	Seminar om kommuneprp./revidert nasjonalbudsjett - konsekvenser for Asker	F
21.05.2024	Førstegangsbehandling av planstrategi og planprogram	F
21.05.2024	Eierdag med kommunestyret – møte med selskapene	KOM
23.05.-24.05.2024	Heltidsseminar formannskapet med hovedtillitsvalgte/HVTV	F/PSU
23.05.-30.05.2024	Høringssak - forslag til planstrategi og planprogram lovpålagte råd	Råd Utvalg
03.06.-09.08.2024	Planstrategi og planprogram sendes ut på høring og offentlig ettersyn - høringsperiode uke 23 - 32 (3. juni - 9. august)	Høring
28.05-30.05.2024	Sak - 1. tertialrapport 2024	Utvalg
04.06./11.06.2024	Vedlegg: Vedtaksrapportering	F/KOM
04.06./11.06.2024	Sak - 1. tertialrapport finansrapport 2024	F/KOM
28.05-30.05.2024	Sak - årsrapport 2023	Utvalg
28.05-30.05.2024	Sak - årsregnskap og årsberetning 2023	Utvalg
28.05-30.05.2024	Sak - økonomiske rammer HP 2025-2028	Utvalg
04.06.2024	Investering - og gebyr seminar HP 2025-2028	F
03.09.2024	Sak - månedsrapport juli	F
19.09.2024	Høringssak - annengangsbehandling forslag til planstrategi og planprogram	Råd
05.10.2024	Andregangsbehandling/Sluttbehandling av planstrategi og planprogram	F
22.10.2024	Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram 2025-2028 - offentliggjøring (gebyr og HP)	F
29.10.-31.10.2024	Presentasjon av HP 2025-2028 til utvalgene, presentasjon av sine områder.	Utvalg
05.11.2024	Dialogmøte mellom formannskap og fellesråd om handlingsprogrammet	F
24.09.-26.09.2024	Sak - 2. tertialrapport 2024	Utvalg
08.10./15.10.2024	Vedlegg: Vedtaksrapportering + verbalvedtak	F/KOM
04.11.2024	Frist partienes spørsmål til HP (kl 14)	Partiene
08.11.2024	Frist - kommunedirektørens svar til partiene (kl 18)	Kommunedirektør
08.10./15.10.2024	Sak - 2. tertialrapport finans 2024	F/KOM
15.11.2024	Frist partienes endringsforslag til HP	Partiene
19.11.2024		
21.11.2024	Sak - kommunedirektørens forslag til handlingsprogram (inkludert gebyrer) og partienes endringer	F/råd/KOM
10.12.2024		
21.11.- 05.12.2024	Høringsperiode HP - formannskapets innstilling	
03.12.2024	Sak - månedsrapport oktober	F
05.12.2024	Frist verbalforslag fra partiene	Partiene
03.12.2024	Sak - politisk årshjul 2025	F/KOM



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/20891-1

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandles av**  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
05.12.2023  
12.12.2023

### **Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 Rammer for etablering av Drammen havn AS**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Følgende budsjettendringer vedtas:

#### **Investeringsbudsjettet**

Kjøp av aksjer: 129 528 000,-

Salg av andeler: -129 528 000,-

#### **Driftsbudsjettet**

Tilskudd Oslofjorden friluftsråd: 1 855 900,-

Bruk av fond: - 1 855 900,-

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

Denne saken er en oppfølging av to tidligere vedtatte saker:

- Omgjøring av Drammen havn fra interkommunalt samarbeid til aksjeselskap – KS-sak 47/23
- Tilskudd til Oslofjorden Friluftsråd – FS sak 76/23

Disse sakene krever et budsjettvedtak av kommunestyret, og må derfor behandles i denne saken. Kommuneloven med regnskapsforskrifter krever en slik behandling av tidligere vedtak, slik at formalitetene er på plass.

### **Etablering av Drammen havn AS – regnskapsføring av selskapsendringen**

Kommunestyret behandlet i sak 47/23 rammer for etableringen av Drammen havn AS:

- Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
- Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
- Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.

#### Om de balanseførte verdiene i selskapet

Drammen Havn har opparbeidet seg en betydelig egenkapital, 720 millioner kroner per 31.12.2022. En betydelig del av egenkapitalen er siden selskapet ble etablert i 1985, bygget opp med utgangspunkt i gunstige festeavgifter og inntekter fra fremleie av Drammen kommunes grunneiendommer på Holmen. I tillegg kommer havneselskapets salg av sin aksjepost i Eidos Eiendomsutvikling AS i 2020.

	<b>Drammen kommune</b>	<b>Lier kommune</b>	<b>Asker kommune</b>	<b>Sum</b>
Aksjekapital	64 000 000	18 000 000	18 000 000	100 000 000
Overkurs	396 544 000	111 528 000	111 528 000	619 600 000
Sum	460 544 000	129 528 000	129 528 000	719 600 000
Eierandel	64 %	18 %	18 %	

Asker kommune og Lier kommune har vært i kontakt med vår felles revisor vedrørende regnskapsføring av selskapsendringen. Omdanning fra interkommunalt samarbeid til aksjeselskap skal regnskapsføres som salg av andeler og kjøp av aksjer i kommunens investeringsselskap.

Det innebærer følgende budsjettjustering i investeringsbudsjettet:

- Kjøp aksjer økes med 129,528 mill. kroner
- Salg av andeler økes med 129,528 mill. kroner

## **Tilskudd Oslofjordens friluftsråd**

Formannskapet vedtok i sak 76/23 Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd å iverksette et samarbeidsprosjekt om et utredningsoppdrag for å kartlegge mulighetene for bruk av øyene i fjorden.

Kommunens bidrag til finansiering av utredningsoppdraget skal dekkes med midler de to kommunene mottok etter avvikling av Fergeselskapet Drøbak – Hurum – Svelvik AS.

Ved en inkurie så ble ikke budsjettjusteringen inkludert i tertialrapporten. Midlene kommunene mottok etter avvikling av Fergeselskapet ble inntektsført i investeringsregnskapet i 2022 og det er derfor nødvendig å bevilge midlene på nytt. Kommunedirektøren foreslår følgende finansiering i årets driftsbudsjett:

- Tilskudd til Oslofjorden friluftsråd 1,856 mill. kroner
- Bruk av disposisjonsfond 1,856 mill. kroner

### **2. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Bærekraftsdimensjonene er ikke vurdert i denne saken.

### **3. Tidligere behandling**

Kommunestyret behandlet i sak 47/23 rammer for etableringen av Drammen havn AS.

Formannskapet behandlet sak 76/23 Bruk av øyene – et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd.

### **4. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren viser til tidligere behandling av de to sakene og har ingen ytterligere kommentarer til saken.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20891

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
05.12.2023	186/23
12.12.2023	79/23

### **Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 - Rammer for etablering av Drammen havn AS**

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 186/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Innstilling**

1. Følgende budsjettendringer vedtas:

##### **Investeringsbudsjettet**

Kjøp av aksjer: 129 528 000,-

Salg av andeler: -129 528 000,-

##### **Driftsbudsjettet**

Tilskudd Oslofjorden friluftsråd: 1 855 900,-

Bruk av fond: - 1 855 900,-



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20891

**Saksbehandler**  
Inger-Lise Gjesdal

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
05.12.2023	186/23
12.12.2023	79/23

### **Budsjettmessig konsekvenser av FS-sak 76/23 Bruk av øyene og KS-sak 47/23 - Rammer for etablering av Drammen havn AS**

Kommunestyret har behandlet saken i møte 12.12.2023 sak 79/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Følgende budsjettendringer vedtas:

##### **Investeringsbudsjettet**

Kjøp av aksjer:	129 528 000,-
Salg av andeler:	-129 528 000,-

##### **Driftsbudsjettet**

Tilskudd Oslofjorden friluftsråd:	1 855 900,-
Bruk av fond:	- 1 855 900,-



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/14956-5

**Saksbehandler**  
Terje Samuelsen

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### **Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg og Sekkefabrikken - Oppfølging av intensjonsavtale og samarbeidsavtale fra 2018 mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1. Kommunedirektøren gis fullmakt til at uenigheten om husleiens størrelse (også Sekkefabrikken) og frist for ferdigstilling bringes inn for domstolene til en endelig avgjørelse. Kommunedirektøren orienterer formannskapet løpende om videre fremdrift.
2. Kommunedirektøren utreder en mulig ny plassering av kulturskolen sine arealer i Slemmestad. Det rapporteres om hvilke muligheter som foreligger etter en prosess, medvirkning og når arbeidet er avsluttet.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå ny leieavtale med Slemmestad brygge AS hvor Sekkefabrikkens funksjoner overføres permanent til den midlertidige kulturarenaen i Vaterlandsveien 35 (Slemmestad MEK)

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Slemmestad brygge AS (SB) og Asker kommune (AK) inngikk den 20. august 2021 intensjonsavtale om leie av arealer til nytt innbyggertorg i Slemmestad, samt en kulturarena (Sekkefabrikken kulturhus).

Forut for intensjonsavtalen var det inngått en samarbeidsavtale mellom Røyken kommune og SB i 2018 om bl.a. leiesum for innbyggertorg og frist for ferdigstillelse. AK mottok første utkast til leieavtale mai 2022.

SB og AK klarte ikke å komme til enighet om en leiepris, fordi partene har forskjellig forståelse av hvordan leieprisen skal fastsettes, basert på tidligere inngåtte avtaler.

Kommunedirektøren la frem saken til formannskapet september 2023, med ønske om fullmakt til at uenighet om leiesum kunne bringes inn for domstolene til endelig avgjørelse.

Kommunedirektøren ble bedt om å gjenoppta forhandlingene med SB for å bli enige om en leiepris (vedtak FSK-sak 23/14956-2).

Forhandlingene ble gjenopptatt, det ble utarbeidet et forslag til en «Åpen bok» løsning og avtale, som dessverre ikke har ført frem. Avstanden mellom partene omkring leiepris har også økt siden saken ble behandlet i september.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at det gis fullmakt til at uenighetene om forståelsen av inngåtte avtaler bringes inn for domstolene til endelig avklaring.

Kommunedirektøren har også vurdert andre mulige løsninger, og som har vært diskutert med utleier.

1. Utrede og vurdere muligheten for å redusere leiearealet, ved at kulturskolearealene flyttes til en ny lokasjon.

Dette kan gi en husleiereduksjon på rundt 150 - 200 millioner kroner over hele leieperioden (basert på tilbudspris). Det vil påløpe investeringsutgifter til ombygging.

2. Partene har også diskutert muligheten for å flytte Sekkefabrikkens funksjoner permanent til den midlertidige lokasjonen i Vaterlandsveien 35 (Slemmestad MEK). Det forutsettes at det må jobbes videre med å avklare en etablering av en fullverdig scene som ivaretar kulturproduksjon, artister og ansatte.

Forventet en husleiereduksjon/besparelse på rundt 60 millioner kroner over hele leieperioden (basert på tilbudspris). Sekkefabrikken vil mest trolig bestå, men leies ut til andre enn kommunen.

Begge de to ovennevnte tiltakene vil kreve en reguleringsendring og forutsetter at det oppnås enighet med SB.

Kommunedirektøren vil bemerke at samlet løsning med en rettslig avklaring omkring leieprisen for Kulturskolen, innbyggertorget, ungekultur og bibliotek mm. fortsatt er hovedsporet. Det bør samtidig parallelt vurderes andre mulige løsninger for deler av de nevnte tjenestene.

I arbeidet med å utrede alternativer lokalisering, funksjoner og standard mm legges opp til en prosess hvor ulike interessenter som ansattes organisasjoner og kulturrådet mm, involveres for å gi vurderinger og innspill i denne prosessen.

Tema som berører utbyggingsavtalen og kostnader knyttet til infrastrukturprosjektet er ikke omtalt i denne saken, da det kommer en egen sak om dette i januar/februar 2024.

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

Sakens bakgrunn, historikk og prosess er beskrevet i sak 23/14956-1.

Siden saken var til behandling i formannskapet i september har partene gjennomført flere forhandlingsmøter hvor leieprisen har vært hovedtema, men partene har også diskutert andre tiltak for å se om det kunne gi grunnlag for en omforent løsning.

Nytt leietilbud med utgangspunkt i samme leveransebeskrivelse og arealer:

I håp om å kunne bli enige, har partene forhandlet om en tredje beregningsmodell for beregning av leieprisen, såkalt «åpen bok-prinsippet», hvor leietaker får fullt innsyn i byggherrens kostnader og økonomi i prosjektet, med mulighet til å foreta enkelte endringer underveis i prosjektet. Sluttkostnaden danner grunnlag for beregning av leieprisen.

AK mottok revidert leietilbud fra SB 18.10.23, basert på denne tilnærmingen, vedlegg 1. Tilbudet er basert på totalbudsjettet 298,7 millioner kroner (eks mva.) hvor 136,9 millioner kroner (eks mva.) av dette var knyttet til tekniske og innvendige bygningsmessige arbeider. Leieprisen utgjør av summen av deler henholdsvis en fast del (grunnarbeider, råbygg og fasade) og en del (tekniske og innvendige arbeider) som beregnes etter «åpen bok-prinsippet» + påslag for økt yield, og finanskost. Leiepris basert på denne kombinasjonsmodellen og betingelser i mottatt tilbud (ovennevnte budsjett legges til grunn), vil gi en husleie på ca. kr. 3.650 pr m2.

Det ble i samme tilbud gitt en ny «fast» leiepris etter SB tidligere beregningsmetode pålydende kr. 3.580,- pr m2. Dette gir en husleieøkning på kr. 430,- pr m2 i forhold til det tilbudet fra SB som ble vurdert da saken var til behandling september 2023.

Avstanden mellom partene har med andre ord blitt større etter at forhandlingene ble gjenopptatt. Dette skyldes i all hovedsak beregningsmodellen til SB, som i stor grad påvirkes av usikkerhet i boligmarkedet, høye byggekostnader og renter.

Leieprismodellen som AK mener er korrekt å legge til grunn (markedspris), har ikke i samme grad blitt påvirket i samme periode.

### Reduksjon av leieareal

AK har tatt opp med SB om leiearealet for innbyggertorget kan reduseres. En eventuell halvering av arealet vil kunne gi en husleiereduksjon på rundt 250 millioner kroner over hele leieperioden. Omdisponering av deler av arealene som er regulert til kommunalt formål til annet formål (bolig eller næring) vil trolig kreve en reguleringsendring.

Lokalene til kulturskolen som utgjør ca. 1.750 m<sup>2</sup> brutto leieareal trekker opp leieprisen en god del, da disse arealene i all hovedsak består av kostbare spesialrom, spesielt med tanke på lydkrav mot boligdel og øvrige brukere i innbyggertorget.

Kommunedirektøren har pga. situasjon og de økte kostnadene satt i gang et internt arbeid for å se nærmere på en alternativ lokasjon for kulturskolen. Det er flere alternativer som kan vurderes i Slemmestadområdet. Torvbråten og Sydskogen skole er sett på og har mange ledige elevplasser per i dag. Det forventes også liten fremtidig befolkningsvekst i dette området.

Det sees på muligheten av å utnytte den ledige kapasiteten til en kulturskole. Det kan også være nødvendig å planlegge for et mindre tilbygg og/eller en paviljong for spesialrom og enkelte funksjoner.

I utredningen må det fortas en konkret økonomisk sammenligning mellom leiealternativet/kostnader og ombygging/tilbygg av lokaler ved Torvbråten skole.

Det kan også være aktuelt å vurdere og undersøke andre løsninger i Slemmestad.

SB har gitt AK beskjed om at de ikke kan ta stilling til et slikt forslag uten en grundig vurdering av konsekvensene.

### Sekkefabrikken/Slemmestad MEK:

SB og AK ble i sommer enige om å avvente videre forhandling av leieavtale som gjelder Sekkefabrikken til høsten 2023/våren 2024.

Partene valgte å gjenoppta forhandlingene også for Sekkefabrikken. Ut ifra innhentet takst er avstanden mellom partene om leiesum enda større for Sekkefabrikken enn for innbyggertorget.

De midlertidige lokalene i Vaterlandsveiene 35 (Slemmestad MEK) har vist seg å fungere godt, og gir mer fleksibilitet ved bruk enn Sekkefabrikken. Leiearealet halveres. Det forutsettes at det jobbes videre for å sikre en fullverdig scene som ivaretar kulturproduksjon, artister og ansatte.

Kommunedirektøren har derfor tatt opp med SB om kommunens leie av Sekkefabrikken kan tas ut og flyttes til den midlertidige lokasjonen i Vaterlandsveien 35 (Slemmestad MEK).

En slik løsning vil forutsette reguleringsendringer, blant annet innebærer det at bebyggelsen langs Vaterlandsveien ikke blir revet, og at man finner et godt alternativ for etablering av en ny fremtidig gang- og sykkelvei ned i sentrum. SB har påpekt at dersom partene blir enige om noe som forutsetter reguleringsendring av allerede vedtatte planer, må det tas forbehold om at slike endringer faktisk blir vedtatt. For kommunens del vil en privatrettslig avtale om leie av arealet uansett ikke være bindende eller gi føringer for kommunen som planmyndighet (offentlig myndighetsutøvelse).

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Bærekraftsmålene 9, 11, 13 og 17 blir vektlagt i denne saken, se begrunnelse sak 23/14956-1.

### **4. Tidligere behandling**

Denne saken ble første gang behandlet 19.09.23 sak 23/14956-1, vedtak: Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at partene gjenopptar forhandlingene og blir enige om en leiepris med prisregulering med Slemmestad brygge AS. Saken fremlegges for formannskapet 10.10.23. Andre gangs behandling/orienteringssak 10.10.23 sak 23/14956-3, vedtak: Kommunedirektørens redegjørelse om de gjenopptatte forhandlingene mellom Asker kommune og Slemmestad brygge AS tas til følge.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Forhandlingene om leien for innbyggertorget har pågått i ca. 1 ½ år og uten at det synes realistisk at partene blir enige. Avstanden mellom partene har dessverre økt høsten 2023.

På bakgrunn av AKs krevende økonomiske situasjon, en høy leiepris og den store avstanden mellom partene vil kommunedirektøren ikke anbefale formannskapet å godkjenne nytt leietilbud fra SB, vedlegg 1.

For å sikre videre fremdrift anbefaler kommunedirektøren at formannskapet gir fullmakt til at uenigheten om forståelsen av de to avtalene kan bringes inn for domstolene til endelig avklaring. Kommunedirektøren legger til grunn at det fortsatt er mulig, for begge parter, å søke å forhandle frem en omforent løsning, før en behandling i domstolene.

SB har stilt krav om partene skal være omforent om leiesum før byggearbeidene (utover byggegropen) tar til. Kommunedirektøren er uenig i at de inngåtte avtaler legger opp til en slik prosess, og viser til at partene er enige om kravspesifikasjonen for lokalene. Leiesummen trenger ikke være avklart før leieforholdet tiltres, og om nødvendig ved det skjer gjennom en rettslig prosess, vedlegg 2 – rettslig vurdering.

Samarbeidsavtalen fra 2018 punkt 4 tredje avsnitt inneholder krav til fremdrift og når innbyggertorget skal være ferdig. SB har i forhandlingene avvist å diskutere innholdet av denne bestemmelsen og hvorvidt SB vil overholde den. Ved et eventuelt mislighold fra SB, vil kommunen måtte vurdere hvilke misligholdsforføyerelser som kan gjøres gjeldende, og etter omstendighetene tas disse inn som endel av en rettslig avklaring for domstolene. Et eventuelt vesentlig mislighold vil etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper innebære at kommunen har rett til helt eller delvis å heve samarbeidsavtalen.

Kommunedirektøren anbefaler at det vurderes videre om det er mulig og formålstjenlig at kulturskolearealene tas ut av planlagt leieareal i Slemmestad innbyggertorg, både på grunn av den økonomiske positive effekten dette gir, men også fordi det er bærekraftig at kommunene utnytter eksisterende egne lokaler. Dette må utredes videre og ses nærmere på alle konsekvenser av en slik løsning for kulturskolen, behov for tilgjengelighet og sentralitet, sambruk med andre tjenester og samfunnsøkonomiske hensyn.

Kommunedirektøren anbefaler flytting av Sekkefabrikkens funksjoner til Vaterlandsveien 35 (Slemmestad MEK) som en permanent løsning. Disse lokalene har vist seg godt egnet som en kulturarena. Det forutsettes at det må jobbes videre for en fullverdig scene som ivaretar kulturproduksjon, artister og ansatte. Det settes ned en egen faggruppe for å vurdere dette.



Hvis man får godkjent en reguleringsendring som bevarer den gamle bebyggelsen langs Vaterland, så vil dette være en bærekraftig og spennende løsning for Slemmestad sentrum, hvor Sekkefabrikken kan brukes til andre formål.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Vedlegg 1 – Nytt leietilbud fra Slemmestad brygge AS

Vedlegg 2 – Rettslig vurdering



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14956

**Saksbehandler**  
Terje Samuelson

**Behandlet av**  
5 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      187/23

### **Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg og Sekkefabrikken - Oppfølging av intensjonsavtale og samarbeidsavtale fra 2018 mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune**

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 187/23

#### **Behandling**

Monica Bratlie (H) tok opp spørsmålet om egen habilitet i saken, og redegjorde for ektefellens tilknytning til saken som daglig leder i Slemmestad brygge AS. Kommuneadvokatens konklusjon i saken er at Bratlie er inhabil iht. forvaltningsloven § 6 andre ledd.

Thormod Rønning Kvam (H) tok sete. Bratlie ble enstemmig vedtatt å være inhabil.

Kommunedirektør Lars Bjerke, advokat Per Ivar Finne og rådgiver Terje Samuelson redegjorde for saken og svarte på spørsmål.

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag:

- 1. Formannskapet aksepterer revidert tilbud fra Slemmestad Brygge AS(SB) datert 17.oktober 2023 om leie av lokaler på Vaterland.*
- 2. Tidligere fremforhandlede leieavtale tilpasses nytt tilbud fra SB.*
- 3. Kommunedirektøren igangsetter løpende vurdering av innsparingstiltak i samarbeid med SB for å se på muligheter til reduserte kostnader for kommunens del av utbyggingsavtalen.*

Håvard Vestgren (H) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av H,V,FrP, KrF:

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1.
2. Kommunedirektøren bes om å starte en prosess med Slemmestad Brygge A/S med mål om å redusere både arealmessig omfang og innhold/standard på lokaler tiltenkt innbyggertorg/kulturskole/bibliotek, herunder mulighet for økt sambruk med andre og eksisterende lokaler og aktører i lokalsamfunnet. Ny, fremforhandlet leieavtale basert på dette fremmes for politisk behandling. Prosessen må gis prioritet tids- og ressursmessig.
3. Sekkefabrikken som kulturarena utredes særskilt ift kostnad, standard og innhold.
4. Midlertidig innbyggertorg og kulturskole må ivaretas.
5. Kommunedirektøren involverer formannskapet tett i den videre prosessen.

Granums forslag fikk 2 stemmer (A), og falt.

Vestgrens forslag, punktene 1 og 2, ble vedtatt, mot 2 stemmer (A).

Vestgrens forslag, punktene, 3,4 og 5, ble enstemmig vedtatt.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende protokolltilførsel:

*«Det er viktig at Sekkefabrikken og Kulturskolen blir værende i sentrum.»*

### **Vedtak**

1. Formannskapet godkjenner ikke nytt leietilbud for innbyggertorg fra Slemmestad brygge AS, vedlegg 1.
2. Kommunedirektøren bes om å starte en prosess med Slemmestad Brygge A/S med mål om å redusere både arealmessig omfang og innhold/standard på lokaler tiltenkt innbyggertorg/kulturskole/bibliotek, herunder mulighet for økt sambruk med andre og eksisterende lokaler og aktører i lokalsamfunnet. Ny, fremforhandlet leieavtale basert på dette fremmes for politisk behandling. Prosessen må gis prioritet tids- og ressursmessig.
3. Sekkefabrikken som kulturarena utredes særskilt ift kostnad, standard og innhold.
4. Midlertidig innbyggertorg og kulturskole må ivaretas.
5. Kommunedirektøren involverer formannskapet tett i den videre prosessen.



Asker kommune  
Samfunnstjenester - eiendom  
Att: Terje Samuelsen

Oslo/Slemmestad, 17. oktober 2023

## REVIDERT TILBUD OM LEIE AV LOKALER PÅ VATERLAND, SLEMMESTAD

Vi viser til oversendelse av signeringsversjon av Leiekontrakten med samtlige vedlegg den 28.8.2023, med etterfølgende justeringer 30.8.2023 vedrørende etablering av innbyggertorg på Slemmestad (**Innbyggertorget**). Henvisningene til "Bilag" i det følgende er til Leiekontraktens bilag, der ikke annet er særlig spesifisert.

Basert på etterfølgende dialog og avklaringer har vi omarbeidet tilbudet for å imøtekomme deres ønske om en leiepris basert på «åpen bok» for den delen av prosjektet der vi mener en slik leieprisberegning er relevant. Vårt oppdaterte tilbud (**Tilbudet**) følger nedenfor.

I det reviderte Tilbudet er våre leveranser knyttet til Innbyggertorget delt opp i to deler kalt hhv. **Grunnarbeider, råbygg og fasade (del 1)** og **Tekniske og bygningsmessige arbeider (del 2)**. De to delene utgjør det samlede Leieobjektet «Innbyggertorget» og Samlet Leiepris fra overtakelsestidspunktet blir summen av leieprisen for de to delene.

En overordnet beskrivelse av hva som inngår i hver av de to delene fremgår av vedlegget til Tilbudet.

---

**Leieobjektet:** Leieobjektet er vist i Bilag 2 til Leiekontrakten og Leveransebeskrivelsen er vist i Bilag 3. Eksklusivt Areal, samt andel av Fellesarealet, utgjør totalt 4 999 kvm BTA. For beskrivelse av Leieobjektet henvises det til Leiekontrakten.


---

**Leiepris del 1:** For Grunnarbeider, råbygg og fasade tilbys en leiepris på NOK 1.950,- pr kvm BTA med tillegg av merverdiavgift.

---

**Leiepris del 2:** Leiepris del 2 skal beregnes som en funksjon av Utleiers samlede kostnader forbundet med Tekniske og bygningsmessige arbeider, herunder også finanskostnader i perioden fra signering av leieavtalen frem til Overtakelse





(samlet kalt **Beregningsgrunnlaget**). Beregningsgrunnlaget er ved avgivelse av Tilbudet budsjettert til MNOK 136,9 inkludert reserver, eks. finans og merverdiavgift. Beregningsgrunnlaget skal fastsettes etter et «åpen bok»-prinsipp. Beregningsgrunnlaget fastsettes etter at Tekniske og bygningsmessige arbeider er fullført, Leieobjektet er overtatt av leietaker og sluttavregning med entreprenør(er) og andre leverandører er gjennomført.

Leiepris del 2 skal beregnes ved overtakelsestidspunktet (med eventuelle etterfølgende justeringer der dette er nødvendig som følge av at Beregningsgrunnlaget ikke er fastlagt per Overtakelse) slik at Leiepris del 2 gir Slemmestad Brygge AS en fortjenestemargin på Beregningsgrunnlaget på 5 %. Leiepris del 2 skal beregnes basert på en yield på 5,5 %.

Formel for beregning av årlig Leiepris del 2 = (Beregningsgrunnlaget + 5 %) x 5,5 %.

Finanskostnadene i byggetiden skal beregnes etterskuddsvis per måned som følger: Regnskapsmessig påløpte kostnader ved inngangen til aktuell måned x (gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR rente i aktuell måned + 300 basispunkter) / 365 x antall dager i måneden.

Tilbudet er som tidligere basert på at hele leieobjektet kan omfattes av utleiers frivillige registrering i merverdiavgiftsmanntallet.

---

**Samlet leiepris:** Samlet Leiepris som skal betales for Leieobjektet utgjør summen av Leiepris del 1 og Leiepris del 2. Samlet Leiepris reguleres den 1. januar hvert år fra Overtakelse, og slik det er nærmere beskrevet nedenfor, i overenstemmelse med endringen i KPI.

**Prisregulering:** Leiepris del 1 reguleres ved Overtakelse i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under NOK 1.950,- pr kvm BTA med tillegg av merverdiavgift. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for september 2023 publisert i oktober 2023.

Den regulerte Leiepris del 1 slås etter Overtakelse sammen med beregnet Leiepris del 2 til det som blir Samlet Leiepris. Samlet Leiepris skal deretter reguleres hver 1. januar i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Samlet Leiepris ikke kunne reguleres



under Samlet Leiepris per Overtakelse. Opprinnelig kontraktsindeks er sist kjente indeks per Overtakelse.

**Kontrakt etc.:**

For øvrig gjelder betingelsene i tidligere oversendt signeringsversjon av Leiekontrakten med bilag. Det understrekes at det tidligere oversendte bilag 4 – Endringsregime - vil måtte omarbeides og tilpasses «åpen bok». Tilsvarende gjelder punkt 8 om leie og punkt 9 om leieregulering.

**Forbehold:**

Utleier/eier tar forbehold om at endelig, omforent leiekontrakt blir godkjent av styret i Slemmestad Brygge AS og morselskapet AVANTOR AS.

Nærværende tilbud er videre gitt med forbehold om at styrene i Slemmestad Brygge AS og AVANTOR AS vedtar at byggestart skal finne sted innen utløpet av 2025.

Dersom tilbudet bortfaller som følge av at ovennevnte forbehold ikke avklares innen de angitte frister kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.

Ved tvist mellom partene om fastsetting av Leiepris del 2 skal estimatet på MNOK 136,9 for faktiske kostnader legges til grunn inntil eventuell enighet mellom partene foreligger.

Dette tilbudet er gyldig frem til 1.12.2023.

Med vennlig hilsen  
For Slemmestad Brygge AS

  
Tom Bratlie  
Daglig leder



## VEDLEGG – OVERORDNET BESKRIVELSE AV HVA SOM INNGÅR I DE TO DELENE

### **Tekniske og bygningsmessige arbeider**

Omfatter Slemmestad Brygge AS' entreprisekostnader for utførelse av alle bygningsmessige og tekniske arbeider i arealene som leieavtalen utgjør, samt andre tekniske installasjoner som er nødvendige for å oppnå avtalt funksjon i disse arealene. Bygningsmessige arbeider som ikke inngår, er råbygget (bærekonstruksjonen) og fasaden (klimavegg). Entreprisekostnader utgjøres hovedsakelig av, men er ikke begrenset til, etablering og gjennomføring av arbeidene, administrasjon, materiell, utførelse, prosjektering mv.

### **Grunnarbeider, råbygg og fasade**

Omfatter de kostnader Slemmestad Brygge AS har med utførelse av utgraving, håndtering av forurensede masser, fundamentering, spunting mv. av kjelleren under kvartal A, B og C på Vaterland som i det alt vesentligste er gjennomført og betalt i 2023. I tillegg kommer fullføring av kjeller samt fasade og råbygg for arealene som leieavtalen utgjør. Arealnøkkel for fordeling av påløpte og budsjetterte kostnader mellom de ulike delene av Slemmestad Brygge AS' totale prosjekt for Vaterland er gjennomgått og omforent med Asker kommune gjennom innsynsprosessen i perioden august-oktober 2023.

### **Risiko og inndeling av budsjett**

Foreløpig estimat for Tekniske og bygningsmessige arbeider er MNOK 136,9. Budsjettet ble gjennomgått i innsynet mellom partene 2. oktober 2023. Av dette utgjør MNOK 124,1 konkretiserte kostnader og MNOK 12,8 risikoavsetning. Slemmestad Brygge AS presiserer at Asker kommune bærer all risiko med hva de endelige entreprisekostnadene blir. I dette ligger at omfanget av utførelsen kan bli både mer eller mindre, mengder og installasjoner kan være uteglemt (merkostnad), mengder og installasjoner kan være for omfangsrrike (besparelse), og kvaliteter kan justeres. Kostnadsnivået for byggearbeider kan også variere frem mot innkjøp av entreprisene foretas og kan variere deretter for de deler av utførelsen hvor priser er regulerbare. Avgjørelse på når og hvordan innkjøp av entrepriser foretas er Slemmestad Brygge AS' beslutning alene.

Slemmestad Brygge AS vil holde Asker kommune oppdatert om estimatet på de tekniske og bygningsmessige arbeidene ved avtaleinngåelse med entreprenør, ved byggestart for de tekniske og bygningsmessige arbeidene og deretter hvert kvartal frem til Overtakelse ved å legge frem budsjettets påløpte kostnader (fakturaer) og oppdatert sluttprognose. Eventuelle endringer fra Asker kommunes side som medfører kostnadsmessige konsekvenser vil være Asker kommunes fulle besparelse eller kostnadsøkning. Tilsvarende om faktiske entreprisekostnader ved kontrahering blir høyere eller lavere enn estimatet.

Slemmestad Brygge AS oppfordrer Asker kommune til å foreta en selvstendig vurdering av risikoen knyttet til budsjettet og foreta eventuelle egne risikoavsetninger ut over de skisserte MNOK 12,8.





## NOTAT

---

Til: Eiendom v/rådgiver Terje Samuelson

Fra: Kommuneadvokaten v/advokat Per Ivar Finne

Dato: 05.09.2023

Vår ref.: P-360 sak 21/16341

TEMA: Rettslig vurdering av intensjonsavtale 2021 og samarbeidsavtale 2018

---

### 1. Bakgrunn – sakens faktiske side

Sakens faktiske side forutsettes kjent for oppdragsgiver, og i det følgende gis kun en kort oppsummering. Vedleggene det er vist til er også kjent for oppdragsgiver og legges derfor ikke ved notatet.

Høsten 2010 ble det inngått samarbeidsavtale mellom Slemmestad Brygge AS [SB], Røyken Eiendomsutvikling as [REU] og Røyken kommune [RK] (Vedlegg 1). Formålet med avtalen var å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av Vaterlandsområdet i gamle Slemmestad. Avtalen inneholder bl.a. et punkt om overdragelse av arealer fra RK til SB.

Høsten 2017 ble ny områdeplan for Slemmestad vedtatt.

Ny samarbeidsavtale ble inngått den 18. juni 2018 mellom SB, Sekkefabrikken kulturhus AS, REU og RK (Vedlegg 2). Denne avtalen erstattet samarbeidsavtalen fra 2010, og hadde blant annet som formål å skape et tydeligere skille mellom SB som utbygger, og RK og REU.

I områdeplanen for Slemmestad (§ 40) er det vedtatt at det innenfor feltene BKB1\_2 og BKB1\_5 skal settes av minimum 5 000 m<sup>2</sup> BRA til kommunalt formål som innbyggertorg med kulturscene, bibliotek med mer. SB og RK har vært enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca. 5000 m<sup>2</sup> til kulturformål innenfor de angitte feltene.

Detaljreguleringsplanen ble sluttbehandlet av kommunestyre i Røyken den 08.10.2019.

Intensjonsavtale ble inngått mellom SB og Asker kommune i august 2021 for å legge rammene for at det senere kunne inngås en bindende leieavtale. Intensjonsavtalen skulle bl.a. bidra til at kommunen som fremtidig leietaker fikk være med å påvirke utformingene av lokalene slik at disse tilpasses kommunens behov (Vedlegg 3).

<b>Postadresse</b> Asker kommune Katrineåsveien 20 3440 Røyken	<b>E-post</b> post@asker.kommune.no <b>Telefon</b> 66 70 00 00	<b>Organisasjonsnummer</b> 920 125 298  asker.kommune.no
---	---	---

Høsten 2022 startet forhandlinger om leieavtalen. I og med at forhandlingene ikke førte frem, ble det etter hvert utarbeidet et mandat til en takstkommisjon (Vedlegg 4) slik intensjonsavtale la opp til. Takstkommisjonen skulle ikke tolke partenes avtaler, men angi markedsmessig leie basert på to forskjellige modeller:

- Den ene part fastholder at markedsmessig leie skal fastsettes basert på hva som vanligvis oppnås for tilsvarende lokaler ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår i tilsvarende geografiske område.
- Den annen part fastholder at markedsmessig leie skal beregnes som en funksjon av Utleiers kostnader forbundet med etablering av leieobjektet i henhold til omforent leveringsbeskrivelse, et markedsmessig avkastningskrav hensyntatt aktuell risiko, restverdi ved utløp av leieperioden m.v.

Takstkommisjonen avga første rapport 21. april 2023, og med følgende konklusjoner:

#### **4. Konklusjon markedsleie**

Markedsleie ekskl. tomt basert på sammenlignbare kontrakter:

IBT: 2 650 NOK/m<sup>2</sup>

Sekkefabrikken: 1 500 NOK/m<sup>2</sup>

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt:

IBT: 3 025 NOK/m<sup>2</sup>

Sekkefabrikken: 3 150 NOK/m<sup>2</sup>

Arne T.W. Eriksen, MRICS, REV

Head of Valuation / partner, Valuation CWR

Johan Berg-Svendsen, MRICS, REV

Daglig leder Veridian Analyse AS

SB var ikke enig i at avkastningen skulle settes til null for alternativet om markedsleie som en funksjon av totale kostnader. Takstkommisjonen fastholdt at dette var en riktig vurdering fordi en utbygger normalt ville vurdere utbyggingen samlet (dvs inklusive boligene), og ikke for IBT isolert sett.

For å komme videre i prosessen, aksepterte Asker kommune at takstkommisjonen også kunne gi en verddivurdering basert på at IBT isolert sett skulle gi utbygger avkastning.

Takstkommisjonen avga revidert notat 30. mai 2023 med følgende konklusjon:

#### 4. Konklusjon markedsleie

Markedsleie ekskl. tomt basert på sammenlignbare kontrakter:

IBT: 2 650 NOK/m<sup>2</sup>

Sekkefabrikken: 1 500 NOK/m<sup>2</sup>

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt:

Uten fortjeneste prosent:

IBT: 3 025 NOK/m<sup>2</sup>

Sekkefabrikken: 3 150 NOK/m<sup>2</sup>

Med markedsmessig fortjeneste prosent:

IBT: 3 384 NOK/m<sup>2</sup>

Sekkefabrikken: 3 525 NOK/m<sup>2</sup>

Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV

Head of Valuation / partner, Valuation CWR

Johan Berg-Svendsen. MRICS, REV

Daglig leder Veridian Analyse AS

Det bemerkes at da takstkommisjonen beregnet markedsleie som en funksjon av totale kostnader, ble vurderingen gjort på bakgrunn av kostnader satt opp i et excel-ark som SB utarbeidet (Vedlegg 5). Takstkommisjonen fikk ikke innsyn i underlaget for de utgifter som var satt opp i excel-arket, eller fordelingen av felleskostnader mot boligene.

## 2.1 Rettslig vurdering

### 2.1.1 Hvilken av de to modellene angitt i punkt 1 angir samarbeidsavtalen fra 2018 og intensjonsavtalen fra 2021 at skal legges til grunn?

Samarbeidsavtalens punkt 6 andre ledd fra 2018 lyder:

*Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien.*

Intensjonsavtalens punkt 2 første kulepunkt lyder:

- Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap bli enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.

Siden avtalene gjelder næringslokaler står partene fritt til å avtale hvilke prinsipper som leieberegningen skal baseres på. Verken samarbeidsavtalen fra 2018 eller intensjonsavtale angir direkte hvilken modell som skal legges til grunn ved beregning av leie. I norsk rett skal

avtaler i utgangspunktet tolkes objektivt dvs etter en normal språklig forståelse. Dersom partene har hatt en felles subjektiv forståelse er det imidlertid den som skal legges til grunn.

Under forhandlingene av 2018-avtalen ble det gjort revisjoner av den aktuelle bestemmelsen som følger:

#### 6. RK's rett til leie av lokaler i fremtidig kulturbygg

Ved ferdigstillelse av arealer til kulturformål innenfor felt BKB1 i områdeplanen for Slemmestad, er SB og RK enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år). Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien. Leien RK betaler skal kun inkludere byggekost med påslag for forvaltning, slik at det ikke beregnes noen tomtekost i leien.

Røyken kommune ønsket i utgangspunktet at leien skulle fastsettes basert på byggekost, men dette ble ikke akseptert av SB. En naturlig forståelse er at partene derved var enige om at leien skulle fastsettes etter prinsippet om markedsleie, og at det er slik formuleringen «*Leien skal være markedsmessig*» skal forstås.

I tillegg kommer at i de tilfeller partene ikke har avtalt noe annet, er det vanlig å se hen til definisjonen i husleielovens § 3-1 sammenholdt med § 12-2. Bestemmelsen lyder:

Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

I forarbeidene til husleieloven er det bl.a. angitt følgende om bestemmelsen:

«(...) [d]et avgjørende er hva potensielle leietakere uten spesiell tilknytning til eller interesse i husrommet er villig til å betale. Om en enkelt eller noen få leietakere ut fra sitt særlige behov er villig til å betale en høyere leie enn vanlig, for eksempel en næringsdrivende som utøver en raskt ekspanderende virksomhet i nabolokalet, er en slik høyere leie ikke relevant som sammenligningsgrunnlag.»

Husleielovens definisjon er derfor samsvarende med modellen om markedsleie.

Hensynet til forutberegnelighet kan også tilsi at leien skal fastsettes etter prinsippet om markedsleie. Dersom det var meningen at leien skal fastsettes etter prinsippet om funksjon av totale kostnader for utbygger, ville det vært naturlig at de to avtalene regulerte flere forhold bl.a. hvilke kostnader som skal hensyntas utover ren byggekostnad (f.eks finanskostnader, kostnader til forprosjekt, øvrige byggherrekostnader, kostnader til infrastruktur), avklaring av grensesnittet mellom kostnader til IBT og øvrige lokaler (øvrige næringslokaler + leiligheter), prisstigning i byggeperioden og hvorvidt utleier også skal ha en fortjeneste/avkastning. I tillegg ville det vært naturlig at det ble presisert på hvilken måte utleier skal dokumentere kostnadene, herunder om leien skal baseres på budsjett-kostnader eller faktiske kostnader når prosjektet er ferdig.

I intensjonsavtalen er det angitt at dersom partene ikke blir enige om leien, skal det utnevnes en takstkommisjon som fastsetter hva som er markedsmessig leie. Denne bestemmelse tilsier også at det er prinsippet om markedsleie som skal legges til grunn bl.a. fordi fastsettelse av

markedsleie dels beror på kunnskap om et gjeldende leiemarked og dels et visst skjønn, og som det er vanlig at takstkommisjon kan uttale seg om.

I den forbindelse vises også til at husleieloven § 12-2 har en «tilsvarende bestemmelse» om at dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsleie etter § 3-1, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det følger av § 12-2 andre ledd at tingretten oppnevnes takstnemnden som skal bestå av tre personer.

På denne bakgrunn er det kommuneadvokatens vurdering at det er mest sannsynlig at samarbeidsavtalen fra 2018 og intensjonsavtalen skal forstås slik leien for IBT (og Sekkefabrikken) skal fastsettes ut ifra alternativet om «markedsleie».

Kommuneadvokaten har ikke forutsetninger for å angi hvilken leiesum som i så fall må anses som korrekt, herunder hvilket fradrag som skal gjøres for at tomteverdi skal holdes utenfor.

Takstkommisjonen har kommet til for IBT er leiesummen kr 2.650, pr kvm og for Sekkefabrikken kr 1.500,-.

### **Konklusjon:**

Dersom det blir en tvist for domstolene, er det kommuneadvokatens vurdering at de to avtalene mest sannsynlig skal tolkes slik at modellen om «markedsleie» skal legges til grunn.

Ved en rettslig konflikt vil det alltid være risiko for utfallet. I denne saken vil det både gjelde hvilken modell som er riktig å anvende, mens også hvilken leiesum som blir resultatet når korrekt modell anvendes.

### **2.1.2 Hvilke sanksjoner kan Asker kommune gjøre gjeldende dersom SB ikke oppfører IBT ?**

Det følger av samarbeidsavtalen fra 2018 punkt 4 andre avsnitt at SB har plikt til å oppføre ca 5000 m<sup>2</sup> til kulturformål:

SB og RK er enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca 5000 m<sup>2</sup> til kulturformål innenfor de angitte feltene. Lokalene skal primært ligge i 1 etasje og 2. etasje der det er formålstjenlig. Lokalene skal ha en driftsmessig rasjonell sammenheng. Partene skal samarbeide om plassering av lokalene i tråd med den pågående mulighetsstudien og senere prosjektering. De aktuelle arealene er vist i kart, vedlagt avtalen som bilag 2.

Det følger også av samarbeidsavtalens punkt 6 første avsnitt første at SB og RK er enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år). I overskriften til bestemmelsen angis også «RKs rett til leie av lokaler i et fremtidig kulturbygg».

Asker kommune har som følge av kommunesammenslåing overtatt de rettigheter og forpliktelser som Røyken kommune (RK) har etter samarbeidsavtalen fra 2018.

Det følger av dette at SB ikke på fritt grunnlag kan la være å oppføre IBT fordi de er uenige i fastsettelsen av leien for IBT.

Det er endelig avklart hvordan lokalene til IBT skal utformes, og det eneste partene er uenige om er fastsettelsen av leien. Leien trenger ikke være avklart før leieforholdet skal tiltres, og uenigheten skal derfor ikke være til hinder for at bygging kan starte.

I forhandlingene har imidlertid SB gitt uttrykk for at de vil vente med å oppføre kvartal B, hvor IBT inngår, dersom partene ikke blir enige om leiesum. SB vil da heller starte bygging på nabetomten for kvartal A. Gitt denne situasjonen, vil et spørsmål være hvilke sanksjoner kommunen eventuelt kan gjøre gjeldende.

I samarbeidsavtalen fra 2018 punkt 4 tredje til femte avsnitt er det angitt at kommunen skal ha rett til å kjøpe arealene dersom kulturarealer ikke er oppført innen 7 år. Bestemmelsen lyder:

Dersom SB eller annen fremtidig eier i løpet av 7 år fra inngåelsen av denne avtale ikke har oppført kulturarealer i samsvar med områdeplanen og senere vedtatt reguleringsplan for Vaterland, så har RK rett til å kjøpe arealene til markedsmessige vilkår og selv oppføre et kulturbygg. Verdien av eiendommen skal i et slikt tilfelle fastsettes av uavhengig tredjepart. Verdsettelsen skal gjøres når eiendommen overføres.

RK's rett til å kjøpe arealer etter dette punkt gjelder ikke dersom manglende oppføring av kulturbygg innen fristen på 7 år fra inngåelsen av denne avtalen, skyldes omstendigheter utenfor SB eller fremtidig eiers kontroll.

RK's betingede rett til å kjøpe arealene skal tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Det er derfor direkte avtalt at kommunen skal ha rett på å få overført tomt for selv å oppføre kulturbygg. Det anses lite aktuelt at kommunen skal gjøre bruk av denne rettigheten (misligholdsbeføyelsen) bl.a. fordi gjeldende reguleringsplan innebærer krav til oppføring av boliger i etasjene over IBT. Selv om kommunen har et eget utviklingsselskap (Askerhalvøya Eiendom AS) antas det lite aktuelt at dette selskapet tar risikoen for videre utbygging av boliger.

I den forbindelse bemerkes at det følger av 2018-avtalen at kommunen skal betale markedsmessige vilkår for tomte-arealene, og at det må påregnes betydelig diskusjon med SB om hva det innebærer. Det bemerkes også at denne betalingsplikten er vanskelig å harmonere med 2010-avtalen hvor det var angitt at arealene skulle overføres vederlagsfritt fra selskapet dvs fra SB til kommunen.

Partene skal, etter godkjent reguleringsplan og forutsatt vedtatt riving av eksisterende bygningsmasse, samarbeide om å utvikle ett bygg for kommunal virksomhet (eksempelvis kulturhus) innenfor Selskapets "sentrumstomt" beliggende ned mot Oslofjorden. I et slikt tilfelle skal det ikke beregnes noen kost for tomten.

Dersom et slikt utviklingssamarbeid ikke fører frem skal REU eller Røyken Kommune ha rett til å føre opp eget bygg innenfor Selskapets arealer. Størrelsen på tomta til dette bygget skal være inntil 4.000 m<sup>2</sup> og REU eller Røyken Kommune skal få utskilt og tilført disse arealer vederlagsfritt fra Selskapet.

Denne tomen skal, eventuelt med de begrensninger som offentlige myndigheter setter, ligge ned mot Oslofjorden. Dog kan ikke REU eller Røyken Kommune kreve at tomtens strandlinje utgjør mer enn 40% av den samlede bebyggbare strandlinje Selskapet vil ha etter overtakelse av de kommunale arealene, jfr pkt 4 under.

Ved en slik utskillelse skal verdien av tomten som REU eller Røyken Kommune overtar vurderes opp mot verdien av de arealene Røyken Kommune har tilført Selskapet, jfr pkt. 4 under. Verdsettelsen skal ta utgangspunkt i verdien av arealene etter ferdig regulering. Differansen skal avregnes mot det utbyggingsbidrag Selskapet skal betale til infrastruktur ved en eventuell utbygging av området og da fortrinnsvis tilknyttet Bøbekken. Partene er enig i at denne differansen skal fastsettes av en uavhengig 3. part dersom aktuelt.

Andre reguleringsmessige forhold og krav fra offentlige myndigheter, herunder krav fra Røyken Kommune og endelig politisk godkjenning, er Selskapets risiko med utgangspunkt i likebehandling av utbyggere i Slemmestad.

Det sentrale spørsmålet blir derfor om kommunens eneste sanksjon er å kunne gjøre bruk av retten til å kjøpe tomte-arealene, eller om kommunen alternativt kan kreve avtalen gjennomført dvs fastholde og eventuelt få dom for at SB faktisk skal oppføre IBT.

I praksis skjer det i så fall ved at kommunen får dom for at SB har en plikt til å oppføre IBT, og at denne plikten tvangsgjennomføres etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 første ledd ved at det fastsettes en løpende mulkt for hver dag som går uten at plikten blir oppfylt.

Utgangspunktet i norsk rett er at avtaleforpliktelser kan kreves gjennomført, og om nødvendig ved bruk av domstolene. Det tilsier at når SB har påtatt seg en plikt til å oppføre arealer til kulturformål, så kan forpliktelsen kreves gjennomført av domstolen. Kommunen har ikke gitt avkall på retten til å kreve dom for at plikten overholdes. 2018-avtalens punkt 4 tredje avsnitt om rett til å kjøpe arealene er derfor kun en ytterligere rettighet kommunen er gitt i avtalen.

På den annen side skal utbygger også oppføre boliger, og disse må oppføres samtidig med IBT. Det kan trekke i retning av at kommunen ikke skal ha mulighet til å «tvangsgjennomføre» boligbygging dersom utbygger ikke selv finner det formålstjenlig f.eks. fordi det ikke er etterspørsel etter boliger. I så fall skal avtalen forstås slik at den eneste sanksjonen kommunen har er å kjøpe arealene.

Det følger imidlertid av avtalens punkt 4 femte avsnitt at SBs plikt om ferdigstillelse innen 7 år ikke gjelder dersom manglende oppføring skyldes omstendigheter utenfor SBs kontroll.

Det tilsier at ved manglende etterspørsel etter boliger vil SB ikke være i mislighold av oppføringsplikten, og kommunen kan da heller ikke tvangsgjennomføre en boligbygging.

Det kan være noe uklart hvilket tolkingsalternativ som følger av 2018-avtalen, men kommuneadvokaten mener det er mest sannsynlig at avtalen skal forstås slik at kommunen kan kreve dom for at plikten til å oppføre IBT overholdes.

En slik forståelse støttes også av reelle hensyn fordi reguleringsplan (område- og detaljregulering) er vedtatt. Dersom kommunens eneste sanksjon er å kunne kreve overført

arealer for selv å oppføre IBT, vil det innebære at gjeldende reguleringsplan faktisk ikke blir gjennomført.

I dette tilfellet vil SB oppføre boliger på nabotomten i kvartal A og vente med kvartal B, og alene fordi det ikke er oppnådd enighet om leien. En slik posisjonering anses uansett ikke å være i samsvar med prinsippet om alminnelig lojalitet i kontraktsforhold.

### **Konklusjon:**

Etter kommuneadvokatens oppfatning er det mest sannsynlig at Asker kommune vil kunne kreve dom for at SB har plikt til å oppføre IBT, og denne plikten kan fullbyrdes ved sanksjoner etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14.

### **2.1.3 Videre fremdrift – betydning av eventuell domstolsbehandling**

Uenigheten mellom SB og Asker kommune knytter seg kun til hva som er riktig leiesum for IBT (og Sekkefabrikken). De øvrige avtalebetingelser er det enighet om.

Som det følger av punkt 2.1.2 er det kommuneadvokatens vurdering at SB ikke kan la være å starte utbyggingen av IBT begrunnet i at det ikke foreligger enighet om leiesum.

Leien skal først betales når leieforholdet tiltres i slutten av 2027, og det er først da leien må være endelig avklart.

Dersom uenigheten om leiesum bringes inn for rettslig prøving for domstolene, vil forventet tid før avgjørelse foreligger bero på om tvisten behandles kun i tingrett eller også i lagmannsrett. Kommuneadvokaten har dette året gjennomført tre ankeforhandlinger i lagmannsrett, og for alle tre sakene har det gått mindre enn 2 år fra sak ble reist for tingrett til avgjørelse fra lagmannsrett forelå (to saker 1 år og 9 måneder og én sak 1 år og 3 måneder).

På denne bakgrunn fremstår det som sannsynlig at en eventuell domstolsbehandling av leien vil være avgjort før leieforholdet skal tiltres i slutten av 2027.





Asker  
kommune

# Politisk tilleggsnotat

**Vår referanse**  
23/14956-7

**Vår saksbehandler**  
Julie Benedicte Bøye

**Dato**  
05.12.2023

Til: Formannskapet

Fra: Kommunedirektøren

**Tilleggsnotat - Notat vedrørende sak 187/23 til behandling i formannskapet 5.12.2023**

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## Notat vedrørende sak 187/23 til behandling i formannskapet 5.12.2023

Til: Alle medlemmer av formannskapet i Asker kommune  
Fra: Slemmestad Brygge AS v/Tom Bratlie  
Dato: 30. november 2023

### A. Våre kommentarer til kommunedirektørens innstilling

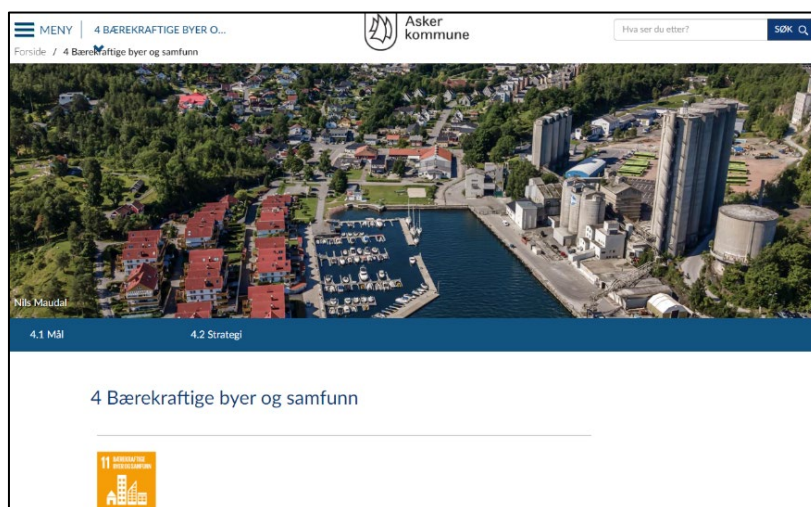
#### 1. Oppsplitting av innbyggertorget og kulturskolen

Slemmestad skal utvikles som Askers nest største tettsted og et viktig knutepunkt for handel, service, kultur og kollektivtrafikk på vei og sjø. Slemmestad Brygge AS med eierselskapet Avantor AS i ryggen, planlegger rundt 1.300 nye boliger og over 50.000 kvadratmeter med næringsarealer i det som kalles «Kystbyen Slemmestad». Asker kommune investerer her store midler i infrastruktur, møteplasser og ikke minst ny kai til den elektriske hurtigbåten.

Det planlagte innbyggertorget med bibliotek, kunst, ungekultur, kulturskole, kafé og en rekke andre tilbud til mennesker i alle aldre, vil være viktig for dagens og fremtidens Askerbøringer, bosatt i og rundt Kystbyen Slemmestad. Innbyggertorget, slik det er planlagt, er også beskrevet i flere avtaler mellom kommunen og Slemmestad Brygge AS samt reguleringsplanen for Vaterland og rammetillatelsen for kvartal B.

#### 2. Kommuneplanen om bærekraftige byer og samfunn

En oppsplitting av innbyggertorget der kulturaktiviteter spesielt rettet mot barn og unge flyttes til et område langt unna sentrum, og dermed også langt utenfor det prioriterte vekstområdet, er svært uheldig.

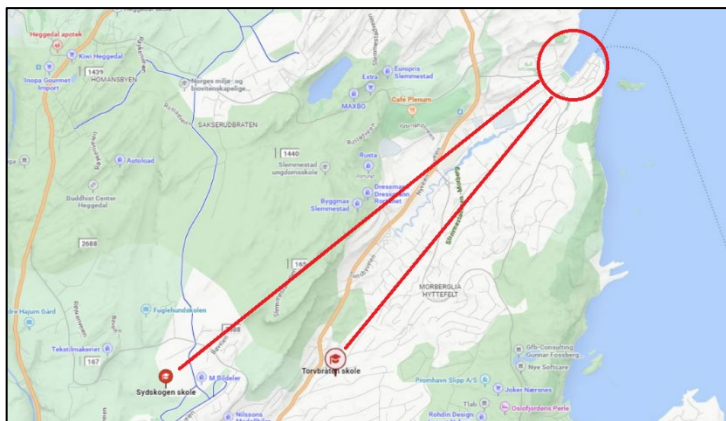


*Kommuneplanens punkt 4 om bærekraftige byer og samfunn er faktisk illustrert med et fotografi av Slemmestad sentrum.*

Vi har også lyst til å trekke frem hva Asker kommune selv sier om utvikling av «bærekraftige byer og samfunn» i kommuneplanen for Asker kommune:  
*«Utvikling av tettsteder har betydning for*

*innbyggernes helse, hverdag, følelse av trygghet og tilhørighet, steders attraktivitet og næringsutvikling.»*

*«Asker skal utvikles som en flersenterkommune med en definert senterstruktur. Asker sentrum er sentrum i kommunen. Lokalsentrene er Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark.»*



*Sydskogen og Torvbråten skoler foreslås som mulige lokasjoner for kulturskolen. Dette ligger langt unna det definerte lokalsenteret og prioriterte vekstområdet på Slemmestad.*

*«Sentrene bygges opp rundt allerede eksisterende private og offentlige servicetilbud, og skal være gode lokale møteplasser nært eksisterende kollektivtilbud. Ved å utvikle rundt kollektivknutepunkter reduserer vi innbyggernes behov for bil for å komme seg til arbeid, skole, barnehage, fritidsaktiviteter og servicetilbud.»*

### **3. Leiepris for innbyggertorget**

Slemmestad Brygge AS har tilbudt Asker kommune en konkurransedyktig leiepris for det planlagte innbyggertorget. Vi har ingen problemer med å forstå at Asker kommune opplever dagens kostnadsnivå som høyt. Det gjør vi også. Men vi er nødt til å forholde oss til realitetene der byggekostnader og renter har beveget seg raskt og kraftig oppover de siste årene. Vi antar at Asker kommune vil møte de samme utfordringer med kostnadsnivået om man velger å bygge om skolebygg til kulturskole.

### **4. Beskrivelse av innsparingspotensialet for Asker kommune**

I formannskapssaken presenterer kommunedirektøren mulige innsparingspotensial knyttet til de alternative forslagene som legges frem. Vi vil understreke at Slemmestad Brygge AS ikke har vært involvert i utregning av disse beløpene og ikke kan gå god for tallene.

Formannskapet bør også huske at det i saksfremstillingen opereres med et løst anslått innsparingsbeløp for hele leieperioden. Det er lagt opp til leiekontrakter med varighet på 30 år noe som naturlig nok gir høye tall når kostnadene for hele perioden akkumuleres.

### **5. Sekkefabrikken og Slemmestad MEK**

Vi er åpne for å se på en alternativ disponering av de gamle industribyggene på Slemmestad der Slemmestad MEK videreføres som kulturarena mens vi kan forsøke

å finne andre bruksområder for Sekkefabrikken. Dog vil dette kreve reguleringsendringer som vi redegjør for i neste del (B) av dette notatet.

## **6. Rettsprosess**

Beregningen av husleie for innbyggertorget er basert på bransjestandard. Fortjenesten til oss som utbygger ligger i det nedre sjiktet av hva som er normalt. Slemmestad Brygge AS har gjort juridiske vurderinger av rimeligheten i leiekravet og vår forståelse av tidligere avtaler. Vi mener å være på trygg juridisk grunn i denne saken.

Asker kommune er vår viktigste partner for å lykkes med en god stedsutvikling på Slemmestad. Vi ønsker ikke på noen måte å ende opp i en rettsprosess med Asker kommune. Men dersom Asker kommune velger å ta rettslige skritt med mål om å presse frem en leiepris som betyr et økonomisk tap for oss som utbygger, vil vi møte dette med krav om at leieprisen skal gi utbygger en normal markedsmessig fortjeneste.

## **7. Formannskapetets behandling den 5.12.23**

Asker kommune har brukt over fire år på å utforme Slemmestad innbyggertorg slik man selv ønsker det. Vi har planlagt vår utbygging i tiltro til at dette skal gjennomføres. Det er selvsagt også skapt forventninger om realisering av det nye innbyggertorget hos innbyggerne.

Vi håper at formannskapet aksepterer vårt siste tilbud om leie av innbyggertorget som er vedlagt formannskapspapirene. I dette tilbudet blir leieprisen en kombinasjon av fast pris og åpen bok. Beregningsprinsippet sikrer at husleien justeres i tråd med utviklingen i byggekostnadene frem til ferdigstilling. Med de store endringene i kostnader og renter vi har opplevd den siste tiden er det derfor umulig å gi et presist anslag på den endelige leieprisen.

Vi har også invitert Asker kommune til en samarbeidsprosess med mål om å redusere kostnadene gjennom forenklinger i prosjektet.

Kommunedirektørens forslag nummer 3 om Sekkefabrikken og Slemmestad MEK er akseptabelt for oss med forbehold om godkjenning av nødvendige reguleringsendringer og at de kommersielle forholdene avklares før vi igangsetter videre arbeider.

Dersom vi opprettholder fremdriftsplanen som er kommunisert til Asker kommune gjennom de siste månedene, antar vi at det nye innbyggertorget kan åpnes høsten 2027. Samtidig vil da den første delen av Kystbyen Slemmestad være klar til innflytting for beboere og næringsdrivende.

\*\*\*

*Videre i dette notatet gir vi en grundig gjennomgang av prosessen for utforming av innbyggertorget og den planlagte bruken av Sekkefabrikken.*

## B. Gjennomgang av prosjektet og forhandlingsprosessen

### 1. Innledning

Samarbeidet med kommunen (først Røyken deretter Asker) gjennom snart 15 år om det nye innbyggertorget og Sekkefabrikken har lagt tydelige føringer for både regulering, prosjektering og utbyggingsrekkefølgen på Slemmestad.

En leieavtale for innbyggertorget er avgjørende for om Slemmestad Brygge AS kan fortsette utviklingen i tråd med nåværende planer eller om prosjektet må omarbeides.



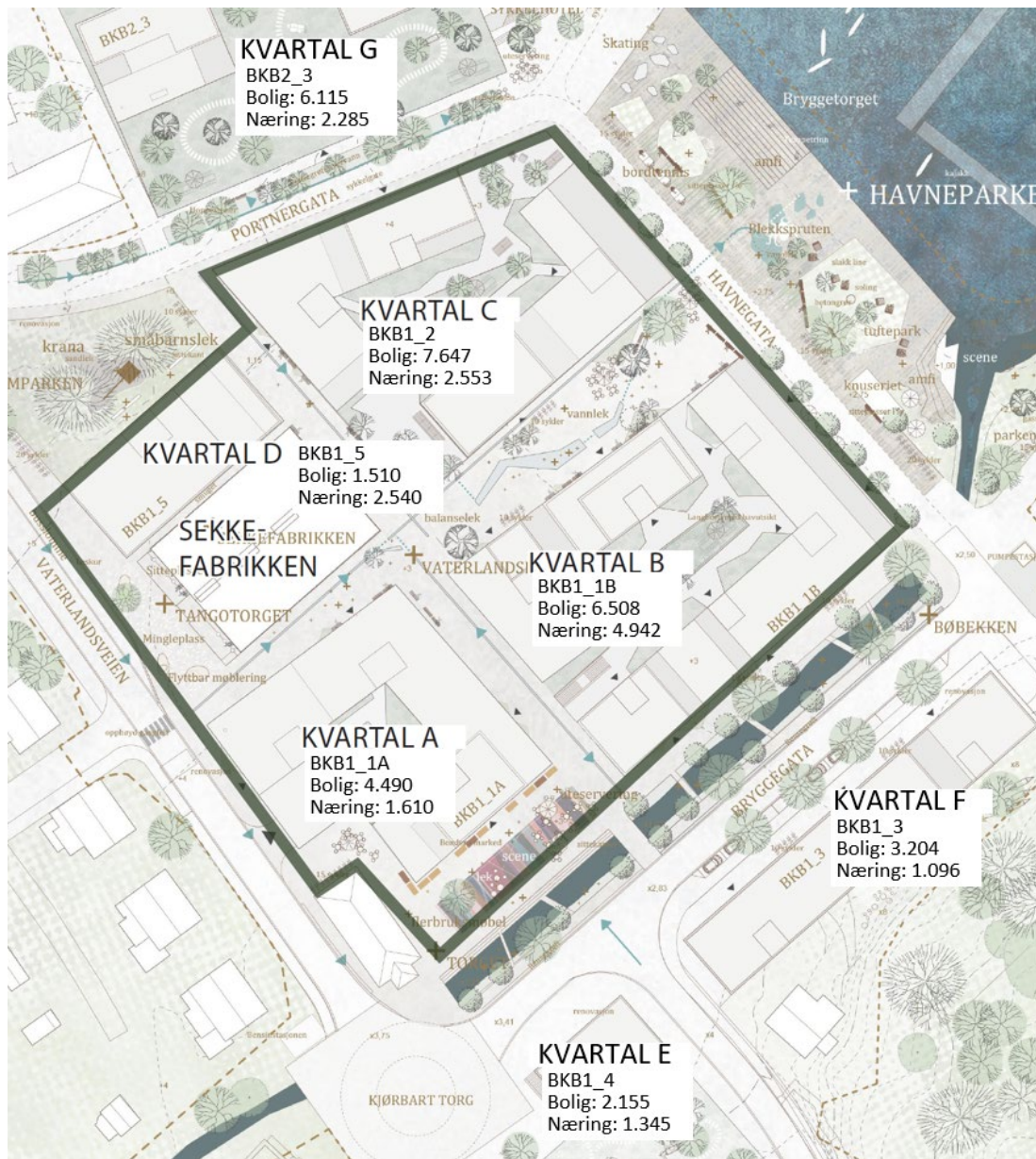
*I tråd med inngåtte avtaler er innbyggertorget og biblioteket plassert i sjøfronten på Slemmestad.*

### 2. Områdeplan og detaljregulering

Områdereguleringen for Slemmestad ble vedtatt av kommunestyret i Røyken i 2017.

Det første delområdet - Vaterland - er detaljregulert. Rammetillatelse er gitt for kjelleren og de to første kvartalene. På Vaterland er det planlagt 32.000 kvadratmeter med bolig og 16.000 kvadratmeter næring. Innbyggertorget utgjør over 30 prosent av det planlagte næringsarealet på Vaterland og er derfor et godt bidrag til målet om et stort innslag av lokale arbeidsplasser innenfor områdeplanen for Slemmestad.

Vaterland vil ha ca. 400 nye boliger når dette delområdet er fullt utbygget.



*Illustrasjonsplan av Vaterland.*

### **Kvartal B**

Innbyggertorget er planlagt plassert i de to første etasjene i kvartal B. I de øvrige etasjene blir det boliger. Planen er at kvartal B blir det første bygget som reises i den nye Kystbyen Slemmestad.

Kvartal B blir liggende langs Bøbekken som nå bygges av Asker kommune.



*Innbyggertorget med blant annet kulturskolens musikkrom i første etasje er planlagt langs Bøbekken.*

### **3. Utformingsprosessen for innbyggertorget og Sekkefabrikken**

Både daværende Røyken kommune og nå Asker kommune, har forutsatt etablering av et nytt innbyggertorg samt videreføring av Sekkefabrikken som kulturarena. Totalarealet er definert til rundt 5.000 kvadratmeter BRA i de opprinnelige avtalene og i planbestemmelsene.

Størrelsen på, innholdet i og utformingen av lokalene er basert på krav fra Asker kommunes organisasjon og innspill fra brukergrupper. Utformingsprosessen pågikk fra januar 2018 til ultimo 2022. Det er gjennomført studieturer, folkemøter og en rekke medvirkningsmøter, med ulike brukergrupper og representanter fra Asker kommune. (Se vedlegg 1)

#### ***Kostnadskrevende innhold***

Det planlagte innbyggertorget inneholder danse-/teatersal, flere grupperom for musikk, eget rom for musikkteknologi, slagverk-/ensemble-/bandrom, musikkstudio, multisal med to etasjes takhøyde, aktivitetssal, kunstfagrom med keramikkovn, kafé,

lokaler til ungekultur, utstillingsrom, undervisningsrom, bibliotek, rom for digitale medier, tre kjøkken, fem dusjer, 25 toaletter samt kontor, resepsjon, møterom, samtalerom, spiserom, vaskerom, og ulike lager.

De mange bruksområdene som Asker kommune har ønsket innenfor innbyggertorget medfører behov for spesialrom. Dette vil gi betydelige merkostnader sammenliknet med for eksempel et tradisjonelt kontorareal. Leieprisen blir naturlig nok påvirket av disse merkostnadene.

### ***Utstilling av kunst***

Formannskapet i Asker kommune vedtok i sitt møte 5.9.23 at kommunen skulle overta en kunstsamling fra Peter Lorange med 60 kunstverk og stille ut denne på det nye innbyggertorget på Slemmestad.

I vedtaket heter det blant annet at *«kommunedirektøren forutsettes å samarbeide med utbygger og brukerne av innbyggertorget for å tilpasse for kunstsamlingen i det nye bygget»*.

En slik utstilling vil ytterligere berike innbyggertorget, men per dag er bygningen ikke planlagt med tanke på en større fast utstilling av kunst. For at formannskapetets vedtak skal følges opp vil vi som utbygger selvsagt planlegge for nødvendige justeringer og sikkerhetstiltak. Vi har foreløpig ikke diskutert oppfølging av saken med kommuneadministrasjonen, men er klare for en dialog om dette.



*Slik er resepsjonen i innbyggertorget planlagt.*





*Det er planlagt arealer for ungdokumentasjon, kafé og ulike musikk- og kulturrom som er spesialtilpasset etter kommunens ønsker.*



*Det nye biblioteket blir liggende med flott utsikt ut mot Oslofjorden på Slemmestad.*



*I førsteetasje er det blant annet rom for musikk og dans, ungekultur, kunst, kafè og en multisal.*



*Andre etasje med ulike arbeidsrom, bibliotek, spiserom for ansatte osv.*

### **Kostnader**

Slemmestad Brygge AS har dekket alle kostnader knyttet til prosessen for utforming av innbyggertorget og Sekkefabrikken gjennom et løpende samarbeid med arkitekter, interiørarkitekter, akustikere, bygningsteknisk ekspertise osv. Asker kommunes ønsker er fortløpende inntegnet og tilpasset. Det er også medgått betydelig arbeid og tid i både Slemmestad Brygge AS og morselskapet Avantor AS i forbindelse med utformingsprosessen.

Innbyggertorget er ferdig prosjektert og Asker kommune har gitt rammetillatelse.

### **Arealbehovet**

Utbygger har stilt spørsmål til Asker kommune om størrelsen på innbyggertorget og har gjennom utformingsprosessen vært åpen for å redusere arealet. Asker kommune har ikke ønsket dette.

Utbygger har i forbindelse med utformingsprosessen spurt om det er behov for politisk avklaring av arealet. På svar fra administrasjonen forstår vi at dette er avklart. (Se vedlegg 2)

Asker kommune har for øvrig full mulighet til fremleie, eller bruk av arealene til annet kommunalt behov etter eget ønske.<sup>1</sup>

## **4. Ansvar og økonomi**

Det er utbyggingsavtalene som avklarer ansvars- og kostnadsfordelingen mellom kommunen og utbygger på Slemmestad.

Utbygger bidrar til etablering av offentlig infrastruktur gjennom et kontantbidrag til Asker kommune på kr 1.700 (indeksregulert pris per i dag ca.kr 2.200) per kvadratmeter bolig. I tillegg skal utbygger bekoste etablering av et komplett avfallssuganlegg samt sykkelparkering og lekeplasser på kommunal grunn. Slemmestad Brygge AS vil på denne måten ha bidratt med anslagsvis 325-350 millioner kroner (2023-kroner) til infrastrukturen på Slemmestad når området er ferdig utbygget.

(Se vedlegg 3)

### **Det er ikke forutsatt subsidiert leie**

Leiekontrakten for innbyggertorget skal være markedsmessig. Det er ikke forutsatt at utbygger subsidierer husleie for Asker kommune, men vi tilbyr allikevel en leiepris der utbyggers fortjeneste ligger helt i nedre sjiktet av hva som er normalen.

## **5. Forhandlinger om leiekontrakten**

Forhandlingene om leiekontrakten startet høsten 2021. Målet var å ferdigforhandle en avtale innen utgangen av 2022. Slemmestad Brygge AS har gitt fem tilbud til

---

<sup>1</sup> Forutsetter at det ikke medfører endringer i MVA-status for leieforholdet.

Asker kommune. Ingen av disse er akseptert. Asker kommune har på sin side svart med forslag på leiepriser som vil gi betydelige økonomiske tap for utbygger.

I likhet med mange andre bransjer har også eiendomsbransjen opplevd kraftig kostnadsøkning de siste årene. Dette, sammen med renteøkningene, presser prisene opp. For at prosjektet ikke skal bli et tapsprosjekt, må derfor leieprisen økes.

I tabellen under viser vi hvilke tilbud Asker kommune har fått gjennom forhandlingsprosessen:

Tilbudsdato	Tilbudt pris per kvm BTA	Kontraktindeks*
27. mai 2022	2.950	November 2021
14. februar 2023	2.950**)	Mai 2022
5. juni 2023	3.384***)	Mai 2023
29. juni 2023	3.100	Mai 2023
17. oktober 2023	1.950 (fastpris) + åpen bok på innredning	September 2023 (fastprisdelen)

\*) Startpunkt for prisjustering av leieprisen

\*\*\*) Tidsfristen på tilbudet fra mai 2022 hadde egentlig gått ut, men tilbudet ble gjentatt muntlig i møte med kommunedirektøren med ny akseptfrist 1.4.23.

\*\*\*) Presentert som «kommersiell skisse» i møte 5.6.23.

Vi har kommunisert til Asker kommunes administrasjon at prosjektet må ha en viss lønnsomhet for at det skal være mulig å finansiere prosjektet, og for at styret i morselskapet Avantor skal godkjenne investeringen.

## 6. Fordeling mellom fast pris og åpen bok

I den siste forhandlingsrunden etter formannskapets vedtak 19. september 2023, ønsket kommunedirektøren at leieprisen for innbyggertorget skulle baseres på åpen bok. Dette er fulgt opp fra vår side gjennom møter med kommuneadministrasjonen i etterkant av formannsapsbehandlingen.

Innbyggertorget er en del av det store Vaterlands-prosjektet og derfor er det krevende å skille ut hvilke deler av kostnadene som skal kunne danne et nøyaktig grunnlag for både løpende rapportering og til slutt beregning av husleie innunder et «åpen bok-regime».

I tilbudet av 17. oktober 2023 har vi skilt ut alle kostnader knyttet til innredning av innbyggertorget i åpen bok. Dette er kostnader som er en direkte konsekvens av Asker kommunes valg og som også er tydelig adskilt i anbudsprosessen med entreprenør. På den måten blir beregningsgrunnlaget kontrollerbart.

Innredningskostnadene er også kostnader som Asker kommune til en viss grad fortsatt kan påvirke. Vi har derfor invitert Asker kommune til en prosess for å se på mulige kostnadsreduksjoner.

### **Fortjeneste**

Vi har beregnet en fortjeneste på ca. 10 % for den delen av arbeidet som utføres på utbyggers egen risiko (fast pris) og 5 % for det som ligger innenfor åpen bok.

## **7. Sammenligning med Heggedal innbyggertorg**

Både i saksgrunnlaget for sak 143/23 som ble behandlet i formannskapet 19. september 2023, og i den løpende dialogen utbygger har hatt med Asker kommune, benyttes prisen for leie av innbyggertorget på Heggedal som sammenligningsgrunnlag.

Leiekontrakten for Heggedal ble signert 17. desember 2020 og overtakelse var 1. januar 2021. Leiekontrakten er altså inngått to uker før innflytting. Det fremstår underlig at hele innbyggertorget på Heggedal er bygget uten at det forelå en avtale med Asker kommune som avklarte forutsetninger for leieforholdet.

### **Intensjonsavtaler**

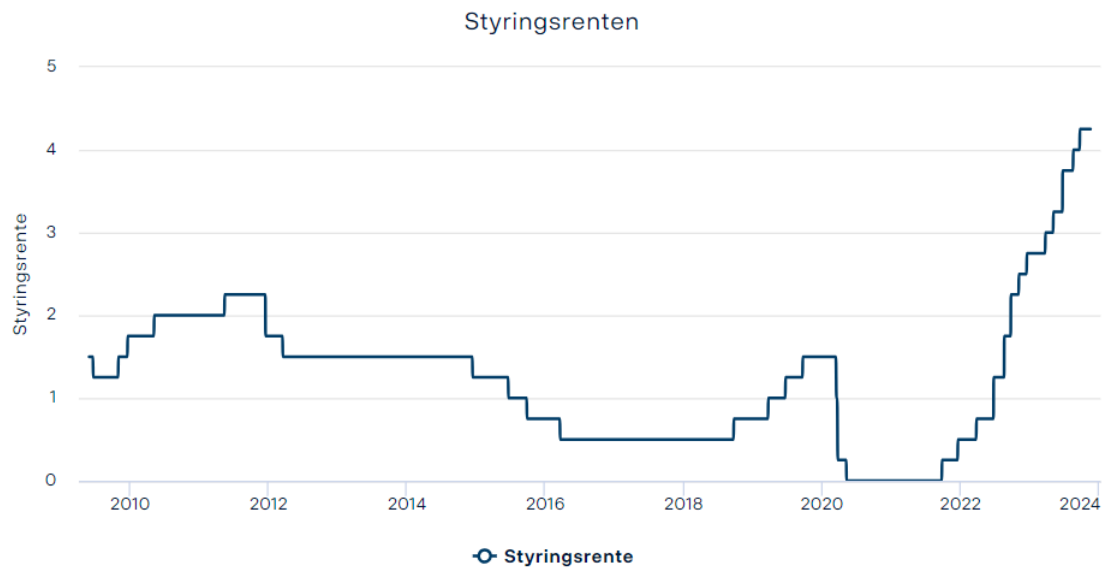
Leiekontrakten for innbyggertorget på Heggedal ble behandlet av Fellesnemnda i sak 18/195. Administrasjonen skriver der at «*Det er inngått en intensjonsavtale med utbygger om å leie lokaler på markedsmessige vilkår med virkning fra innflyttingstidspunkt. En konkret, langsiktig leieavtale er under utarbeidelse.*» (Vår understrekning.)

Administrasjonen henviser ofte til intensjonsavtalen mellom Røyken kommune og Slemmestad Brygge i saken om innbyggertorget på Slemmestad (for eksempel i herværende sak). Vi har derfor bedt om innsyn i intensjonsavtalen som gjaldt Heggedal for å forstå premissene for den leiekontrakten og beregning av leieprisen, men vi får opplyst av administrasjonen i Asker kommune at de ikke kjenner til intensjonsavtalen for Heggedal. (Se vedlegg 4)

### **Kostnadsutviklingen fra 2017 til i dag**

De to viktigste faktorene for beregning av leiepris og verdien av leiekontrakten er byggekostnader og rentenivået. Innbyggertorget på Heggedal ble bygget i perioden 2017-2020 mens innbyggertorget på Slemmestad er planlagt bygget i perioden 2024-2027. De økonomiske forutsetningene er dramatisk endret fra 2017 og frem til i dag og det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen de neste årene.

- Byggekostnadene har økt med 30 % fra 2017 til 2023.
- Renten (3 mnd. NIBOR) har økt fra 0,82 % i september 2017 til 4,87 % i september 2023.



*Utvikling i styringsrenten. Kilde: Norges Bank*

Verdsettelsen av en leiekontrakt (yield) er en direkte funksjon av rentenivået, der høyere rente gir lavere verdi. Lønnsomheten av leiekontrakten beregnes som forskjellen mellom verdien av kontrakten og de totale prosjektkostnadene knyttet til det aktuelle leiearealet.

Markedsmessig leiepris for et areal som skal bygges i 2024-2027 (Slemmestad) kan ikke sammenlignes med prisen for et areal som ble bygd i 2017-2020 (Heggedal) uten å hensynta den kraftige økningen i byggekostnader og rentenivå.

Om man faktisk tar hensyn til endringer i rammebetingelsene fra 2017 og frem til i dag, mener vi at den tilbudte leieprisen for innbyggertorget på Slemmestad absolutt tåler sammenlikning med prisen Asker kommune betaler i leie for innbyggertorget på Heggedal.

## 8. Kommunens øvrige kostnader og inntekter

Som beskrevet i punkt 4 er ansvar og kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger regulert i utbyggingsavtalen som ble signert med Røyken kommune i juni 2018, samt tillegg som er inngått mellom Asker kommune og Slemmestad Brygge AS i juli 2022.

Asker kommune opplever selvsagt de samme kraftige kostnadsøkningene innenfor bygg og anlegg som vi selv opplever. Vi samarbeider med Asker kommune for å se på muligheter til reduserte kostnader for kommunens del av utbyggingsavtalen.

Våre innspill så langt:

- Forenkle utvidelsen av Slemmestadveien og fordele prosjektet over flere etapper. I første omgang fokusere på krysset Vaterlandsveien/ Slemmestadveien og bussholdeplassen «Toer'n».

- Beholde dagens bredde på Vaterlandsveien og ikke utvide med et ekstra kollektivfelt (det er god nok plass til kollektivtrafikk innenfor eksisterende veibredde).
- Ikke renovere Sekkefabrikken og heller videreføre Slemmestad MEK som kulturarena.
- Redusere størrelsen på parken på fabrikktofta. Den ligger helt inntil den store Tåjeskogen som uansett sikrer tilgang til store grøntområder.
- Gjennomgå materialstandarder på offentlige gater og torg og revurdere behovet for gatevarme.
- Identifisere mulighet for ytterligere boligpotensial og dermed høyere anleggsbidrag.

Det er også viktig å huske at utbyggers innbetaling av anleggsbidrag gjøres i forbindelse med igangsettingstillatelser for hvert boligbygg. Det betyr at jo lenger man venter med oppstart, desto lengre tid tar det før innbetalingene til Asker kommune kommer i gang.

Økt innbyggertall gir også positivt økonomisk bidrag gjennom skatteinntekter samt tilkobling og bruk av den kommunale infrastrukturen som uansett blir bygget (og betalt). Nye innbyggere er også viktige kunder som bidrar til økonomisk bærekraft for nåværende og fremtidig lokalt næringsliv som igjen gir flere og tryggere lokale arbeidsplasser.

## 9. Hurtigbåten



*Den elektriske hurtigbåten skal være i drift ved årsskiftet 2024/2025.*

Hurtigbåtkaia som skal ta imot den elektriske hurtigbåten bygges av Asker kommune i 2024. Forventet driftsstart for den elektriske hurtigbåten er rundt årsskiftet 2024/25.

En viktig del av passasjergrunnlaget for hurtigbåten er nye innbyggere på Slemmestad. Dersom utbygging av Kystbyen Slemmestad blir forskjøvet i tid vil det også ta lengre tid før nytt passasjergrunnlag etableres.

Det vil også ta lengre tid før man får etablert en permanent og attraktiv adkomst til hurtigbåtkaia når utbyggingen trekker ut i tid.

## 10. Sekkefabrikken



*Sekkefabrikken får en sentral plass i det nye sentrum på Slemmestad.*

Sekkefabrikken som en fremtidig kulturarena har hele tiden vært inkludert i prosessen med utforming av kommunens tilbud i Kystbyen Slemmestad. Den skal i utgangspunktet leies og drives av Asker kommune.

Fra sommeren 2023 har Asker kommune og Slemmestad Brygge AS diskutert hvorvidt Asker kommune likevel ikke skal leie Sekkefabrikken, men i stedet videreføre Slemmestad MEK som kulturarena. Slemmestad Brygge AS ser ikke noe i veien for at Sekkefabrikken ikke inngår i leieavtalen med Asker kommune, men har i den sammenheng forutsatt at innbyggertorget skal realiseres som planlagt.

Vi vil understreke at dette foreløpig bare er uforpliktende diskusjoner. Dersom Asker kommune ønsker å frasi seg Sekkefabrikken og heller videreføre Slemmestad MEK, må dette formaliseres i en avtale.

Bruken av Sekkefabrikken er omtalt i reguleringsbestemmelsene for Vaterland mens Slemmestad MEK ligger i eldre industribygninger som er forutsatt revet i områdeplanen. En eventuell endring av planene for Sekkefabrikken og Slemmestad MEK vil sannsynligvis kreve reguleringsendringer eller dispensasjon. Vi stiller oss positive til mulighetene som er skissert, men Slemmestad Brygge AS kan naturlig nok ikke forplikte seg til hva som blir utfallet av en fremtidig reguleringsprosess.



## **11. Dialog etter formannskapetets møte 19.9.23**

19. september 2023 sa formannskapet nei til vårt tilbud av 29. juni 2023, med vedtak om at rådmannen skulle fortsette forhandlinger, og komme tilbake til formannskapet innen 10. oktober 2023.

I formannskapsmøtet 19. september 2023 ble det fra administrasjonens side gitt inntrykk av at Slemmestad Brygge AS var uvillig til å gi Asker kommune innsyn i kostnadene, og at kommunen må ta saken til retten for blant annet å få slikt innsyn. Dette er en uriktig fremstilling av saken og dialogen mellom partene. Dette har vi påpekt overfor administrasjonen. Det er derfor nødvendig å korrigere dette inntrykket:

Asker kommune har hatt innsyn i alle relevante kostnader forbundet med innbyggertorget og kjelleren. Etter formannsbehandlingen i september tilbød vi Asker kommune et utvidet innsyn som også inkluderte boligdelen av prosjektet. Et slikt innsynsmøte ble avholdt hos Avantor den 2. oktober 2023. Asker kommunes administrasjon deltok ikke selv på dette møtet, men var representert av sin rådgiver Veridian.

Veridian skriver i et etterfølgende notat at *«Etter vårt skjønn er det ikke mulig å få en fullstendig oppfatning av dette uten at det foretas en større analyse og de ulike postene studeres i detalj.»*

Vi vil understreke at vi ikke har lagt noen begrensninger på innsynet og at administrasjonen i Asker kommune ble invitert til selv å beskrive hva man ønsket innsyn i. Innsynsmøtet ble avholdt så sent som 2. oktober – to uker etter formannskapsmøtet i september og kun én uke før formannskapsmøtet 10. oktober. Tidspunktet ble satt av Asker kommune.

De totale kostnadene for innbyggertorget er beregnet til 298,7 millioner kroner. Selv om Veridian har enkelte kritiske kommentarer til kostnadene, skriver de: *«Dette er imidlertid relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregningen av leienivå.»*


Den tidligere misforståelsen som feilaktig ble beskrevet som «dobbel prisstigning» i formannsapsaken fra 19. september 2023 er oppklart gjennom den siste innsynsprosessen.

*(Se vedlegg 5)*

## **12. Juridiske vurderinger**

Våre advokater i advokatfirmaet Haavind utarbeidet tidligere i høst et notat som omhandler flere av de juridiske spørsmål som kommuneadvokaten og kommunedirektøren berører i sine fremlegg. Notatet fra Haavind omtaler riktig nok et tidligere pristilbud, men det øvrige innholdet er fortsatt relevant for saken. Notatet er tidligere utdelt til formannsapsmedlemmer som var tilstede på informasjonsmøtet vi inviterte til i september og er også vedlagt dette notatet.

*(Se vedlegg 6)*



I formannskapsmøtet den 10.10.23 orienterte kommunedirektøren formannskapet om at Asker kommune hadde bestilt en ny juridisk vurdering av avtalen mellom Asker kommune og Slemmestad Brygge AS og at dette arbeidet skulle utføres av advokatfirmaet Grette. Vi har etterspurt dette dokumentet, men har ikke sett det. Vi registrerer også at den eneste juridiske vurderingen som følger saken er Asker kommunes egen vurdering datert 5. september.

### **13. Ytterligere informasjon**

Dersom Askers politikere ønsker ytterligere informasjon fra oss i denne saken er vi selvsagt tilgjengelige. Vi vil sette stor pris på muligheten til slik dialog og ber om at man i så fall tar kontakt så raskt som mulig.

### **14. Kystbyen Slemmestad**

Vi har høye ambisjoner for Kystbyen Slemmestad som et godt sted å bo, besøke, arbeide og drive næring. Det ligger et stort arbeid foran oss. Det første byggetrinnet har startet gjennom utgravingen av kjelleren på Vaterland og fjerning av forurensede masser. Vi håper å kunne fortsette i tråd med planen slik at vi kan ønske brukere av Slemmestad innbyggertorg og de første boligeierne velkommen til den nye kystbyen om fire år.

Med vennlig hilsen

**Tom Bratlie**

Daglig leder i Slemmestad Brygge AS

Telefon: 905 21 904

E-post: [tom@slemmestadbrygge.no](mailto:tom@slemmestadbrygge.no)

## Vedlegg 1 – Prosess for utforming av innbyggertorget

SLEMMESTAD BRYGGE / VATERLAND






Når	Hvor	Hvem	Hva	Vedlegg nr.
<b>2018</b>				
16.01.2018	Røyken Rådhus	SB RK	Møte nr.1 med ressursgruppa	
06.02.2018	Sekkefabrikken	Arb.gr. BIB, KS SF	Møte nr.2 med ressursgruppa	
06.02.2018	Sekkefabrikken	Åpent	plussbyen#3 seminar	
	Slemmestad Brygge	Røyken kommune/SB	Mulighetsstudien	
<b>Jan-mai 2018</b>				
	Slemmestad Brygge	Roar Lindberg	Kulturskolen, rektor	
	Slemmestad Brygge	Frøydis Rui-Rahman	Avdelingsleder Kulturskolen i Slemmestad	
	Slemmestad Brygge	Thorstein Horne	Daglig leder Sekkefabrikken	
	Slemmestad Brygge	Peter Albers	Produksjonsansvarlig/kulturkonsulent Sekkefabrikken	
	Slemmestad Brygge	Rune Svensson	Oslofjordens friluftsråd	
	Slemmestad Brygge	Nicolai Salvesen	Daglig leder RADAR, Kultur Asker	
	Slemmestad Brygge	Barbara de Haan	Kultursjef i Asker kommune	
	Slemmestad Brygge	Inger M. M. Gabrielsen	Bibliotekar og geologikonsulent	
	Slemmestad Brygge	Liv Holmesland	Biblioteksjef Slemmestad bibliotek	
	Slemmestad Brygge	Leah Rohdin	Ungdom og kulturskolebruker	
	Slemmestad Brygge	Helene Knoop	kunstner og beboer/bruker av Slemmestad	
	Slemmestad Brygge	Rolf Mulen Karlsen	Kulturkonsulent Sekkefabrikken	
	Slemmestad Brygge	Christian Vesseltun	Frivilligsentralen Røyken	
05.04.2018	Sekkefabrikken	32 deltagere, 15-80 år	Workshop/Åpent folkemøte, 1600 klikk på invitasjonen Deltagere på Workshopen representerte blant annet Sekkefabrikken, Biblioteket, Geoteket, Ung kultur Røyken, Ungdommens fylkesting i Buskerud, Blekksprut, Røyken kommune, Asker kommune, beboere/brukere, politikere, med flere.	
09.05.2018	Røyken Rådhus	SB RK		
<b>2020</b>				
09.03.2020	Kulturhuset Asker	SB AK	Innbyggertorg og kulturarealer	
22.04.2020	Teams 1 t	SB AK	Innbyggertorg og kulturarealer	
29.04.2020	Telefonmøte	SB AK	Valeria Nicholson	
17.06.2020	Asker Rådhus	SB AK SG	Oppstartsmøte	
19.08.2020	Asker Rådhus	SB AK SG	Planleggingsmøte nr. 1	
03.09.2020	Rådhuset Asker 2 t	SB AK PG	Møte nr. 2 Innbyggertorg, Asker Rådhus	
09.09.2020	Rådhuset Asker 2 t	SB AK PG	Prosjektgruppen	
16.09.2020	Rådhuset Asker 2 t	SB AK SG	Planleggingsmøte nr. 3	
21.10.2020	Heggedal IBT 2 t	SB AK SG	Planleggingsmøte nr. 4	
28.10.2020	Zoom 3 t	SB AK PG m.fl	Dialogsmøte om midlertidige og permanente IBT Slemmestad	
18.11.2020	Zoom 2 t	SB AK SG	Planleggingsmøte nr. 5	
30.11.2020	Zoom 1 t	SB AK	Forenklet behovsanalyse og medvirkning Slemmestad	
16.12.2020	Asker Rådhus	SB AK SG	Planleggingsmøte nr. 6	
<b>2021</b>				
11.01.2021	Teams	SB AK BIB	Kort gjennomgang av endringsforslag IBT Slemmestad	
11.01.2021	Teams	SB AK KS	Kort gjennomgang av endringsforslag IBT Slemmestad	
12.01.2021	Teams	SB AK IBS	Kort gjennomgang av endringsforslag IBT Slemmestad	
12.01.2021	Teams	SB AK UK	Kort gjennomgang av endringsforslag IBT Slemmestad	
14.01.2021	Teams	SB AK SG	Kort gjennomgang permanent IBT status	
22.01.2021	Zoom	SB AK SG	Slemmestad IBT - Permanent løsning	
03.03.2021	Teams	SB AK PL	IBT - oppstart grensesnitt for prosjektering	
15.03.2021	Zoom	SB	Faggruppen Sekkefabrikken	
23.03.2021	Zoom 1 t	SB IBS	Planlegge medvirkning ifbm permanent IBT	
24.03.2021	Zoom 1,5 t	SB AK PG	IBT - Permanent løsning - Arbeidsgruppemøte med oppdatering	
07.04.2021	Teams 1 t	SB AK SG	KS-ekstra sær møte, møte AK og SB	
02.09.2021	Teams 1 t	SB AK SG		
03.09.2021	Teams 1,5 t	SB AK RG	Ref.gruppe-møte	
11.10.2021	Teams 1 t	SB AK KS		
11.10.2021	Teams 1 t	SB AK PL KS		
18.10.2021	Teams 1,5 t	SB AK IBS	Særmøte IBT: BIB/IBS	
06.04.2021	Teams 1 t	SB AK KS	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte romløsninger	
07.04.2021	Teams 1 t	SB AK KS	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte romløsninger	
07.04.2021	Teams 1 t	SB AK PL	Innbyggertorg Slemmestad - oppsummering for Christian Goderstad	
08.04.2021	Teams 1 t	SB AK KS	IBT_ brukermøte Kulturskolen_Kunsthøgskolen	
09.04.2021	Teams 1 t	SB AK BIBCG	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte romløsninger	
09.04.2021	Teams 1 t	SB AK UK	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte romløsninger	
09.04.2021	Zoom 1 t	SB AK IBT	Oppstart medvirkning permanent Slemmestad	
12.04.2021	Befaring 3 t		Befaring og gjennomgang av ombygningsbehov	
12.04.2021	Teams	SB AK PL IBT	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte Slemmestad Innbyggertorg	

15.04.2021	Teams 1,5 t	SB AK PL	Permanent Innbyggertorg Slemmestad - prosjektmøte 2	
19.04.2021	Teams 1 t	SB AK SF	Brukermedvirkningsmøte. Særmøte Sekkefabrikken	
19.04.2021	Teams 0,5 t	SB AK PL	Oppsummering særmøte Sekkefabrikken	
22.04.2021	Zoom 1 t	SB AK IBT	Forberede møte med referansegruppen for permanente IBT slemmestad	
03.05.2021	Zoom	SB AK IBT	Fot i bakken tegninger og innmeldt behov fra frivilligheten - ved behov	
04.04.2021	Zoom 1,5 t	SB AK IBT RG	Referansegruppe permanent innbyggertorg Slemmestad	
07.05.2021	Vaterlandsveien 31	SB AK PG	Workshop 4 timer En representant hver av følgende: Kulturskolen, BIB/CEM/GEO, Ung Kultur, Sekkefabrikken og Innbyggerservice. Samt Kristin Marie Felde og Christian Goderstad fra Asker kommune.	
02.06.2021	Teams 0,5 t	SB AK KS PL	Fasader Slemmestad IBT	
03.06.2021	Teams 1,5 t	SB AK PG	Permanent Innbyggertorg Slemmestad - prosjektmøte 4	
17.06.2021	Teams 0,5 t	SB AK KS PL	innspill fra KS	
24.06.2021	Teams 1 t	SB AK PL	Permanent Innbyggertorg Slemmestad – prosjektmøte 5	
19.08.2021	Kafe Plenum	SB AK IBT	Komprimert versjon Mulighetsstudien	
02.09.2021	Teams 1 t	SB AK PL	IBT Slemmestad - Status og plan for høsten	
03.09.2021	Zoom 1,5 t	SB AK IBT RG	Referansegruppa i Slemmestad til gjennomgang av status for permanent IBT	
29.08.2021	Studietur	SB AK PG IBT RG	studietur til Furuset bibliotek og aktivitetshus og Deichmann i Bjørvika	
11.10.2021	Teams 2 t	SB AK PG IBT	Innbyggertorg Slemmestad	
20.10.2021	Vaterland	SB AK PL	Ny prosjektleder Tom Erik Wiik	


- \* RK: Røyken kommune
- \* AK: Asker kommune
- \* SG: Styringsgruppa Asker kommune
- \* PL: Prosjektleder Asker kommune
- \* PG: Prosjektgruppa Asker kommune
- \* KS: Kulturskolen
- \* SF: Sekkefabrikken
- \* UK: Ung Kultur
- \* IBS: Innbyggerservice
- \* BIB: Bibliotek, cementmuseum|og geologisenter
- \* RG: Ressursgruppa

## Vedlegg 2 – Spørsmål om areal

INNBYGGERTORGET

 Owe Tunby  
Til  Terje Samuelsen  
Kopi  Geir Vaagan;  Ola Thon;  Sten-Arthur Sælør

21.12.2021

 Du videresendte denne meldingen 10.10.2022 17:56.

Hei Terje!

Tiden fram til jul går alltid veldig fort.

2021 er ikke noe unntak i så måte.

Vi er kommet noe videre mht å få bedre klarhet i kostnadene forbundet med å etablere Innbyggertorget.

Samtidig er vi spent på om du fikk avklart hvorvidt arealavviket betinger politisk behandling.

Vi kunne tenke oss et felles møte på Teams eller eventuelt, hvis mulig, et fysisk møte på nyåret, slik at vi kan komme i gang med dialogen knyttet til den nødvendige kommersielle dialogen som forhåpentligvis skal kunne føre fram til en langsiktig leieavtale.

Hører gjerne fra deg om dette og benytter samtidig anledningen til å ønske deg en God Jul!



Med vennlig hilsen  
for AVANTOR AS

**Owe Tunby**  
Salgs- og Markedsdirektør  
Tlf: +47 95 05 00 06


**avantor**

Avantor.no Nydalsveien 28 • Pb 4538 Nydalen • 0404 Oslo

SV: INNBYGGERTORGET

 Terje Samuelsen <Terje.Samuelsen@asker.kommune.no>  
Til  Owe Tunby

tir. 04.01.2022 18:29

 Du svarte på meldingen 07.01.2022 12:01.

Hei,  
Godt nytt år

Ja, det passer fint med et digitalt møte mandag 10.01 før lunsj, håper det passer bra for deg også.  
Har fått avklart arealdelen og aksept på at vi kan gå videre med oversendte rev. tegninger (kun med noen få merknader fra Innbyggertorget).

Med vennlig hilsen

**Terje Samuelsen**  
Rådgiver og teamkoordinator grunneiendom  
Samfunnstjenester - Eiendom

(+47) 94 15 59 60  
[terje.samuelsen@asker.kommune.no](mailto:terje.samuelsen@asker.kommune.no)

 Asker  
kommune

## SV: SEKKEFABRIKKEN OG INNBYGGERTORGET



Terje Samuelsen <Terje.Samuelsen@asker.kommune.no>

Til Owe Tunby

Kopi Tom Erik Wiik; Geir Vaagan; Ola Thon

Hei Owe,

Takk for oppdatering/status i prosjektet.

Godt å høre at dere kan løse kommunens behov innenfor 5200 kvm BRA.

Vi venter i spenning på avtaleutkast fra dere.

God helg!

Med vennlig hilsen

**Terje Samuelsen**

Rådgiver og teamkoordinator grunneiendom

Samfunnstjenester - Eiendom

(+47) 94 15 59 60

[terje.samuelsen@asker.kommune.no](mailto:terje.samuelsen@asker.kommune.no)



Asker  
kommune

**Fra:** Owe Tunby <[ot@avantor.no](mailto:ot@avantor.no)>

**Sendt:** 12. mai 2022 11:08

**Til:** Terje Samuelsen <[Terje.Samuelsen@asker.kommune.no](mailto:Terje.Samuelsen@asker.kommune.no)>

**Kopi:** Tom Erik Wiik <[Tom.Erik.Wiik@asker.kommune.no](mailto:Tom.Erik.Wiik@asker.kommune.no)>; Geir Vaagan <[GV@avantor.no](mailto:GV@avantor.no)>; Ola Thon <[oth@avantor.no](mailto:oth@avantor.no)>

**Emne:** SEKKEFABRIKKEN OG INNBYGGERTORGET

Hei Terje!

Vi viser til dagens hyggelige telefonsamtale og bekrefter at vi er godt i gang med det arbeidet vi skal gjøre i hht deres mail (fra Tom-Erik Wiik) datert 29.04.2022.

Her er status:

1. Vi kan løse kommunens behov for et innbyggertorg innenfor et BRA areal på maks 5 200 kvm.
2. Uttegning av revidert løsning pågår.
3. Utforming av utkast til leiekontrakt, basert på nylig lansert bransjestandard, er godt i gang.
4. Tilsvarende gjelder for utforming av kommersielt tilbud om leie.
5. Leveransebeskrivelse er under utarbeidelse og vil være fullført i løpet av inneværende mnd.

Vi har en ambisjon om å sende ut kommersielt tilbud, utkast til leiekontrakt og nye tegninger som viser forslag til revidert løsning i løpet av neste uke, hvoretter det vil være naturlig å avtale et første møte for gjennomgang og presentasjon.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen  
for AVANTOR AS

**Owe Tunby**

Salgs- og Markedsdirektør

Tlf: +47 95 05 00 06

**avantor**

Avantor.no Nydalsveien 28 • Pb 4538 Nydalen • 0404 Oslo

### **Vedlegg 3 – Utdrag fra utbyggingsavtalene om ansvarsfordeling**

#### **9. UTBYGGERS ANSVAR ETTER DENNE AVTALEN**

##### **9.1. Kostnader til og oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene**

Rekkefølgebestemmelsene som omfattes av denne Avtalen er beskrevet i vedlegg 1 og kostnadsberegnet i vedlegg 5 og 6. Total kostnad er estimert til kr. 492 322 896 (P-85).

Utbygger oppfylder sine forpliktelser etter rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen ved å yte et kontantbidrag til Kommunen iht. pkt. 9.2 til 9.6, stille arealer til disposisjon iht. pkt. 9.7, opparbeide Interne anlegg iht. pkt. 9.8 og avstå nødvendig grunn til gjennomføring av fellestiltakene iht. pkt.11.

##### **9.2. Kontantbidrag**

Kontantbidraget skal dekke Utbyggers avtalte andel av Kommunens kostnader ved utbygging av fellestiltakene uten merverdiavgift.

Kontantbidraget ytes uten merverdiavgift under forutsetning av at Kommunen oppnår fradrag eller kompensasjon for merverdiavgiften på disse kostnadene, jfr. pkt. 13.

Kontantbidraget uten mva utgjør kr. 1700 per m<sup>2</sup> BRA bolig. Kontantbidraget inkluderer administrative og finansielle kostnader.

##### **9.3 Beregning av kontantbidrag**

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra kronebeløpet i pkt. 9.2 tredje ledd og maksimalt tillatt m<sup>2</sup> BRA bolig i igangsettingstillatelsen. Utbygger skal i alle tilfeller minimum betale et kontantbidrag tilsvarende 75 % av maksimal utnyttelse for det enkelte delfelt i henhold til områdeplanen når delfeltet er ferdig utviklet, det vil si ved siste søknad om igangsettingstillatelse innenfor et delfelt.

##### **9.4. Utbyggingsvolum**

Kontantbidraget er fremforhandlet med bakgrunn i det estimerte utbyggingsvolumet som følger av områdeplanen. Dersom utbyggingsvolumet økes utover 104 346 m<sup>2</sup> BRA bolig, skal det ytes tilsvarende kontantbidrag som beskrevet under punkt 9.2 og 9.3.

Dersom andre enn de som er parter i denne Avtalen inngår utbyggingsavtale og/eller det vedtas plan eller det tillates byggetiltak, innenfor områdeplanen for Slemmestad, skal Kommunen likebehandle disse med partene i denne Avtalen.

##### **9.5 Regulering av kontantbidrag – byggekostnadsindeks**

Kontantbidraget er fast per m<sup>2</sup> BRA bolig og kan kun justeres ved forfall etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen» med utgangspunkt i dato for Avtalens ikrafttredelse iht. pkt. 21.

# TILLEGGSAVTALE TIL UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDEPLAN SLEMMESTAD SENTRUM OM AVFALLSSUGANLEGG, SYKKELPARKERING OG LEKEPLASSER

## 1 Avtalens parter

Denne tilleggsavtalen (heretter **Avtalen**) er inngått mellom Slemmestad Brygge AS (heretter **Utbygger**) og Asker kommune, i fellesskap omtalt som Partene.

## 2 Bakgrunn for Avtalen

Partene inngikk den 18. juni 2018 utbyggingsavtale for Slemmestad sentrum (**Utbyggingsavtalen**). Partene har i tillegg inngått «intensjonsavtale om drift av parkområder og torg på Vaterland i Slemmestad» (**Intensjonsavtalen**). Kopi av Intensjonsavtalen følger Avtalen som Vedlegg 1. Avtalen presiserer og utfyller Intensjonsavtalen, og inngås forøvrig som et tillegg til Utbyggingsavtalen.

## 3 Formål med Avtalen

Avtalen skal avklare finansiering, ansvar for planlegging, bygging, eierskap og forvaltningsansvar (**FDV**) for:

- Avfallssuganlegg
- Private lekearealer på kommunal grunn
- Privat sykkelparkering på kommunal grunn

## 4 Avfallssuganlegg

### 4.1 Beskrivelse av tiltaket

Avfallssuganlegget (heretter **Anlegget**) består av private og offentlige nedkast-stasjoner, rørgater med servicebrønner, og en terminal. Terminalen bygges på eiendommen omtalt som BRE i plankart detaljregulering Slemmestad Sentrum - Vaterland.

Anlegget skal bygges med mulighet for fremtidige rørutvidelser.

### 4.2 Planlegging og prosjektering

Utbygger skal prosjektere Anlegget, jf. § 7 tredje ledd i forskrift om renovasjon for Asker kommune, slik denne er ved signering av Avtalen.

Asker kommune skal koordinere Anlegget slik at det tilpasses annen infrastruktur. Der hvor røranlegget og brønner skal anlegges i kommunale anlegg som bygges av Asker kommune, må Utbygger koordinere gjennomføringen med Asker kommunes prosjekt.

### 4.3 Finansiering og bygging

Utbygger skal i sin helhet bekoste Anlegget, inklusive 5 offentlige nedkast.

### 5.3 Ansvar for finansiering og bygging av sykkelstativer

Utbygger er ansvarlig for finansiering og bygging av sykkelstativene.

### 6.3 Ansvar for finansiering og bygging av lekearealer med tilhørende apparater

Utbygger er ansvarlig for finansiering og bygging av lekearealene med lekeapparater.



## Vedlegg 4 – Mailkorrespondanse med forespørsel om innsyn i intensjonsavtalen om innbyggertorget på Heggedal

SV: Formannskapssak om innbyggertorget i Heggedal

 **Ingunn** Ramsfjell <Ingunn.Ramsfjell@asker.k>  
Til  Tom Bratlie  
Kopi  Terje Samuelsen

 Svar  Svar til alle  Videresend  

tor. 16.11.2023 15:49

 Du videresendte denne meldingen 17.11.2023 13:06.

Hei

Jeg har tatt en runde internt og også søkt i politiske saker fra gamle Asker og saker behandlet av Fellesnemda for å forsøke å nøste i dette.

Jeg skrev nevnte sak sammen med daværende virksomhetsleder for innbyggertorgene. Min rolle var som prosjektleder for gjennomføring av A8 Lokalisering, deriblant innbyggertorget i Heggedal.

Intensjonsavtalen er ukjent for meg, og det er heller ingen av de andre jeg har vært i kontakt med som kjenner til denne. Jeg beklager at jeg ikke kan bidra med den etterspurte dokumentasjonen.


Vennlig hilsen



**Ingunn Ramsfjell**  
Rådgiver  
Strategi og utredning  
M: (+47) 90082209

 **Asker kommune**

Fra: Tom Bratlie <tom@slommestadbygge.no>

SV: Formannskapssak om innbyggertorget i Heggedal

 Tom Bratlie  
Til  Terje Samuelsen;  Ingunn Ramsfjell  
Blindkopi  Øystein F Thorup

 Svar  Svar til alle  Videresend  

tor. 16.11.2023 08:33

Hei igjen

For å gjøre det litt enklere å finne frem så er det altså denne intensjonsavtalen (se gulmarkering under) fra sak 18/195 (Nye Asker fellesnemda) vi etterspør. I våre forhandlinger med Asker kommune om nytt innbyggertorg på Slemmestad blir vi ofte møtt med sammenligninger med innbyggertorget på Heggedal. Det er derfor viktig for oss å forstå bakgrunn og prosess for denne leiekontrakten.

Fra saksfremlegget

-----

**2.5 Heggedal innbyggertorg**

Mulighetsstudien for Heggedal innbyggertorg ble behandlet i formannskapet i Asker i utvalgssak 82/14 den 06.05.14, etter at det var gjennomført innbyggerinvolvering blant annet gjennom flere nærmiljøkonferanser.

*Valg av lokaler*

Nye lokaler for innbyggertorget er under oppføring av Tandberg Eiendom AS, og vil etter planen bli ferdigstilt januar 2021. Fremdriften er i henhold til planen.

Formålet og innholdet svarer til politisk behandling. Innbyggertorget vil inneholde auditorium med teleskoptribuner med ca. 110 plasser, biblioteksareal, møterom, fleksible arbeidsplasser, innbyggerkjøkken, kafé og arealer for innbygger-service. Innbyggertorget vil være samlokalisert med helsestasjonen.

Lokalene er fordelt over 4 etasjer (fra U2 til 2. etasje) med samlet areal 1900 m<sup>2</sup> BTA + 18% fellesareal som gir et totalareal på ca. 2250 m<sup>2</sup>. Heggedal innbyggertorg har siden våren 2015 vært drevet i midlertidige lokaler. Dette videreføres frem til nytt bygg står klart.

*Leiekostnader*

Det er inngått en intensjonsavtale med utbygger om å leie lokaler på markedsmessige vilkår med virkning fra innflyttingstidspunkt. En konkret, langsiktig leieavtale er under utarbeidelse.

-----

Hilsen  
Tom B

**Fra:** Terje Samuelsen <[Terje.Samuelsen@asker.kommune.no](mailto:Terje.Samuelsen@asker.kommune.no)>  
**Sendt:** torsdag, september 28, 2023 9:30 am  
**Til:** Tom Bratlie <[tom@slemmestadbrygge.no](mailto:tom@slemmestadbrygge.no)>; Ingunn Ramsfjell <[Ingunn.Ramsfjell@asker.kommune.no](mailto:Ingunn.Ramsfjell@asker.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Formannskapssak om innbyggertorget i Heggedal

Hei Tom

Jeg er ikke kjent med at det ble inngått noen avtale før selv leieavtalen, kun de dokumentene som har blitt oversendt til dere. Vedleggene finner du vel i den politiske saken som ligger tilgjengelig på nettet ?

Mulig **ingunn** har mer informasjon som kan være til nytte.

Med vennlig hilsen

**Terje Samuelsen**  
*Rådgiver og teamkoordinator grunneiendom*


*Samfunnstjenester - Eiendom*

(+47) 94 15 59 60  
[terje.samuelsen@asker.kommune.no](mailto:terje.samuelsen@asker.kommune.no)

 Asker  
kommune

## Vedlegg 5 – Innsynsprosessen

Møte om IBT denne uken

 Tom Bratlie  
Til  Lars Erik Bjerke;  Terje Samuelsen  
Kopi  Øystein F Thorup

man. 25.09.2023 10:30


Hei Lars og Terje

Jeg ser frem til å møte dere i morgen. Vi har satt av tid tirsdag, torsdag og fredag slik Lars og jeg snakket om på fredag. Jeg ønsker å ta med meg vår juridiske rådgiver Erling Timm (Haavind) i morgen. Han har et annet møte i Oslo som er ferdig 11:00 slik at vi kan møte på rådhuset klokken 11:30. Vi har også satt av tid på torsdag og da har jeg fått avklart at Øystein Thorup har anledning til å bli med meg. Hvorvidt det er behov for møte også på fredag, kan vi avklare på torsdag.

For å være best mulig forberedt til videre samtaler gjør vi en ny gjennomgang av økonomien i prosjektet. Bare forrige uke skjedde det endringer i renteforutsetninger som påvirker både finanskostnadene og verdsetningen av leieavtalen (yield). Jeg skal gjennomgå dette med dere i morgen. Det er også noen forhold vi må være tydelige på:

- Det viktigste er knyttet til lønnsomheten i prosjektet. Slemmestad Brygge/Avantor må ha en viss lønnsomhet i prosjektet, både for å få prosjektet godkjent av eget styre og for i det hele tatt å få finansiert prosjektet.
- Lønnsomheten beregnes som verdien av leiekontrakten (yield) minus kostnaden til bygging av innbyggertorget.
- Fullt innsyn i kostnader og kostnadsfordeling har vært et premiss i denne siste runden. Vi er overrasket over at dere lot formannskapet sitte igjen med et inntrykk av at dere ikke har fått innsyn og viser da spesielt til vårt møte i august der vi gikk grundig igjennom alle forhold med dere. Jeg skal uansett ta med meg en utskrift av presentasjonen som ble gjennomgått i august når vi møtes i morgen. Om dere da har presise ønsker om ytterligere informasjon skal vi se hva vi kan fremskaffe til møtet på torsdag.
- Vi registrerte også at dere formidlet til formannskapet at vi krever «dobbel prisstigning». I saken står blant annet dette: «Partene er forholdsvis nærme hverandre i krav og tilbud, men å akseptere dobbel prisstigning, mener kommunedirektøren ikke kan aksepteres.» Vi har aldri krevet dobbel prisstigning. Det er deres rådgiver som har misforstått, noe vi gjentatte ganger har forsøkt å forklare. Jeg vil igjen forsøke å oppklare misforståelsen når vi treffes i morgen.

Med vennlig hilsen  
For Slemmestad Brygge AS

  
**Slemmestad  
Brygge**

**Tom Bratlie**  
Daglig leder

Tlf: +47 905 21 904  
[tom@slemmestadbrygge.no](mailto:tom@slemmestadbrygge.no)  
[www.slemmestadbrygge.no](http://www.slemmestadbrygge.no)  
Vaterlandsveien 27, 3470 Slemmestad  
Nydalsveien 28, 0404 Oslo

Org. nr 981 712 870

SV: Renteslide + veien videre



Tom Bratlie

Til Terje Samuelsen; Lars Erik Bjerke

Svar

Svar til alle

Videre send



tor. 28.09.2023 15:22

Hei igjen Lars og Terje

Jeg har ikke registrert noen respons på denne mailen. Begynner å bli litt bekymret for tiden både med tanke på møter i neste uke og formannskapsbehandling den 10.10. Hva tenker dere om videre fremdrift?

Hilsen

Tom

Fra: Tom Bratlie

Sendt: tirsdag 26. september 2023 17:13

Til: Terje Samuelsen <[Terje.Samuelsen@asker.kommune.no](mailto:Terje.Samuelsen@asker.kommune.no)>; Lars Erik Bjerke <[Lars.Erik.Bjerke@asker.kommune.no](mailto:Lars.Erik.Bjerke@asker.kommune.no)>

Emne: Renteslide + veien videre


Hei Lars og Terje

@[Terje](#) - Her kommer sliden jeg viste i møtet. Fint om du så raskt som mulig i morgen får sendt meg en oversikt over hva dere ønsker ytterligere innsyn i. Kommer raskt tilbake til deg med forslag til møtetidspunkt for et eventuelt nytt innsynsmøte.


@[Lars](#) - Øystein og jeg har satt av tid fra klokken 15:00 og utover både på tirsdag og onsdag i neste uke.

Hilsen

Tom




**Figur 4.4 Markedets forventninger til styringsrenten har svingt mye**  
Styringsrenten, Prosent




Kilder: BankInfo Datastream og Norges Bank  
Norges Bank Pengepolitisk rapport 1/2023

## RENTEUTVIKLINGEN


- Yield har en direkte sammenheng med rentenivået
  - Høyere renter gir høyere yield
  - Høyere yield gir lavere verdi på leiekontrakten
  - Lavere verdi på leiekontrakten gir lavere lønnsomhet for Slemmestad Brygge AS
- Rentebanen er opp med ca 1 %-poeng fra mars 2023 (takstkommisjonens rapport) til september 2023 (nå)
- Høyere rente gir høyere finanskostnader (byggelån)
- Vi mener yielden er økt med opp mot 0,5 % etter at rentebanen er opp med 1 %
- Leieprisen påvirkes av høyere rente og den nye rentebanen



**Figur 4.2 Markedets forventninger til styringsrenten har økt**  
Styringsrenten, Prosent



Kilder: Bloomberg og Norges Bank  
Norges Bank Pengepolitisk rapport 3/2023



Med vennlig hilsen

For Slemmestad Brygge AS



**Slemmestad  
Brygge**

Tom Bratlie

Daglig leder

Tlf: +47 905 21 904

[tom@slemmestadbrygge.no](mailto:tom@slemmestadbrygge.no)

[www.slemmestadbrygge.no](http://www.slemmestadbrygge.no)

Vaterlandsveien 27, 3470 Slemmestad

Nydalsveien 28, 0404 Oslo

## Ytterligere innsyn - forslag til møtetidspunkt og agenda



Tom Brattlie

Til  Terje Samuelsen;  Lars Erik Bjerke  
Kopi  Øystein F Thorup

Du videresendte denne meldingen 29.09.2023 11:32.

Svar Svar til alle Videresend

fre, 29.09.2023 09:11

Hei Terje og Lars

På samme måte som sist forutsetter vi at innsynsprosessen foregår hos oss i Nydalen. Vi vil da legge frem sum byggekostnader for boligdelen, selv om vi fortsatt mener at dette er irrelevant. Vi foreslår at møtet holdes hos oss førstkommende mandag klokken 14:00. Vi regner da med at dere vil ha med rådgiver(e) fra Veridian.

I dette møtet vil vi også gjennomgå det vi mener er misforståelsen knyttet til «dobbel prisstigning» samt at vi vil ha en diskusjon om hvorvidt de endrede renteforutsetningene har påvirket vurderingen av korrekt yield. I all informasjon dere tidligere har fått om våre kostnadsberegninger, har vi beregnet prisstigning frem til overtakelsestidspunktet. Vi ser at det er denne metoden som skaper misforståelsen om sammenhengen mellom verdien av leiekontrakten og våre samlede prosjektkostnader. Kostnadene vises i «2027-kroner» mens leieprisen oppgis i «2023-kroner».

For at det ikke skal være rom for misforståelser i tallmaterialet vil vi derfor presentere vår beregning av de totale prosjektkostnadene slik at de ikke lenger inneholder noen beregning av fremtidig prisstigning. På den måten vil både leieprisen og prosjektkostnadene være beregnet på samme måte. Dette er for øvrig helt i tråd med hva Veridian skrev i sitt notat etter forrige innsynsmøte. (Se under)

Det anbefales derfor enten at det avtales en leiepris som er gjeldende fra overtakelsestidspunkt og hvor fremtidige kpi-justeringer tar utgangspunkt i overtakelsesdatoen. I dette tilfellet skal forventet prisstigning medtas i kostnadsberegningen. Alternativt, og det som etter vårt skjønn blir mest riktig, er å beregne dagens leie basert på byggekostnadene ekskludert forventet prisstigning, og deretter justere leieprisen frem til overtakelse med bakgrunn i den faktiske prisstigningen.

Det tilbudet som ble avslått av formannskapet i september ble gitt i juni 2023. Det er skjedd en del siden da og vi vil derfor oppdatere de beregnede finanskostnadene med basis i sist kjente prognoser fra Norges Bank (september 2023).

I Veridians notat konkluderer de med at de trenger innsyn i hele prosjektet for å vurdere byggekostnadene for IBT relativt opp mot øvrige elementer i prosjektet. Dette vil dere få innsyn i på mandagens møte. Utover dette antar vi at det ikke er behov for en ny gjennomgang av det som ble presentert på forrige innsynsmøte og viser da spesielt til Veridians uttalelse om at de postene de satt spørsmålsteget ved uansett er «relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregning av leienivå». (Se utklipp fra Veridians notat under.)

På grunn av manglende innsyn i hele prosjektet er det således umulig å kunne vurdere byggekostnadene for IBT relativt opp mot øvrige elementer i prosjektet. Et totalt innsyn i prosjektet kunne ha gitt en indikasjon på grunnlaget for kostnadsnivået for IBT.

Videre er vi, basert på mottatt informasjon, av den oppfatning at det er inkludert enkelte kostnader for henholdsvis parkeringskjeller og innredningsarbeider av øvrige næringsarealer som ikke burde vært medtatt i beregningen av leienivået for Innbyggertorget. Dette er imidlertid relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregningen av leienivå. Videre er det i leieprisberegningen medtatt inflasjon/prisstigning to ganger, noe som vurderes å gi vesentlig utslag på leieprisen. Det anbefales derfor at det foretas en justering av leieprisen iht. disse punktene, men det vil være nødvendig med ytterligere informasjon for å kunne beregne nøyaktig hvor stort utslag dette vil gi.

Notatet er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende rådgivere er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som kunne ha blitt oppdaget basert på mottatt informasjon.

## **2.6 – Leieprisregulering**

Den avtalte leieprisen for arealene i IBT er som nevnt basert på to ulike leieprismodeller, henholdsvis normal markedsleie og kostnadsdekkende leie. Partene har tidligere kommet til enighet om at husleien settes til kr. 3 100,- per m<sup>2</sup> BTA/år, og leieprisen skal justeres iht. konsumprisindeksen frem til overtagelse.

Leieprisen for den kostnadsbaserte leien tok tidligere utgangspunkt en kalkyle hvor det var medtatt en forventet prisstigning i nivå kr. 25 millioner fra mottagelse av entreprisetilbud og frem til oppstart, samt ca. kr. 14,5 millioner i forventet prisstigning i byggeperioden. I revidert budsjett er prisstigningen på kr. 14,5 millioner fjernet slik at kostnadene nå tar utgangspunkt i et kostnadsnivå henført til mars 2023. Dette gir dermed mulighet for å beregne dagens leie basert på byggekostnadene ekskludert forventet prisstigning, og leieprisen bør etter vårt skjønn således justeres frem til overtagelse med bakgrunn i den faktiske prisstigningen.

Så fremt leieprisen baseres på byggekostnader bør det etter vår oppfatning benyttes byggekostnadsindeksen som utgangspunkt for regulering, mens dersom man tar utgangspunkt i en markedsmessig leie bør det benyttes konsumprisindeksen som grunnlag for leieprisjustering frem til overtagelse.

## **3 – KONKLUSJON/OPPSUMMERING**

Innsynsgjennomgangen av byggeprosjektet Innbyggertorget på Slemmestad hadde som formål å avdekke om presenterte byggekostnader var i tråd med reelle byggekostnader som basis for fastsettelse av årlig leie.

Etter vårt skjønn er det ikke mulig å få en fullstendig oppfatning av dette uten at det foretas en større analyse og de ulike postene studeres i detalj. Sum kostnader for både prosjektet og IBT virker høye, men dette fremstår å være henført til spesielle forhold som byggegrunn, prosjektet som helhet og fordyrende elementer i kravspesifikasjonen fra Asker kommune.

Videre er vi, basert på mottatt informasjon, av den oppfatning at det er inkludert enkelte kostnader for henholdsvis parkeringskjeller og innredningsarbeider av øvrige næringsarealer som ikke burde vært medtatt i beregningen av leienivået for Innbyggertorget, i tillegg til at finanskostnadene og reserve fremstår å være noe høye i forhold til forrige vurdering. Dette er imidlertid relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregningen av leienivå.

Notatet er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende rådgivere er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som kunne ha blitt oppdaget basert på mottatt informasjon.

03.10.2023

### **Veridian Analyse AS**

Thunes vei 2, 0274 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

[www.veridian.no](http://www.veridian.no)



***Vedlegg 6 – Juridisk notat frå Haavind***

## NOTAT

Til Slemmestad Brygge AS v/ Tom Bratlie  
Fra Rasmus Asbjørnsen  
Dato 13. september 2023  
Ansvarlig advokat Erling M. Timm

## AVTALE MED ASKER KOMMUNE

### 1. Innledning

Slemmestad Brygge AS (SB) inngikk 18. juni 2018 en samarbeidsavtale med Røyken kommune (i dag Asker kommune). Avtalen har en bestemmelse i punkt 6 om Asker kommunes rett til leie av lokaler i et fremtidig kulturbygg. Det er også inngått en intensjonsavtale mellom SB og Asker kommune 20. august 2021 som regulerer visse forutsetninger for leie av de nevnte lokalene, medvirkning m.v..

Vi er bedt om å ta stilling til rekkevidden av avtalenes bestemmelser om i) plikten til oppføring av nevnte lokaler, og ii) beregning av leien for de fremtidige lokalene.

Det er relevant ved bedømmelsen å se på partenes forhold ved inngåelsen av avtalen i 2018. Vi inntar derfor bakgrunnen for denne avtalen slik det er angitt i avtalens punkt 0.

*SB, REU [Røyken Eiendomsutvikling AS] og RK [Røyken kommune] inngikk 10. september 2010 en samarbeidsavtale med formål om å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av Vaterlandsområdet i gamle Slemmestad. SF tiltrådte avtalen for de relevante deler. Samarbeidsavtalen fra 2010 er lagt ved denne avtalen som bilag 1.*

*Høsten 2017 ble det vedtatt ny områdeplan for Slemmestad. SB har nå igangsatt arbeid med detaljregulering av Vaterland.*

*Denne samarbeidsavtalen erstatter tidligere inngått samarbeidsavtale (10. september 2010) og har blant annet som formål å skape et tydeligere skille mellom SB som privat utbygger, og RK og REU.*

I avtalens punkt 4 er følgende inntatt som er av interesse for det spørsmål vi er bedt om å ta stilling til:

### **4. Regulerings- og utbyggingsmessige forhold**

*I områdeplanen for Slemmestad (§ 40) er det vedtatt at det innenfor feltene BKB1\_2 og BKB1\_5 skal settes av minimum 5 000 m<sup>2</sup> BRA til kommunalt formål som kulturscene, kulturskole, bibliotek, innbyggertorg med mer.*

*SB og RK er enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca 5000 m<sup>2</sup> til kulturformål innenfor de angitte feltene. Lokalene skal primært ligge i 1. etasjer og 2. etasjer der det er formålstjenlig. Lokalene skal ha en driftsmessig rasjonell sammenheng. Partene skal samarbeide om plassering av lokalene i tråd med den pågående mulighetsstudien og senere prosjektering. De aktuelle arealene er vist i kart, vedlagt avtalen som bilag 2.*



*Dersom SB eller annen fremtidig eier i løpet av 7 år fra inngåelsen av denne avtale ikke har oppført kulturarealer i samsvar med områdeplanen og senere vedtatt reguleringsplan for Vaterland, så har RK rett til å kjøpe arealene til markedsmessige vilkår og selv oppføre et kulturbygg. Verdien av eiendommen skal i et slikt tilfelle fastsettes av uavhengig tredjepart. Verdsettelsen skal gjøres når eiendommen overføres. [Vår understrekning]*

*RK's rett til å kjøpe arealer etter dette punkt gjelder ikke dersom manglende oppføring av kulturbygg innen fristen på 7 år fra inngåelsen av denne avtalen, skyldes omstendigheter utenfor SB eller fremtidig eiers kontroll.*

*RK's betingede rett til å kjøpe arealene skal tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.*

Det sentrale punktet for hvordan leien for de fremtidige lokalene skal fastsettes er inntatt i avtalen punkt 6:

#### **6. RK's rett til leie av lokaler i fremtidig kulturbygg**

*Ved ferdigstilling av arealer til kulturformål innenfor felt BKB1 i områdeplanen for Slemmestad, er SB og RK enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år).*

*Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien.*

*Leieavtalen skal minimum strekke seg over en slik periode at det sikres offentlig investeringstilskudd etter gjeldende regelverk på det aktuelle tidspunktet, samt at ikke allerede utbetalt offentlig investeringstilskudd må tilbakebetales/bortfaller.*

Under forhandlingene var det minimum to – muligens flere – utkast til punkt 6 annet ledd. Etter det vi har fått opplyst var et utkast formulert slik fra kommunens side:

*Leien RK betaler skal kun inkludere byggekost med påslag for forvaltning, slik at det ikke beregnes noen tomtekost i leien.*

Dette ble endret fra SBs side slik:

*Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien.*

Vi er bedt om å ta stilling til er hva som ligger i punkt 6 annet ledd. Asker kommune hevder at leien skal fastsettes ved å se på leienivået på sammenlignbare arealer i området. SB mener på sin side at leien skal fastsettes basert på en avkastningsmodell hvor utleier sikres en rimelig avkastning på investert kapital inkludert en markedsmessig utviklingsgevinst. Det er opplyst av SB at selskapet vil bli påført vesentlige tap dersom man legger kommunens tolkning til grunn. I praksis vil derfor SB i betydelig grad subsidiere kommunen dersom leien fastsettes slik kommunen krever.

I intensjonsavtale 20. august 2021 heter det:

#### **2. Prinsipper og forutsetninger som skal ligge til grunn for videre forhandlinger**

- *Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap*

*bli enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.*

## 2. Rettslig utgangspunkt

Utgangspunktet er at det offentlige ikke kan bruke sin myndighet til å oppnå økonomiske fordeler. Det betyr at en kommune ikke kan love eller tilby en bestemt reguleringsplan i bytte mot en sterkt rabattert leieavtale. Dette utgangspunktet er kommet til uttrykk i prinsippene for forvaltningens mulighet til å inngå utbyggingsavtaler. I Kommunaldepartementets Rundskriv H-5/02 er det blant annet uttalt følgende i henholdsvis punkt 3.6 og 4.5:

*Den bør først og fremst sikre at den konkrete utbyggingen gir et godt resultat for de som skal bo og arbeide i det nye området uten at utbyggingen fører til dårligere tilbud for kommunens eksisterende innbyggere. Fiskale eller rent forretningsmessige hensyn må anses som klart utenforliggende hensyn.*

[...]

*Under avtaleinngåelsen er kommunen ikke fristilt fra offentligrettslige prinsipper. Det må for det første være klart for utbygger at avtalen pålegger større plikter enn det kommunen ensidig kunne pålagt. Vilkår i avtalen vil vanskelig kunne stå seg som forpliktelser for utbygger hvis han har skrevet under i den tro at kommunen uansett ville kunne pålagt ham disse forpliktelsene. Dette vil i særlig grad gjelde der kommunen har bidratt til denne misforståelsen.*

Vi mener det samme vil måtte gjelde ved inngåelse av avtaler som er direkte knyttet til utbyggingsprosjektet selv om slike ikke er karakterisert som en utbyggingsavtale. Det betyr at det ikke er avgjørende at lokalene ikke kan karakteriseres som sosial infrastruktur. Som nevnt kan forvaltningen som et utgangspunkt ikke bruke offentlig myndighet som byttemiddel for å oppnå økonomiske fordeler.

Med referanse til ovenstående nevner vi her at Innbyggertorget (og Sekkefabrikken) etter sin art ikke er å anse som sosial infrastruktur. Dette begrepet er i Byggesaksforskriftens § 18-1 avgrenset til å omfatte

*infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekostede menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.*

Videre er det på det rene at kravene til forsvarlig saksbehandling også gjelder der hvor forvaltningen utøver privat autonomi, for eksempel ved å inngå privatrettslige avtaler. Dette innebærer at det etter omstendighetene må legges en strengere norm til grunn for en kommune enn for private parter ved tolkning av en avtale.

Ved tolkning av avtaler mellom profesjonelle parter legges det objektive tolkningsprinsipp til grunn. Det betyr at det vil måtte legges betydelig vekt på avtalens ordlyd. Likevel vil tilblivelsen trekkes inn, for eksempel ulike avtaleutkast der hvor det kan kaste lys over tolkningen. Også den såkalte god trostandard vil være relevant. Den går ut på at avtaletolkningen går ut over den som hadde oppfordring til å gjøre sitt syn på avtalen kjent for den annen side der hvor vedkommende måtte forså at den annen side hadde en annen oppfatning av avtalen ved avtaleinngåelsen.

Uansett vil det være et generelt tolkningsprinsipp at avtaler ikke skal tolkes på en måte som gjør at de fremstår som kvalifisert urimelig, jf. prinsippet som kommer til uttrykk i avtaleloven § 36.

### 3. Subsumsjonen

Utgangspunktet ved tolkningen er avtalens ordlyd. Det er naturlig å forstå ordlyden slik at leien skal være markedsmessig for utleier. Dette forankrer vi i at bestemmelsene sier at det skal skje en *beregning* av leien. Videre er det sagt at tomteverdien ikke skal trekkes inn ved beregningen. Det vil ikke være mulig å avgjøre hva tomteverdien utgjør som del av leien for andre lokaler med andre parter. Det er følgelig grunnlag for å hevde at det er en markedsmessig *beregning* av leien som er regulert. Altså at leien skal være markedsmessig for utleier. Spørsmålet som må stilles er; *Hva ville andre utleiere kreve i leie for å bygge disse lokalene i henhold til denne brukerens særlige krav og spesifikasjoner?* Vi mener dette bekreftes i intensjonsavtalen fra 2021, hvor det heter:

*Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. (Våre understrekinger)*

Denne passusen bekrefter at partene skal komme frem til en leie som også for utleier er forankret i en fornuftig markedsbasert leie. En leieavtale hvor det allerede på tidspunktet for avtaleinngåelsen er klart at utleier påføres et betydelig ap kan ikke sies å inneholde *markedsbaserte avtalevilkår*.

Videre forsterker denne bestemmelsen at man skal komme frem til leien ved å foreta en *beregning* eller kalkyle – ikke ved observasjon av sammenlignbare leienivåer. Også kommunens påvirkningsmulighet på lokalenes utforming, kvaliteter og egenskaper, og derigjennom kostnadspådrag i prosjektet, taler for at SB skal kunne hente inn utgiftene ved en beregning av leien som er markedsbasert. I tillegg er det et poeng at man ser for seg en leieavtale på 20-30 år. Det ville skapt stor usikkerhet for begge parter dersom leien skulle fastsettes basert på et øyeblikksbilde i markedet i dag uten å basere seg på en avkastningsbasert leie som vil måtte ta inn over seg leieperiodens lengde.

Ovenstående støttes av tilblivelsen av avtalen. Kommunen foreslo at det kun var byggekost som skulle inngå i beregningen av leien. Det aksepterte ikke SB, all den tid forslaget til bestemmelse ikke reflekterte avkastningskrav, finanskostnad, utviklingsgevinst m.v. I stedet krevde SB en bestemmelse om markedsmessige vilkår ved beregningen av leien. Dersom kommunen oppfattet at SB ved det foreslo en avtale som var kommersielt vesentlig dårligere enn en leiemodell beregnet som funksjon av byggekost m.v., måtte kommunen sagt tydelig ifra. Dette følger av god tro-standarden.

Også det faktum at det ikke er grunnlag for å tolke avtalen på en måte som innebærer en subsidiering av kommunen med betydelige beløp tilsier dette. En slik tolkning ville være klart i strid med de uttalelser vi finner i rundskrivet sitert ovenfor. Dette forsterkes av at kommunen har som forutsetning at leieavtalen skal ha så lang varighet at kommunen mottar offentlig investeringstilskudd. I avtalen heter det:

*Leieavtalen skal minimum strekke seg over en slik periode at det sikres offentlig investeringstilskudd etter gjeldende regelverk på det aktuelle tidspunktet, samt at ikke allerede utbetalt offentlig investeringstilskudd må tilbakebetales/bortfaller.*

Det er vanskelig å se for seg at kommunen kan høres med den *både* skal oppnå en sterkt rabattert leie og investeringstilskudd.

Det vil også kunne hevdes at det vil være i tråd med prinsippet i avtaleloven § 36 å tolke avtalen slik at utleier får markedsmessig leie ved *beregningen* av leien.

### 4. Partene er enige om leienivå

Som et selvstendig grunnlag for å fastsette leien, anføres det at kommunen har akseptert en leie etter forhandlinger med SB.

Det er i saksframlegget til kommunedirektøren, under punktet "Partenes ståsted", tredje avsnitt på side 4, uttrykkelig sagt at

*Under forhandlingene sommeren 2023 ble partene enige om en husleie på 3 100 NOK/m<sup>2</sup> men med forbehold om at Asker kommune ikke må betale for prisstigningen to ganger,....*

Det er videre forutsatt at

*kommunen blir gitt fullt innsyn i grunnlaget for beregningen av totale kostnader oppgitt til kr 312,5 millioner i presentasjonen av 29. juni 2023, og at leieprisen godkjennes av formannskapet. Dersom innsynet viste at kostnadene kunne nedjusteres, ville kommunen ha rett til en tilsvarende lavere leiepris.*

Det er opplyst av SB at sistnevnte forutsetning om nedjustering av leien ved reduserte kostnader uttrykkelig er forutsatt å gjelde kun dersom et slikt innsyn avdekker at kostnadene til IBT kan reduseres *vesentlig*. Gjengivelsen i saksframlegget er følgelig ikke dekkende på dette punkt. Kommunen har for øvrig blitt gitt fullt innsyn som forutsatt, og det er bekreftet i saksframleggets vedlegg 7 (notat fra Veridian, med sitat inntatt på side 4 i saksframlegget) at de avvik som er avdekket gjelder

*...relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregning av leienivå.*

SB har i forhandlingene med kommunen vist at prisstigning ikke er medtatt to ganger ved beregningen av leien. Det er følgelig feil når dette anføres av Veridian, og har blitt medtatt inn som forutsetning for saksframlegget. Feilen vil bli påvist i det følgende.

Ved forhandlingene om leienivå, som ble avsluttet med ovennevnte enighet om 3 100 NOK/m<sup>2</sup>, tok SB utgangspunkt i nivåene angitt av takskommisjonen. Slik det fremkommer av saksframlegget så satte takskommisjonen ved sin første vurdering markedsleien som en funksjon av totale kostnader (eksklusive fortjenesteprosent) til 3 025 NOK/m<sup>2</sup>. Ved angivelsen av dette nivået så opplyste takskommisjonen i sin rapport punkt 3.2, (se rapportens side 10, avsnittet *Prosjektkostnad*) uttrykkelig at prisstigning i byggeperioden ikke var medtatt, i det leien skulle finnes i "2023-kroner":

#### *Prosjektkostnad*

Vi har mottatt en excelliste med kostnadskalkyle for IBT og Sekkefabrikken. Totalt viser kalkylene en total prosjektkostnad per m<sup>2</sup> på ca 60 000 NOK/m<sup>2</sup> for IBT (52 000 NOK/m<sup>2</sup> for Sekkefabrikken). Inkludert i dette beløpet er prisstigning i byggeperiode på 2 år. Ettersom vi ønsker å finne leien i 2023-kroner har vi valgt å trekke ut prisstigningen i byggeperioden.

Takskommisjonens første rapport er vedlagt saksframlegget som vedlegg 5.

I takskommisjonens etterfølgende oppdaterte notat, der også fortjenesteprosent er inkludert, så ble leienivået oppjustert til 3 384 NOK/m<sup>2</sup>. Ovenstående forutsetning om at prisstigning i byggeperioden er ekskludert ved beregningen ble opprettholdt uendret (se vedlegg 8 til saksframlegget, rapportens side 10).

Partenes sluttforhandlinger om leienivå skjedde med utgangspunkt i ovennevnte beløp på NOK 3 384, der SB etter forhandlinger til slutt aksepterte en leie på NOK 3 100 NOK/m<sup>2</sup>. Det har her vært en grunnleggende forutsetning, i samsvar med alminnelig markedspraksis, at leienivået fastsettes basert på kroneverdien på tidspunktet for enighet. Dette slik at utleier har risiko for prisstigning på byggekost m.v. i perioden fra enighet og frem til overlevering av leieobjektet. Til gjengjeld skal leien justeres i samsvar med endringer i KPI i samme periode.

## 5. Tidspunkt for leiens fastsettelse

Forhandlingsresultatet på 3 100 NOK/m<sup>2</sup> er basert på bl.a. forventede byggekostnader, rentemarkedet og avkastningskravene slik disse var på tidspunktet der takstkommisjonen avga sin vurdering, dvs. i april 2023. Det nevnes til opplysning at SB er av den oppfatning at takstkommisjonen la til grunn et for lavt avkastningskrav for sine beregninger. Rentene og avkastningskravene for eiendom har fortsatt å stige siden april, hvilket vil innebære at en leie beregnet basert på avkastningsmodellen vil måtte settes høyere i dag enn i april.

Slik det fremkommer nedenfor så vil en domstol kunne fastsette hvilken metode for leieberegning som er riktig. Den vil imidlertid ikke kunne sette leienivået. Dette skal gjøres av en takstkommisjon, som eventuelt vil bli oppnevnt etter at det foreligger en rettskraftig dom. Det er vår vurdering at takstkommisjonen vil måtte forholde seg til kostnadsnivået, avkastningskravene m.v. på det tidspunkt der deres vurdering avgis. Forutsatt at SB gis medhold i sin oppfatning av intensjonsavtalens innhold må det følgelig antas at leien for IBT vil kunne bli satt vesentlig høyere enn de NOK 3 100 som per i dag er tilbudt (dette selvfølgelig forutsatt at det ikke frem til dette kommer en vesentlig rentenedgang, nedgang i byggekost o.l.).

## 6. Er SB forpliktet til å bygge

Avtalen mellom partene bygger på en forutsetning om at SB vil være interessert i å gjennomføre prosjektet. Sagt med andre ord – at vilkårene for gjennomføring er slik at SB vil se seg tjent med å bygge lokalene. Det må videre forutsettes at vilkårene for gjennomføring er slik at SB er *i stand til* å gjennomføre byggeriet, typisk at leienivået muliggjør finansiering av prosjektet. Det vises blant annet til avtalen som sier:

*Byggestart er planlagt Q3-2022 og overtakelse er målsatt i Q2-2024.*

Vi kan likevel ikke se at det er etablert noen forpliktelse til å bygge. Vi kan heller ikke se at det er inngått en bindende avtale om tidspunkt for byggestart.

Vi bemerker her for øvrig at avtalen mellom SB og kommunen fra 2021 etter sitt innhold er en intensjonsavtale. En slik forutsetning bekreftes også tilsynelatende i saksfremlegget, der kommunedirektøren sier at

*Avtalens formål var å legge grunnlaget for en senere bindende leieavtale for kommunalt innbyggertorg..... [vår understreking]*

Basert på dette er det ingen forpliktelse til å bygge så lenge partene ikke har kommet til enighet om de kommersielle betingelsene i en leieavtale.

\*\*\*



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/02147-4

**Saksbehandler**  
Gyda Gustum Spurkland

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk – 1.gangsbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Innsatsområdene er:

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

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

#### 1. Sammendrag og konklusjon

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

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

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

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

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

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

### Rammer og mandat for arbeidet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Innsatsområder og strategier

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



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

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

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

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

#### Avgrensninger

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

#### Medvirkning

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

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

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

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

Medvirkning i høringsperioden:

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

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

#### Økonomisk bærekraft

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

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

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

#### Sosial bærekraft

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

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

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

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

### Miljømessig bærekraft

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden<sup>1</sup>. Bygger man ned områder som tilbyr viktige økosystemtjenester, som for eksempel opptak av CO<sub>2</sub> i en skog, vil en reduksjon eller fjerning av disse tjenestene gi konsekvenser for miljøet også andre steder.

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

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

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

## **4. Tidligere behandling**

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

---

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

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

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

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Temaplan for bærekraftig boligutvikling  
Kunnskapsgrunnlag – temaplan for bærekraftig boligutvikling



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/02147

**Saksbehandler**  
Gyda Gustum Spurkland

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      188/23

### Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - 1.gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 188/23

#### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Waldemar R. Garntangen (H) fremmet følgende oversendelse:

*"Kommunedirektøren bes om å utrede potensielle kommunale tomter, og boliger/bygninger i kommunalt eie for nye sentrale ungdomsboliger i Asker sentrum, Slependen/Nesbru, Heggedal sentrum, Slemmestad sentrum, Spikkestad sentrum og Sætre sentrum for Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Med tanke på nærmest gangavstand til store kollektivknutepunkt."*

#### Vedtak

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

Innsatsområdene er:

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

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





Asker  
kommune

# **Temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024 – 2036**

Høringsutkast

## Innholdsfortegnelse

1	Forord.....	1
2	Sammendrag.....	2
2.1	Utfordringsbildet.....	2
2.2	Innsatsområder for å løse utfordringene.....	2
3	Innledning.....	3
3.1	Formål med planen.....	4
3.2	Rammer og mandat for arbeidet.....	5
3.3	Medvirkning.....	7
3.4	Iverksetting.....	7
4	Dagens situasjon og utsikter framover.....	8
4.1	Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom.....	9
4.2	Boligprisene i kommunen er høye.....	9
4.3	Vi blir flere eldre.....	10
4.4	Husene passer ikke til folkene.....	10
4.5	Bebyggelsen i Asker er spredt.....	11
4.6	Andre viktige hensyn i boligpolitikken.....	11
5	Dette skal vi oppnå.....	13
6	Slik skal vi gjøre det.....	15
6.1	Gode og varierte boliger.....	15
6.2	Bærekraftige nabolag.....	19
6.3	Samarbeid og utvikling.....	23
6.4	Offensiv bruk av virkemidlene.....	25
7	Evaluering og rapportering.....	28
8	Virkninger av planen.....	28
8.1	Økonomiske og organisatoriske forhold.....	28
8.2	Sosiale forhold.....	29
8.3	Miljømessig forhold.....	29
9	Vedlegg.....	i
9.1	Kunnskapsgrunnlag.....	i
9.2	Oppsummering av høringsinnspill.....	i
9.3	Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier.....	i
9.4	Definisjoner.....	iv



# 1 Forord

*Legges inn når planen er endelig vedtatt i Kommunestyret, før publisering og evt. trykking*

## 2 Sammenheng

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen. Målet med denne temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Planen skal jobbe for at alle Askers innbyggere har en egnet bolig av god kvalitet, i et trygt og godt bomiljø. En bærekraftig boligutvikling kan bidra til bedre folkehelse, gode levekår, inkludering, mangfold og et robust næringsliv – et Askersamfunn med plass til alle.

Boligutviklingen kan ha både positive og negative virkninger for blant annet folkehelse, levekår, inkludering og mangfold. Virkemidlene kommunen har til rådighet må brukes aktivt, men er begrensede og kan ikke løse alle utfordringene vi står overfor. Vi er helt avhengige av at boligaktører og næringslivet i Asker drar i samme retning. Dette arbeidet vil bidra ytterligere til at Asker skal være et godt sted å bo og å leve.

### 2.1 Utfordringsbildet

Asker kommune står overfor en rekke samfunnsutfordringer i tiden fremover. I arbeidet med å løse disse utfordringene må vi se hen til de tre bærekraftsdimensjonene: økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Utfordringsbildets hovedtrekk er ubalanse i behov og tilbud, at vi blir flere eldre og at det er høye boligpriser i kommunen. I dette kapitlet gis en kort oppsummering av disse utfordringene. For en mer detaljert beskrivelse av utfordringsbildet, se kapittel 4 «Dagens situasjon og utsikter framover», samt i kunnskapsgrunnlaget.

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

Vi blir flere eldre i Asker. I årene som kommer vil andelen og antallet eldre i befolkningen øke. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

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

Asker kommune preges også av spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare. Samtidig skaper den spredte bebyggelsen utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

### 2.2 Innsatsområder for å løse utfordringene

Denne temaplanen er delt inn i fire innsatsområder som peker ut retningen for kommunens boligutvikling. Formålet med innsatsområdene er å sikre kvalitet i boligene, at boligene er tilpasset behovene i kommunen, samt trygge og gode bomiljø. De fire innsatsområdene er:

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

Det er knyttet strategier til alle innsatsområdene som spesifiserer hvordan kommunen skal sikre bærekraftig boligutvikling. Strategiene til de to første innsatsområdene, «gode og varierte boliger» og «bærekraftige nabolag», tar for seg boligens og nabolagets utforming, hvilke kvaliteter som skal prioriteres i bygging av boliger og hvordan sosial og miljømessig bærekraft skal sikres i utviklingen. I innsatsområdet «samarbeid og utvikling» går strategiene inn på hvilke aktører kommunen mener det er spesielt viktig å samarbeide med. Arbeidet med å fremme innovasjon og kunnskapsdeling på tvers av sektorer og fagmiljø er også sentralt her. I «offensiv bruk av virkemidlene» er strategiene rettet mot virkemidler kommunen skal bruke til å styre boligutviklingen i ønsket retning.

### **2.2.1 Bærekraftig boligutvikling er positivt for økonomien**

En ønsket bolig- og stedsutvikling kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Bedre tilgang til egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil gi disse gruppene mulighet til å opprettholde sin selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Et godt tilbud av boliger for unge voksne kan hjelpe kommunen med å tiltrekke seg og beholde denne aldersgruppen. Dette er helt nødvendig for å løse de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer, blant annet behov for arbeidskraft.

### **2.2.2 Styrke sosial bærekraft**

Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel. Sosiale nettverk bidrar til støtte i livssituasjoner som er vanskelige, motvirker ensomhet og bidrar til inkludering og integrering. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man sikre et mangfold av innbyggere i forskjellige livssituasjoner og med ulik sosioøkonomisk bakgrunn. Variasjon i alle lokalområder er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Kommunen satser også på mer og bedre medvirkning i samfunnsutviklingen. Dette bidrar til at lokale behov og ønsker synliggjøres og kan ivaretas, og at det blir jobbet frem bedre planer. Medvirkning er med på å styrke lokalsamfunnets sosiale bærekraft.

### **2.2.3 Boligutvikling med hensyn til miljøet**

Å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Boligutvikling som tar hensyn til miljøet vurderer alternativer til nybygging, miljømessige konsekvenser for nedbygging av områder og forsøker å minske klimagassutslipp i byggeprosessen. Den legger også til rette for bærekraftig oppgradering og tilpasning av eksisterende boligmasse.

## **3 Innledning**

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

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

Videre må kommunen balansere økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn gjennom planlegging, regulering og samarbeid med ulike aktører. Det er viktig å ha en god oversikt over hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, ulike interessenter i boligpolitikken og viktige temaer som boligpolitikken bør ta opp i seg. I tillegg er det essensielt å vite nok om kommunens boligtilbud og befolkning, slik at boligtilbudet i kommunen treffer fremtidens behov i størst mulig grad. Boligbygging tar tid. De strategiske valg vi gjør i dag, vil først gi resultater om 5-10 år.

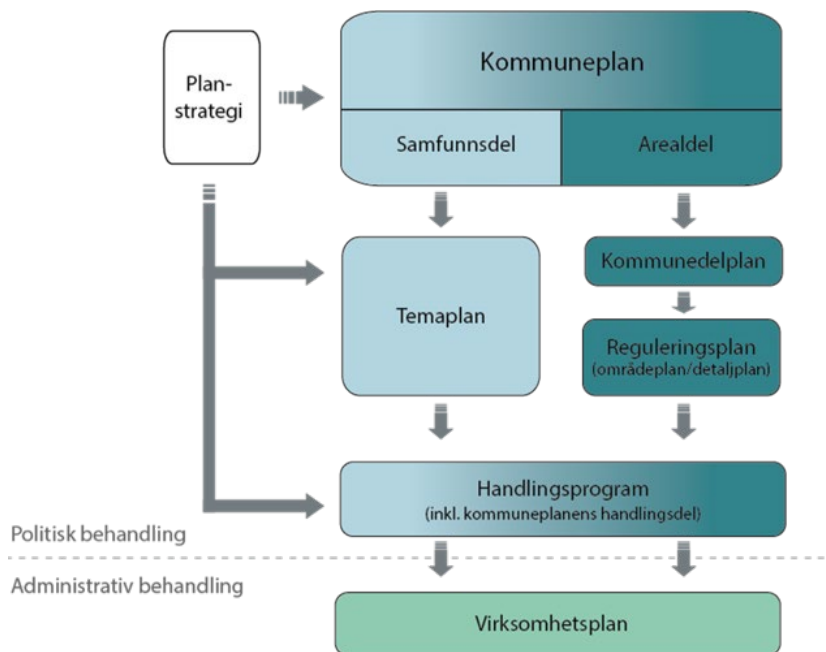
### 3.1 Formål med planen

Temaplanen er en strategisk plan. Alle temaplaner i Asker kommune har et 12 års perspektiv med rullering hvert fjerde år. Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier. Kommuneplanen har definert åtte satsingsområder forankret i FNs bærekraftsmål:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Økonomi
- Medarbeidere

For temaplan for bærekraftig boligutvikling er satsingsområdene *Bærekraftige byer og samfunn*, *God helse*, og *Samarbeid for å nå målene* spesielt relevante. Andre satsingsområder er også viktig for denne temaplanen, blant annet *Innovasjon*, *Digitalisering og næringsutvikling* og *Handling mot klimaendringene*.

Temaplanen er en tverrsektoriell plan. Det betyr at Asker kommune og Askersamfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå den utviklingen vi ønsker. Hovedmål og delmål for de ulike satsingsområdene fremgår av kommuneplanen. De relevante målene skal inngå i temaplanen, der de blir konkretisert i innsatsområder og strategier. Det skal ikke defineres nye mål i temaplanen.



## 3.2 Rammer og mandat for arbeidet

Mandat og rammer for arbeidet med denne temaplanen ble vedtatt av formannskapet 19. april 2022. I sak 89/22 beskrives hvilke føringer kommunedirektøren har for utarbeidelse av kunnskapsgrunnlaget og temaplanen.

### 3.2.1 Overordnede føringer

Sentrale nasjonale føringer for temaplanen vil være:

- Meld. St. 28 (2022–2023) Gode bysamfunn med små skilnader
- Meld. St. 24 (2022-2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime
- Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar
- Meld. St. 19 (2019-2019) Folkehelsemeldinga Gode liv i eit trygt samfunn
- Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)
- Veileder barn og unge i plan og byggesak – Kommunal og moderniseringsdepartementet 2021
- Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn: Flere år – Flere muligheter
- Regional planstrategi for Viken fylkeskommune 2020-2024 - «Veien til et bærekraftig Viken»

### 3.2.2 Overordnet prosess

2. kvartal 2022: Mandatsak

3. kvartal 2022 – 2. kvartal 2023: Utarbeide kunnskapsgrunnlag

3.–4. kvartal 2023: Utarbeide utkast til temaplan

4. kvartal 2023: 1. gangs behandling av temaplan i Formannskapet

1. kvartal 2024: Høring, presentasjoner i relevante utvalg og råd, innarbeide innspill

2. kvartal 2024: 2. gangs behandling og endelig vedtak i Kommunestyret

### 3.2.3 Temaer som er utredet, og tverrgående temaer

Under er en liste over utredede og tverrgående temaer:

- mulige boligpolitiske og boligsosiale virkemidler kommunen kan benytte seg av for å møte behovene som kommer frem av kunnskapsgrunnlaget
- boligpolitiske virkemidler for å stimulere ønsket næringsutvikling
- virkemidler for å sikre gode og helsefremmende boligområder og lokalsamfunn
- sosiale forhold knyttet til bolig, deriblant barn og unges oppvekstvilkår i kommunen og hvordan boligutviklingen påvirker dette
- hvilke krav kommunen kan stille til sosial bærekraft i prosjekter
- ulike virkemidler (herunder krav) kommunen kan bruke for å bidra til at boligbygging fører til miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi
- ulike virkemidler for å sikre tilgang til rimelige boliger, og at de riktige gruppene bevarer tilgangen til disse boligene
- hvordan flere eldre kan bli boende hjemme lengre gjennom aktiv boligpolitikk og proaktiv boligrådgivning
- hvordan flere personer med lette funksjonsnedsettelse kan få sine behov møtt i det private boligmarkedet
- hvordan bolig- og institusjonsutviklingen innen velferdssektoren kan bygge oppunder god stedsutvikling og gode lokalsamfunn
- virkemidler for å sikre flest mulig grupper en egnet bolig på privatmarkedet
- ulike boligbehov hos de ulike gruppene planen omfatter

Tverrgående temaer som har vært relevant i arbeidet med planen:

- medborgerskap og frivillighet
- helsefremmende arbeid og folkehelse
- innovasjon og digitalisering
- universell utforming
- inkludering og mangfold
- klima og miljø

### 3.2.4 Avgrensninger og sammenheng med andre temaplaner

Som en sektorovergripende plan vil temaplanen ha grensesnitt mot mange av de andre temaplanene, som f.eks. Temaplan Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker, Temaplan Mestre hele livet – psykisk helse og rus, På lik linje – personer med funksjonsnedsettelse, Temaplan Næring, Temaplan for eiendom, Temaplan Handling mot klimaendringene og Temaplan for medborgerskap. Til slutt i hvert innsatsområde er det en oversikt over hvilke strategier fra andre temaplaner som er relevante til strategiene i det aktuelle innsatsområdet. Noen av strategiene fra andre temaplaner går igjen i flere av innsatsområdene i denne planen.

### 3.3 Medvirkning

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

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

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

Medvirkning i høringsperioden:

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

### 3.4 Iverksetting

Temaplan for bærekraftig boligutvikling inngår i Asker kommunes plansystem, og følges opp som en del av den ordinære virksomhetsstyringen. Etter at temaplanen er politisk vedtatt, utarbeider kommunedirektøren administrative oppdrag til virksomhetene basert på innsatsområdene og strategiene i planen. Med bakgrunn i disse oppdragene, utarbeider virksomhetene tiltak i sine virksomhetsplaner for gjennomføring og oppfølging lokalt i den enkelte virksomhet. Det evalueres og rapporteres jevnlig på status for oppfølging av tiltakene som en del av den administrative styringsdialogen mellom virksomhetsleder og direktør.

## 4 Dagens situasjon og utsikter framover

Målet med den nasjonale boligpolitikken er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en passende bolig. Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg en bolig, og kommunens rolle er å legge til rette for ønsket boligutvikling. Det innebærer en boligutvikling som er med på å løse de utfordringene vi står ovenfor nå og fremover. Spesielt viktig er det at de som trenger hjelp til å skaffe seg bolig skal få det. I mange tilfeller er leiemarkedet en mulighet for å skaffe seg en passende bolig, og derfor skal det å leie også være et trygt alternativ.

Gjennom aktiv boligpolitikk skal kommunen styre utviklingen gjennom plan- og byggeprosesser som bidrar til et velfungerende boligmarked og et godt og variert boligtilbud i kommunen. Boligtilbudet skal også svare til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov.

Figuren under viser hvordan man kan forstå de ulike delene av boligmarkedet, ved å dele inn i det ordinære boligmarkedet, «boligmarkedet i mellom», og det boligsosiale markedet. I temaplan for bærekraftig boligutvikling legges hovedvekten på det ordinære boligmarkedet, og «boligmarkedet i mellom». Innsatsen rettes mot å få flere over i en egnet bolig på det private markedet.



På grunn av de høye boligprisene har det vokst frem en stor gruppe som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. Mange i denne gruppen kvalifiserer ikke til støtte i det boligsosiale markedet. De har likevel nytte av andre grep for å sikre seg en egnet bolig, slik som boligkjøpsmodellene, deleie og leie til eie. For å løse utfordringer i dette sjiktet kreves samhandling mellom kommunen og private aktører.

Det boligsosiale markedet skal ivareta de vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom blant annet kommunale boliger. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som på grunn av



økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig. Kommunen har et lovpålagt ansvar for disse gruppene.

Mange ønsker å eie, og finner egnede boliger på eiemarkedet. For de som ikke ønsker eller kan eie boligen sin må vi ha gode alternativer. Dette er spesielt viktig når det er så høye boligpriser som vi har i Asker. Dagens leiemarked preges delvis av korte kontrakter. Forskning viser at leietakere generelt har dårligere helse og dårligere boforhold enn boligeiere. Asker kommune må bidra til at leiemarkedet har varierte boligtyper slik at leiemarkedet kan være et godt alternativ for flere. Vi ønsker flere profesjonelle utleieaktører i Asker som et supplement til dagens leiemarked, som i stor grad består av sokkelleiligheter.

#### **4.1 Virkemiddelbruk og kommunens handlingsrom**

Det finnes en rekke virkemidler som kommunen kan benytte for å skape et mer variert boligmarked med ulike boligtyper, flere rimelige boliger og flere aldersvennlige boliger.

Virkemidler knyttet til boligpolitikken kan deles inn i fire kategorier:

##### **1. Plan og bygningsloven**

Dette er det viktigste virkemiddelet for å styre utviklingen av de 500-550 nye boligene i året i Asker. De sentrale styringsredskapene er kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtale.

##### **2. Kommunal eiendomspolitikk**

På kommunens egen eiendom kan kommunen som grunneier gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Det mest hensiktsmessige redskapet er å stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom.

##### **3. Husbankens låne- og støtteordninger**

Dette er virkemidler som skal stimulere til boligsosial bygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig.

##### **4. Kommunale tjenester og støtteordninger**

Dette er økonomiske virkemidler som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne bo i egnet bolig.

Med disse virkemidlene kommer vi et stykke på vei for å nå målet om en bærekraftig boligutvikling, men markedskreftene kan imidlertid bare i begrenset grad styres. Kommunen er derfor helt avhengig av et samarbeid med de ulike aktørene på boligmarkedet, og at disse er sitt samfunnsansvar bevisst. Det er mange aktører som hver for seg spiller en viktig rolle; blant annet eiendomsutviklere, utbyggere, arkitekter, boligbyggelag, profesjonelle utleiefirma, og ulike bransje- og interesseorganisasjoner.

Det har i de siste årene vært en positiv utvikling med hensyn til å ta den sosial bærekraftsdimensjonen inn i boligprosjekter. Det utvikles flere nye boformer, flere aldersvennlige boliger og boligaktørene er lydhøre for kommunens boligbehov. En utfordring er fortsatt å få bygget nok rimelige boliger. Her kommer virkemiddelapparatet ofte til kort.

#### **4.2 Boligprisene i kommunen er høye**

Boligprisene i Asker er høye. I 2022 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris på boliger i Asker nesten 55.000 kroner. Samme år var medianprisen på en enebolig 8,6 millioner og en leilighet 4,2 millioner. Sykepleierindeksen brukes ofte for å illustrere kjøpekraften til innbyggerne på boligmarkedet. I 2023 var sykepleierindeksen for Asker og Bærum 1,8 prosent. Det betyr at en sykepleier med gjennomsnittlig lønn vil kunne få finansiering til å

kjøre 1,8 prosent av boligene i Asker og Bærum. Utviklingen i sykepleierindeksen viser at det blir stadig vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet.

Høye boligpriser kan føre til at mange har problemer med å finne passende boliger innenfor husholdningens økonomiske rammer. En del blir nødt til å finne en bolig på leiemarkedet, eller de må flytte lenger unna sentrale strøk for å finne en bolig. Konsekvenser av dette kan for den enkelte være lengre reisevei i hverdagen, at man ikke får en bolig som møter behovene til husholdningen eller at barn må bytte skole.

Vi lever i en dyrtid, der økende renter og kostnadsnivåer gjør at gruppen som sliter med å skaffe og beholde en egnet bolig vokser. Stadig flere faller utenfor det ordinære boligmarkedet, og behovet for effektive tiltak for å øke antallet rimelige boliger blir større.

Høye boligpriser har også konsekvenser for samfunnet. For eksempel vil lengre reisevei for innbyggerne bety mer transport, noe som har en samfunnsøkonomisk kostnad. Arbeidsgivere kan også oppleve at det er utfordrende å rekruttere arbeidskraft, spesielt hvis ansatte ikke finner passende bolig i nærheten av arbeidsstedet. Asker kommune er avhengig av at alle yrkesgrupper har mulighet til å bosette seg i kommunen.

En god boligpolitikk henger sammen med næringspolitikken på flere områder. Bedriftene i Asker kommune trenger ansatte, og ansatte trenger et godt sted å bo. Samtidig er eiendomsutviklerne viktige aktører for å sikre den boligutviklingen kommunen ønsker. Derfor er det viktig med et godt samspill mellom bolig- og næringspolitikken, og en god dialog mellom kommunen og næringslivet.

### **4.3 Vi blir flere eldre**

Vi blir flere eldre i Asker. Antallet eldre i kommunen er forventet å øke med nesten 500 prosent frem mot 2050, sammenlignet med år 2000. En del eldre bor i leiligheter, men mange bor også i enebolig og småhus. Eldre som bor i store boliger som ikke egner seg for alderdommen, kan streve med å opprettholde selvstendigheten i hverdagen.

Både regjeringen og Asker kommune er tydelig på at det må arbeides målrettet for at eldre skal kunne bo lengst mulig hjemme. Studier viser også at dette er noe eldre ønsker selv. Mange tar grep for å møte alderdommen i et aldersvennlig hjem, enten ved å flytte eller ved å tilpasse eksisterende bolig til alderdommen.

Nok aldersvennlige boliger bidrar til at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig, opprettholde sin selvstendighet, leve aktive og gode liv og delta i samfunnet på lik linje med andre. Dette vil samtidig bidra til å redusere presset på helse- og omsorgstjenestene, slik at kommunen kan sikre gode tjenester til de som trenger det mest, også i fremtiden.

### **4.4 Husene passer ikke til folkene**

Asker kommune har en ubalanse i boligtilbudet, sett opp mot husholdningssammensetningen. Over 80 prosent av boligene i Asker er familieboliger, mens omtrent 40 prosent av husholdningene i kommunen er barnefamilier.

Det har de siste årene blitt bygget mange nye leiligheter i kommunen, i henhold til målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel. Mellom 2011 og 2022 ble det bygget litt over 3000 leiligheter i kommunen. I samme periode ble det bygget 1649 eneboliger. Ifølge

SSB er 21 prosent av boligene i Asker kommune leiligheter, men andelen varierer mye mellom lokalområdene.

Antallet personer per husholdning synker. Mellom 2005 og 2022 sank antallet fra 2,45 til 2,3 personer per privathusholdning. Andelen familier i Asker med barn i alderen 0-17 år sank fra 36 prosent i 2005 til 31 prosent i 2022, samtidig som andelen aleneboende økte med 2 prosentpoeng. Dette bidrar til ytterligere skjevhet mellom boligtilbudet og behovet i befolkningen fordi boligtilbudet endrer seg tregere enn demografien.

## 4.5 Bebyggelsen i Asker er spredt

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare<sup>1</sup>. Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer knyttet til infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne. Kommuneplanen legger føringer for den overordnede stedsutviklingen i kommunen, og har som mål å utvikle kommunen rundt tettstedene. Boligpolitikken bygger videre på dette.

## 4.6 Andre viktige hensyn i boligpolitikken

En viktig side av kommunens rolle i planlegging og stedsutvikling er vekting av ulike hensyn. Under nevnes noen viktige hensyn kommunen må ta i planarbeidet.

### 4.6.1 Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap, sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn, myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati, og å sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse. Folkehelsen omhandler i tillegg kjemisk og biologisk miljø, smittevern m.m.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmende og alderstilpassede nærområder
- sikre enkel tilgang til friluftsområder
- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak.

---

<sup>1</sup> Se kommuneplanens arealdel

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer.

Medvirkning er viktig i arbeidet med sosial bærekraft i planarbeid og stedsutvikling. God medvirkning kan blant annet bidra til å gjøre planene bedre ved å få frem flere sider, avdekke og sikre ulike gruppers behov og forankre utviklingen i befolkningen.

Behovene til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet er spesielt viktige å ivareta i arbeidet med sosial bærekraft. Dette arbeidet skal sikre at ulike grupper ikke faller utenfor boligmarkedet og bidra, mer generelt, til sosial utjevning. Noen grupper som spesielt bør hensyntas er blant annet førstegangsetablerere, enslige forsørgere, flyktninger, personer med funksjonsnedsettelse og lavinntektsgrupper. Øker man mulighetene for å skaffe seg egnede boliger i gode bomiljøer for de som trenger det mest, minsker man sosiale ulikheter.

#### **4.6.2 Innvandring og mangfold**

Personer med innvandrerbakgrunn er en sammensatt og variert gruppe som alle har ulike behov, i likhet med den øvrige befolkningen. Likevel deler denne gruppen noen utfordringer, i større grad enn den øvrige befolkningen. For eksempel opplever en del diskriminering på boligmarkedet. Andre utfordringer er trangboddhet og mangel på kjøpekraft til å skaffe seg en egnet bolig. Andre bor i miljø som har en større andel med levekårsutfordringer og personer/husholdninger med lav sosioøkonomisk status.

En annen spesielt utsatt gruppe er flyktninger. På grunn av krigen i Ukraina har det vært en stor økning av antall flyktninger som skal bosettes i kommunen og som har spesielle behov, blant annet helseutfordringer og krigsskader. Mange av dem er unge med barn, og med en økonomisk situasjon som gjør det svært vanskelig å få seg bolig på det ordinære boligmarkedet.

#### **4.6.3 Hensynet til barn og unge i planleggingen**

Barn og unge er en gruppe det er viktig å ta ekstra hensyn til i planleggingen. Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker og viser klart hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov og skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse. Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

#### **4.6.4 Hensynet til klima og miljø**

Klima- og miljøhensynet er blitt en stadig viktigere del av boligpolitikken. Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk, noe som er helt nødvendig for å nå målet om å bli et lavutslippssamfunn, slik det er nedfelt i klimaloven §4.

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Å bygge boliger som krever mindre areal og bruker arealene godt, er viktig for å begrense klimaavtrykket fra boligbygging. Det er også viktig å bygge boliger av bærekraftige

og holdbare materialer, og boliger med en slik grad av fleksibilitet at bruken kan tilpasses behovet over tid.

Hvor det bygges boliger er også viktig. I kommuneplanen for Asker kommune er det vedtatt en nullvekstlinje for persontransport. Målet er at ny boligutvikling ikke skal bidra til en tilsvarende økning i biltrafikken. Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.

## 5 Dette skal vi oppnå

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Askersamfunnet, og utgjør grunnlaget for kommunens satsingsområder og mål slik de er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Alle satsingsområder og mål i kommuneplanen er tverrgående. Det betyr at de gjelder for alle tjenesteområder, og at vi må arbeide sammen på tvers for å oppnå den utviklingen vi ønsker.

Til sammen består kommuneplanen av åtte hovedmål og 28 delmål. Tabellen under viser hvilke av de 28 delmålene som er særlig relevante for temaplan for bærekraftig boligutvikling, og dermed utgjør temaplanens overordnede målbilde.

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL	DELMÅL
<b>Samarbeid for å nå målene</b>	Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.
		Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.
		Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling.
<b>Bærekraftige byer og samfunn</b>	Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.	Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.
		Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.
		Askersamfunnet har minimale negative konsekvenser på det ytre miljøet.
		Askersamfunnet verner om og sikrer naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.

<b>Handling mot klimaendringene</b>	Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.	Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.
		Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.
<b>God helse</b>	Askersamfunnet sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle, uansett alder.	Askersamfunnet arbeider helsefremmende og forebyggende for å oppnå god folkehelse, motvirke utenforskap og redusere risikoen for sykdom og tidlig død.
<b>Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling</b>	Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.	Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.

## 6 Slik skal vi gjøre det

Denne temaplanen er inndelt i følgende 4 innsatsområder:

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

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i utfordringsbildet (se kapittel 4), og beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene.

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

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

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Dette innebærer bla.:

- det legges opp til en produksjon på 500-550 boliger per år
- boligtypefordelingen skal være; 20 prosent eneboliger, 20 prosent konsentrert småhusbebyggelse, 60 prosent blokkbebyggelse
- leilighetsfordelingen i større blokkprosjekter skal være; min. 20 prosent små leiligheter (30-50 m<sup>2</sup>), min. 20 prosent store leiligheter (over 80 m<sup>2</sup>), inntil 60 prosent mellomstore leiligheter (50-80 m<sup>2</sup>)
- ca. 15 prosent av boligproduksjonen, inklusive kommunale omsorgsboliger, skal inngå i kategorien rimelige boliger. En rimelig bolig er en ny bolig med enkel og nøktern standard som på salgstidspunkt ligger 10 prosent eller mer under gjennomsnittlig markedsverdi for nye boliger av samme type i samme område (lokalområde)
- det skal åpnes for nye boformer, i form av f.eks. sosiale boformer, bofellesskap og mikrohus.

Temaplanen legger videre til grunn kommuneplanens boligbyggeprogram, samt kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

### 6.1 Gode og varierte boliger

Innsatsområdet «gode og varierte boliger» handler om å ta vare på de kvalitetene som finnes i dagens boligmarked, samtidig som vi tilpasser og utvikler for fremtidens behov. Demografien er i endring og tilgangen på egnede boliger for enkelte grupper er begrenset, både fordi boligmassen i dag er ensformig, og fordi boligprisene i kommunen er høye. Det er behov for

en boligmasse som kan tilpasse seg endrede behov, slik som demografiendringer, samt tåle naturkatastrofer.

En nøkkel i boligutviklingen fremover er å skape større variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder. Dette vil bidra til en mangfoldig befolkningssammensetning, og gjør at flere klarer å finne en bolig som passer dem. Da er det også viktig med variasjon i boligpriser og ulike boligkjøpmodeller. På denne måten vil flere kunne få tilgang til det ordinære boligmarkedet.

Kvalitet er også et viktig stikkord. Tilfredsstillende boliger og bomiljø, har stor betydning for folkehelsen. Boligpolitikken må ivareta alle grupper i samfunnet, slik at de som er vanskeligstilte, har ulike funksjonsnedsettelse eller helsemessige utfordringer, også bor godt.

De fleste boliger er allerede bygget, Det er viktig å ivareta den boligmassen vi har, på en god måte. Den må kunne tilpasses endringer i behov, og oppgraderes på en miljømessig bærekraftig måte.

### 6.1.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder
- Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller
- Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet
- Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
- Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter
- Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen
- Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

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

En god og egnet bolig er en forutsetning for å kunne leve et godt liv. For at alle skal skaffe seg en egnet bolig, er det avgjørende å ha god variasjon i boligtilbudet i alle lokalområder i kommunen. Dette gjelder variasjon i boligstørrelse, prisklasse og eieform.

Livet endrer seg, og skaper behov for tilpasning av bosituasjonen. For eksempel kan man trenge mer eller mindre plass, eller tilpasning til endrede funksjonsevner. Vi vet at mange ikke ønsker å flytte langt. Boliger innenfor alle prisklasser i alle lokalområder er viktig for å få til dette. Boligpolitikken i Asker bør derfor legge til rette for at det er mulig å tilpasse sin bosituasjon innenfor det området man bor i.



Kommunen trenger flere aldersvennlige og universelt tilpassede boliger slik at eldre og personer med funksjonsnedsettelse enkelt kan finne en bolig som passer deres behov og funksjonsevne. En egnet bolig er en forutsetning for å leve selvstendige, aktive og gode liv, og kan også redusere behovet for offentlige tjenester.

Boliger med ulik størrelse og priskategori kommer alle innbyggere til gode, men spesielt grupper som er vanskeligstilte i møte med dyre boligpriser. Dette kan være unge i etableringsfasen, enslige forsørgere, enpersonshusholdninger og andre økonomisk vanskeligstilte.

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

For å møte ulike behov for bolig, trenger vi et større mangfold i boligtilbudet, både når det gjelder størrelse, priskategori og deleløsninger. Sosiale boformer vil kunne bidra til sosial kontakt og redusere ensomhet og isolasjon. Dette kan også bidra til at flere kan mestre å bo hjemme lenger, og utsette behovet for å flytte i en bolig med tjenester eller på institusjon. Det kan også bli rimeligere økonomisk, samt ha en positiv innvirkning for miljøet ved at flere kan dele på arealer og utstyr.

Vi trenger også ulike finansieringsløsninger og boligkjøpsmodeller. Eksempler på alternative boformer og boligkjøpsmodeller er boliger med mye fellesarealer, deleie og leie til eie. Dette vil både være sosialt, økonomisk og også ofte miljømessig bærekraftig. Skal vi få til dette, krever det et samarbeid mellom aktørene på boligmarkedet og mot til å tørre å teste nye løsninger.

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

Personer med nedsatt funksjonsevne har, på lik linje med andre, rett til å selv å velge bosted.

Boliger som er dårlig tilrettelagt for ulike funksjonsnivå, påvirker den enkeltes selvstendighet og bistanden som kommunen må gi. På leiemarkedet er det spesielt vanskelig å finne godt tilrettede boliger for personer med funksjonsnedsettelse.

For å sikre at flere kan bo hjemme, og ha mulighet til å velge hvor de skal bo, trenger kommunen, utbyggerne og Askersamfunnet økt kunnskap om universell utforming og tilrettelegging. Det er ønskelig at flere boliger både på eie og leiemarkedet er universelt utformet og tilrettelagt for ulike funksjonsnivåer. Dette gir en større fleksibilitet, og vil bidra til at færre må flytte om funksjonsnivået endres.

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

Det skal bygges mange boliger i Asker kommune i årene som kommer. De fleste boligene er likevel allerede bygget. Vedlikehold, ombruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse er derfor en viktig del av boligpolitikken. I Asker kommune ønsker vi å utnytte den eksisterende bygningsmassen i sentrale områder bedre. Dette vil redusere arealforbruket ved at man kan øke befolkningen i området, uten å øke bygningsmassen.

Asker kommune kjennetegnes av villaområder med hus og hager. Ved å bruke eksisterende boligmasse mer effektivt kan man i større grad beholde karakteristikkene og kvalitetene i området, samtidig som man kan øke antall husholdninger i samme område.

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

For å sikre sosial bærekraft i utviklingen av tettstedene er det viktig å skape gode fellesområder og møteplasser. Disse stedene gir innbyggerne muligheten til å samles, bli kjent med hverandre og bygge sosiale relasjoner. Når disse områdene er nøye planlagt og av høy kvalitet, kan de bidra til at menneskene trives bedre i sitt nærmiljø. Disse møteplassene kan være alt fra urbane torg av variert skala og innhold, til møteplasser som for eksempel innbyggertorg, barnehager, skoler, kultur og idrettsanlegg. Felles er at de kan styrke tilhørighet, eierskap og engasjement hos innbyggerne, samt øke samvær på tvers av alder, økonomi og kultur.

Fellesarealer i boligprosjekter kan bidra til å skape et helhetlig boligsamfunn ved å tilby fasiliteter som felles stue, hobbyrom, vaskerom, sykkeloppbevaring, grillområder eller felleshager. Dette gjør det enklere for beboerne å dele ressurser og utføre dagligdagse oppgaver mer effektivt. Dette er viktig både for beboernes livskvalitet, og for utviklingen av et levende og sunt lokalsamfunn.

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

Nordmenn flest er opptatt av å vedlikeholde boligen sin og er på oppussingstoppen i Europa. For at boligutviklingen skal være bærekraftig, er det viktig med miljøvennlige løsninger for bygging og oppgradering av boliger. I klimaloven § 4 har Norge lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Velger man bærekraftige løsninger for bygging og oppgradering av boliger, kan det gi viktige kutt i klimagassutslipp fra bygg- og anleggsektoren. Slike valg kan ta oss nærmere målet om å bli et lavutslippssamfunn.

Det er nybygg som står for de største utslippene. Det mest bærekraftige er derfor å bygge mindre nytt, men også å rive mindre. Selv om det skal bygges en del nytt her i kommunen, vil det ofte være aktuelt å vurdere alternativer. Innovasjon innenfor byggemetoder og sirkulære løsninger har åpnet opp for muligheten til å rehabilitere, oppgradere og/eller transformere bygninger på miljømessig bærekraftige måter. Noen eksempler på slik innovasjon er: prosesser for rehabilitering og transformasjon av bygg, resirkulering og gjenbruk av byggematerialer og sertifiseringer for miljømessig bærekraft i byggeprosjekter

### **Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud**

Antall vanskeligstilte på boligmarkedet har økt de siste årene. Vanskeligstilte er ekstra utsatt i perioder med høy kostnadsvekst og økte bolig- og utleiepriser. I Asker er behovet for rimelige boliger større enn tilbudet. De rimelige boligene som finnes, er ofte innenfor samme geografiske område.

En god bolig og et godt bomiljø er viktig for den enkelte. Det er også viktig for å sikre virkningsfulle helse- og sosialtjenester, som gis av kommunen. Å forebygge bostedsløshet er en sentral målsetning, og en plikt kommunen har i henhold til sosialtjenestelovens § 27. Det kommunale boligtilbudet er i så måte et viktig virkemiddel.

Det boligsosiale arbeidet forplikter flere virksomheter i kommunen, på tvers av tjenesteområder. Samarbeid er derfor en forutsetning for at det kommunale boligtilbudet skal fungere. Det samme er god forvaltning av kommunens boligmasse, slik at tilbud speiler behovet i befolkningen og sikrer effektiv drift.

### 6.1.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom - Rom for liv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag</li> </ul>
Leve hele livet - på lik linje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig</li> <li>• Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer</li> </ul>
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold</li> <li>• Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer</li> </ul>
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal tilrettelegge for at eldre enklere kan planlegge alderdommen</li> <li>• Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre</li> <li>• Asker kommune skal arbeide strategisk for å rekruttere, utvikle og beholde kompetanse i helsetjenestene</li> </ul>
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase</li> <li>• Asker kommune skal, i samarbeid med næringen, jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet</li> <li>• Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær-nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg</li> </ul>
Næring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger</li> </ul>

## 6.2 Bærekraftige nabolag

Et bærekraftig nabolag er et nabolag som er mangfoldig i både boligtyper og folk, og som tar hensyn til natur og miljø. Bomiljøet og nabolaget er viktige for inkludering, trivsel og folkehelse. Gode nærmiljøer bidrar til aktivitet og fellesskap, gode oppvekstvilkår for barn og

unge, og en god alderdom. Mye av dette kan man oppnå ved å ivareta og videreutvikle eksisterende kvaliteter gjennom planleggingen.

Mange nabolag i Asker er dominert av eneboliger og har få offentlige møteplasser. Eneboliger tar også mye plass og har ofte større påvirkning på miljø og natur enn andre boligtyper. Samarbeid med beboere kan avdekke behov og ønsker, og kan bygge opp under den sosiale bærekraften i et nabolag. Nabolag med kvaliteter som dekker behov og ønsker hos en variert del av befolkningen bidrar til å øke området attraktivitet.

Ved å tilrettelegge for fellesarealer og felles mobilitetsløsninger i nabolagene kan man også skape muligheter for delingsøkonomi. Beboere kan redusere sitt forbruk og bidra til et mer miljømessig bærekraftig nabolag. Den sosiale bærekraften kan også bli styrket gjennom et slikt fokus på å møte, hjelpe og dele med andre.

### 6.2.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer
- Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag
- Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet
- Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter
- Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

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

Asker kommune ønsker en variert befolknings sammensetning i alle lokalområdene, både når det gjelder alder og sosioøkonomisk bakgrunn. En sammensatt befolkning er avgjørende for å få til gode nabolag, og for lokalt næringsliv. Dette kan sikres blant annet gjennom en variasjon i boligtilbudet. Det er også avgjørende å sikre gode møteplasser, servicetilbud og fritidsområder som bidrar til fellesskap på tvers av generasjoner og interesser.

Et mangfoldig og inkluderende bomiljø har også fordeler for de som har levekårsutfordringer. Et godt og variert nabolag, kommer alle innbyggere til gode, men er spesielt viktig for å bidra til sosial utjevning. Et mangfoldig nabolag som har et fokus på å styrke sosial bærekraft kan hjelpe dem som har slike utfordringer og unngå opphopning i enkelte områder. Dette kan sikres *blant annet* gjennom en variasjon i boligtilbudet.

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

Når kommunen jobber med utvikling eller videreutvikling av nabolag, må man ha innsikt i innbyggernes behov og preferanser. Gjennom aktiv medvirkning kan man avdekke lokale behov og gi befolkningen mulighet til å påvirke utviklingen av sitt miljø og nabolag. Medvirkning i planprosesser går utover bare å samle informasjon; innbyggernes mulighet til å påvirke utvikling av lokalsamfunnet kan gi innbyggerne en følelse av tilhørighet og eierskap til utviklingen av deres nærmiljø.

I tillegg til å styrke stedstilørighet, har medvirkning også en betydelig samfunnsnytte. Når innbyggere gis muligheten til å forme utviklingen av sitt nabolag, styrkes demokratiet ved å inkludere ulike perspektiver, stemmer og behov i utformingen av offentlige og private planer. Dette skaper et mer deltakende og rettferdig samfunn der beslutningene reflekterer mangfoldet av befolkningens interesser.

Når innbyggere tar ansvar for sitt eget bomiljø og samarbeider med ulike aktører, oppstår et samfunn som er mer bevisst på felles mål og verdier. Dette samspillet skaper ikke bare et triveligere nabolag, men en samfunnsutvikling som også gir rom for innovasjon og kreative løsninger.

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

Lokal innsikt er avgjørende for en sosialt bærekraftig og vellykket bolig- og stedsutvikling av flere grunner. For det første muliggjør det tilpassede løsninger som tar hensyn til nærmiljøets behov basert på stedegne forhold og preferanser. Stedsutvikling basert på lokal innsikt i fysiske og sosiale behov kan skape attraktive områder.

For det andre kan tilpasning til eksisterende fysiske forhold som bebyggelse og bebyggelsesstruktur, boligsammensetning og grøntområder sikre bedre løsninger. Ved hjelp av lokal innsikt kan man utforme og løfte områder som fremmer sosiale behov. Grundige stedsanalyser og sosiokulturelle stedsanalyser blir viktige verktøy for å sikre helhetlig og god stedsutvikling.

### **Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter**

Asker kommune har et mål om å fortette rundt knutepunktene, gjennom å sikre høy arealutnyttelse i tettstedene, og tilrettelegge for at boliger, arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting, privat service og kultur- og idrettstilbud lokaliseres kollektivnært og ved knutepunktene<sup>2</sup>. Det å sikre kvalitet i fortettingen er viktig av flere grunner. Gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter bidrar man til å bevare områdets historie, identitet og særegenhet. Dette er viktig for beboere og lokalbefolkningen, da det bidrar til å styrke tilhørighet og stedsidentitet. De som bor der fra før skal føle at det de liker ved området er ivarettatt, og at utviklingen bidrar med nye kvaliteter. Ved å styrke eksisterende kvaliteter og tilpasse ny bygningsmasse til omgivelsene kan man sikre et helhetlig miljø.

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

Delingsøkonomien har en viktig rolle i klimaomstillingen og i å bygge oppunder fellesskapet. Samfunnet er i ferd med å dreie bort fra tanken om at alt skal eies av individet og husholdningen, til at en del kan eies kollektivt, og disponeres av flere. Det sies at en drill kun brukes i 12 minutter i løpet av sin levetid. Da er det mer effektivt, og billigere, å dele. Dette kan både bidra til å redusere konsumet i samfunnet, kostnadene til den enkelte husholdning, og bidra til å skape møtepunkter mellom naboer.

---

<sup>2</sup> Se kommuneplanens samfunnsdel

Deleløsninger i boligprosjekter er blitt stadig vanligere. Bildelingsløsninger, fellesarealer og «delemetre» er eksempler på deleløsninger som Asker kommune ønsker velkomment. Det er viktig å kommunisere tydelig ut mot eiendomsutviklere hva kommunen ønsker at skal utvikles. Dette er fordi kommunen ikke bygger boliger i det ordinære boligmarkedet, men trenger å få eiendomsutviklerne med på laget.

### 6.2.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategi
Leve hele livet - på lik linje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal tilrettelegge for innovative medvirkningsprosesser slik at personer med nedsatt funksjonsevne deltar i tjeneste og samfunnsutviklingen</li> <li>• Asker kommune skal tilrettelegge for at barn og unge skal kunne medvirke og uttrykke egne behov som angår dem</li> </ul>
Medborgerskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre tidlig og bred medvirkning i både planarbeid, planlegging og utvikling av tjenester og tilbud.</li> <li>• Invitere innbyggerne til å fylle møteplasser i kommunen med aktivitet og innhold på tvers av etnisitet, alder, kjønn og interesser (gjennom strategisk kommunikasjon, dialog og medvirkning).</li> </ul>
Eiendom – Rom for liv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet</li> </ul>
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal bidra til å skape varierte møteplasser</li> <li>• Asker kommune skal bidra til økt sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft gjennom aktiv stedsutvikling</li> <li>• Asker kommune skal styrke fremkommelighet i lokalmiljøer, i turområder og til kollektivtransport</li> </ul>
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal bidra til å utvikle inkluderende aktivitets- og kulturtilbud, møteplasser og fritidsarenaer</li> <li>• Asker kommune skal jobbe for inkluderende bomiljøer, som motvirker opphopning av levekårsutfordringer</li> </ul>
Oppvekst – å høre til	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal sørge for at formelle demokratiske arenaer og medvirkningsarenaer som barn og unge deltar i får betydning for beslutninger som skal tas</li> </ul>
Naturmangfold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal prioritere natur og klima minst like høyt som andre samfunnshensyn og interesser i arealforvaltningen</li> <li>• Asker kommune skal ha en høy terskel for å gi dispensasjoner som medfører inngrep i natur</li> </ul>
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet og frivilligheten, legge til rette for økt reparasjon, ombruk og delingsøkonomi for å sikre bærekraftig forbruk og avfallsreduksjon i askersamfunnet</li> </ul>
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal utvikle møteplasser for fysisk aktivitet i alle tettstedene og ved skolene, gjennom tidlig medvirkning i planprosesser</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal videreutvikle infrastruktur for gjennomgående sti-/tur-/sykkel- og sti-/løypenett som binder boligområder, skoler, friområder og nærmiljøanlegg sammen, tilgjengelig innenfor 500 meter fra der folk bor</li> <li>• Asker kommune skal ha økt fokus på å tilrettelegge for fysisk aktivitet for alle, ved å oppfylle krav om universell utforming der det er mulig, og systematisk arbeide for utbedring av eksisterende anlegg, møteplasser og rundløyper ved hvert tettsted.</li> <li>• Asker kommune skal tilrettelegge for et gå- og sykkelvennlig samfunn, gjennom utvikling av infrastruktur, kampanjer og holdningsskapende arbeid</li> </ul>
Næring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger</li> </ul>

### 6.3 Samarbeid og utvikling

Asker kommune står midt i en stor demografisk endring, der boligbehovene og boligtilbudet ikke samsvarer. Samtidig bygger ikke kommunen boliger. Samarbeid med private og ideelle aktører for å tilpasse boligtilbudet etter behovet blir helt nødvendig. Kommunen må tenke nytt rundt hvilken rolle kommunen tar i slike samarbeid, hvordan kommunen støtter opp under nye tanker rundt hvordan vi skal bo i fremtiden, og hvordan vi skaper rom for aktører som vil bidra til denne utviklingen.

Nye samarbeid endrer måten man tilnærmer seg disse samfunnsutfordringene på og hvordan man jobber for å løse dem. For å få resultater er det nødvendig med kompetansebygging i kommunen og i sivilsamfunnet, innenfor organisering og ledelse av slike samarbeid. Samarbeid og erfaringsutveksling mellom kommuner, og mellom kommunen, KS og Husbanken, er nyttig i denne sammenhengen.

#### 6.3.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet
- Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer
- Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle organisasjoner for å bidra til å skape gode og innovative løsninger.

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

Asker kommune står, i likhet med de fleste kommuner i Norge, overfor en rekke store samfunnsutfordringer som det må jobbes aktivt med i årene som kommer. Det er mange som må tenke og jobbe annerledes, også kommunen. Da må vi være åpne for nye, gode løsninger og bygge oppunder innovasjon.

Vi tror på at markedet kan finne de gode løsningene på utfordringene samfunnet står i. Dette skal de likevel ikke gjøre alene. Asker kommune skal kommunisere tydelig rundt utfordringer og behov, og støtte oppunder gode initiativ og løsninger som private aktører utvikler. For å oppnå dette blir godt samarbeid og god dialog med private aktører viktig.

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

For å få til en bærekraftig boligutvikling må vi jobbe kunnskapsbasert. Asker kommune skal benytte oppdatert kunnskap i planlegging gjennom aktuell forskning, samarbeide med ulike innovasjons-, forsknings og kunnskapsmiljøer, samle gode eksempler og lære av andre. Å samarbeide med disse miljøene kan foregå på ulike måter, blant annet gjennom å samarbeide med studenter, lyse ut oppdrag, søke om støtte til oppdragsforskning, og å delta i større internasjonale forskningsprogrammer.

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

I utviklingen av et variert og mangfoldig boligmarked, er det mange hensyn som bør tas og aktuelle problemstillinger som dukker opp. Det er avgjørende å ha et tett samarbeid med ulike aktører for å forstå behov, og for å utvikle gode og innovative løsninger. Innbyggere, brukerorganisasjoner, frivillige og ideelle lag og foreninger har viktige bidrag når vi skal utvikle morgendagens løsninger.

Det er også avgjørende å samarbeide tett med interesseorganisasjoner som ivaretar ulike målgrupper, som f.eks. Leieboerforeningen, Huseiernes landsforbund, Norske Boligbyggerlags landsforbund og Eiendom Norge.

#### **6.3.2 Relevante strategier fra andre temaplaner**

<b>Temaplan</b>	<b>Strategi</b>
Medborgerskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal kommunisere strategisk for å fremme samarbeid, atferdsendring og oppslutning om å ta del i og medansvar for fellesskapet.</li> <li>• Asker kommune skal styrke sosiale entreprenører og frivillige lag og foreninger, og være en pådriver for etablering av nettverk, likeverdige partnerskap og samarbeidsavtaler.</li> </ul>
Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre</li> </ul>
Handling mot klimaendringene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal stimulere til at ledere i næringsliv og frivillighet peker retning og motiverer til handling som reduserer klimagassutslipp</li> <li>• Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase</li> <li>• Asker kommune skal, i samarbeid med overordnede myndigheter, jobbe aktivt for å gjøre gange, sykkel og</li> </ul>



	kollektivtilbudet mer konkurransedyktig enn bilbruk for innbyggerne våre
Næring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asker kommune skal i arbeidet med tettstedsutvikling samarbeide aktivt med næringene handel, service- og personlig tjenesteyting</li> <li>• Asker kommune skal sammen med bygge- og anleggsbransjen bidra til økt bærekraft gjennom fremtidsrettede energi- og klimavennlige løsninger</li> </ul>

## 6.4 Offensiv bruk av virkemidlene

Kommunen har en rekke virkemidler for å gjennomføre sin boligpolitikk. I møte med de utfordringene vi står overfor som samfunn, blir det viktig at kommunen bruker virkemiddelapparatet effektivt. Samtidig er det også viktig å bidra til å utvikle virkemiddelapparatet slik at kommunen har de verktøyene som trengs.

Grupper som kommunen skal rette ekstra oppmerksomhet mot er vanskeligstilte, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre. Dette er grupper som kan oppleve utfordringer med å skaffe seg en egnet bolig på det ordinære boligmarkedet. Dette kan skyldes at prisene er for høye, eller at det ikke finnes tilstrekkelig med boliger som er tilpasset ulike funksjonsnivåer. Asker kommune skal også jobbe for at flere unge voksne, førstegangskjøpere og personer med middels til lav inntekt skal kunne bosette seg i kommunen. Boligprisene vil ofte være for høye til at disse gruppene kan kjøpe seg egnet bolig i Asker. Dette er et område der kommunen har få effektive virkemidler, og er mest avhengig av samarbeid med private og ideelle aktører.

### 6.4.1 Strategier

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer
- Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling
- Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling
- Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked.
- Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt
- Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

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

Asker kommune skal være en pådriver for nye løsninger og innovasjon. Kommunen er en viktig aktør i løsningene for flere av de store utfordringene som vi står overfor som samfunn. Da må kommunen også jobbe for å utvide handlingsrommet, gjennom å utvikle virkemidler og finne gode løsninger. For eksempel får kommunen tilbakemelding fra eiendomsutviklere om at lovverket i liten grad legger til rette for innovasjon i boligutviklingen og utviklingen av

sosiale boformer. Kommunen selv opplever også at det er få virkemidler som gjør det mulig å bidra til flere rimelige boliger.

For å vite hva vi ønsker å endre på må vi kjenne handlingsrommet godt. Deretter må Asker kommune jobbe opp mot KS, Norsk Eiendom og departementene for å endre på det rammeverket vi har i dag.

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

Kommuneplanen og reguleringsplanene er noen av de viktigste verktøyene kommunen har for å styre samfunnsutviklingen, og dermed bidra til en bærekraftig boligutvikling. I kommuneplanens samfunnsdel kan kommunen fastsette klare og konkrete mål for utviklingen. Dette inkluderer ambisjoner innenfor både sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Reguleringsplaner skal bygge videre på disse målene og gi spesifikke retningslinjer og bestemmelser for hvordan målene kan oppnås på lokalt nivå. I bestemmelsene og retningslinjene kan kommunen sette tydelige krav, blant annet krav til antall boliger i et område, fordeling av boligstørrelser, boligtypologi, universell utforming, medvirkning og tilgjengelighet for ulike brukergrupper og for en aldrende befolkning. I en tidlig dialog med utbygger, vil kommunen også kunne påvirke til gode planforslag med bestemmelser som vektlegger sosiale boformer, fellesskapsløsninger, nye boligmodeller og andre boligsosiale virkemidler.

### **Asker kommune skal oppfordre til bruk av utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling**

Gode fremforhandlede utbyggingsavtaler gir kommunen en forutsigbarhet for ønsket utvikling i en bærekraftig retning. Avtalen gir kommunen og utbygger muligheten til å tilpasse prosjektet etter lokale behov og målsetninger. I utbyggingsavtaler for Vestre Billingstad og Høn-Landås har Asker kommune oppnådd en bærekraftig utvikling både når det gjelder boligsosiale løsninger og forbildeprosjekter innenfor klima og miljø.

Utbyggingsavtaler kan inkludere mulighet for kommunen til å kjøpe en viss andel kommunale boliger eller til å gi fortrinnsrett for en kjøpergruppe, for eksempel startlånmottakere eller unge førstegangskjøpere. Dette bidrar til sosial bærekraft ved å sikre at ulike inntektsgrupper har tilgang til boliger i private utbyggingsprosjekter. I utbyggingsavtaler kan det også forhandles om vilkår knyttet til utforming av boligene når det gjelder tilgjengelighet og tilgang på fellesarealer.

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

Asker kommunes boligmarked domineres av eneboliger. Det har de senere år vært en sterk økning i byggingen av leiligheter som skal rette opp denne skjevheten og blant annet sikre at eldre kan bo lengre hjemme i eget hjem. For enkelte vil det derimot være økonomisk vanskelig å kjøpe ny leilighet. Dagens boligpriser i Asker gir også utfordringer for en del unge og arbeidssøkere med å kjøpe bolig. Da kan det å leie være et alternativ.

Et godt og variert leietilbud gir et fleksibelt boligmarked der tilgjengelige boliger vil variere i samsvar med behovet i markedet. Dette ser vi blant annet i kriser, slik som

flyktningestrømmen i forbindelse med krigen i Ukraina. Det er derimot ikke alle grupper som dagens leiemarked egner seg for. Eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og barnefamilier er eksempler på grupper som kan slite med å finne en egnet leiebolig. Disse gruppene vil gjerne ha et stabilt og langvarig leieforhold som markedet ikke tilbyr.

Asker kommune domineres i stor grad av ikke-profesjonelle utleiere, det vil si boliger som leies ut av privatpersoner. Dette kan typisk være leilighet i underetasjen i eneboligen. Skien kommune har en tilvisningsavtale med Steinar Moe Eiendom AS om tilvisningsboliger i bydelen Tømmerkaia. Her inngås det tidsbestemte leiekontrakter som gir et mer stabilt bomiljø og større trygghet for leietakerne. Her opplever de at eldre med eneboliger velger å selge boligen sin for å kunne leie seg inn i en av deres boliger. Asker kommune har igangsatt tilsvarende prosjekter for eldre og vanskeligstilte på Vestre Billingstad.

For å øke antall utleieboliger for innbyggerne generelt, skal Asker kommune jobbe for å få større variasjon i utleiemarkedet og få flere aktører inn på utleiemarkedet.

### **Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt**

Husbanken er det offentlige organet for støtteordninger på boligmarkedet. Husbankens visjon er at alle skal bo trygt og godt, og de bistår kommunene med råd og veiledning i dette arbeidet. I tillegg bidrar de med lån og tilskudd til privatpersoner, eiendomsaktører og kommunen. Dette omfatter blant annet startlån for å komme inn på boligmarkedet, tilskudd til tilpasning av bolig og investeringstilskudd til omsorgsboliger. Disse ordningene gir kommunen større handlingsrom til å møte de boligsosiale utfordringene.

Ved å ha et aktivt forhold til bruk av disse offentlige støtteordningene via Husbanken, kan kommunen sikre at flere kan eie bolig og sikre flere boliger for vanskeligstilte. Ettersom flere av ordningene retter seg mot utbygger, er det viktig at kommunen bidrar til informasjon om ordningene og samarbeider godt med private aktører.

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

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt forvalte og utvikle sine eiendommer på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte. Kommunen kan også gjøre strategiske oppkjøp og salg av eiendommer for å styre samfunnsutviklingen i ønsket retning. Dette er hovedsakelig eiendommer som befinner seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder, og hvor det eksisterer nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur, som gjør det mulig å utvikle området. Mulighetene for kjøp og salg av eiendom er nærmere omtalt i temaplan Eiendom.

Som grunneier har Asker kommune et relativt stort handlingsrom. Ved salg av eiendommer kan kommunen sette krav til blant annet kvalitet, tilgjengelighet, pris, nye sosiale boformer og prioriterte kjøpergrupper.

Kommunen kan på egen grunn være byggherre og oppføre ønskede boligtyper, og deretter leie ut disse eller selge dem med fastsatt pris. Boligprosjekter i kommunal regi vil i hovedsak rette seg mot omsorgsboliger der det er behov spesialtilpasninger for brukergruppen. Kommunen kan også tilrettelegge tomter og utlyse konkurranse for salg, bygging og videresalg til private boligkjøpere. Vinneren av konkurransen får ansvaret og risiko for utbyggingsprosjektet på bakgrunn av vilkår som kommunen har fastsatt ved salget. I slike

konkurranser kan det stilles ulike vilkår både til boligens fysiske utforming, eieform og kjøpernes alder.

Virkemidlet om aktiv bruk av Asker kommune sin eierposisjon har klare begrensninger. Tomteressursene som kommunen eier er begrenset, og vi er i hovedsak avhengig av god dialog med private markedsaktører. Dette betyr at det er viktig å avklare bruken av de resterende boligeiendommene opp mot kommunens ulike mål og strategier før de legges ut for salg.

#### 6.4.2 Relevante strategier fra andre temaplaner

Temaplan	Strategier
Eiendom – Rom for liv	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling</li></ul>
Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asker kommune skal øke variasjonen i boligtilbudet og utvikle nye boformer, i samarbeid med utbyggere og andre</li></ul>
Mestre hele livet - psykisk helse og rus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asker kommune skal bidra til trygge og ordnede leieforhold</li></ul>

## 7 Evaluering og rapportering

Systematisk evaluering og resultatoppfølging er en viktig del av styringsprosessene i Asker kommune, og skal sikre at vi beveger oss i retning av de målene vi har satt oss. Nøkkeltall, forskning, eksterne analyser, aktivitets- og planoppfølging og øvrig statistikk er sentrale kilder til kunnskap om hvorvidt temaplanen bidrar til å nå kommunens mål. I arbeidet med å vurdere graden av måloppnåelse bør det legges vekt på en helhetlig analyse av flere ulike kunnskapskilder. En samlet vurdering av status og måloppnåelse vil i årene fremover bli gitt i forbindelse med årsrapporten.

## 8 Virkninger av planen

Avsnittene under gir en kort beskrivelse av virkningene av planen knyttet opp mot de tre bærekraftsdimensjonene økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

### 8.1 Økonomiske og organisatoriske forhold

Planen har få økonomiske virkninger for kommunen på kort sikt. Det skal ikke investeres store summer i utvikling. Viktigere blir det å jobbe annerledes, og tettere på eksterne aktører, for å oppnå de effektene planen sikter mot. Det bør vurderes om kommunen bør gå aktivt inn med ressurser for å muliggjøre deler av boligpolitikken på det boligsosiale området.

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

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

## 8.2 Sosiale forhold

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

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

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

## 8.3 Miljømessig forhold

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden<sup>3</sup>. Bygger man ned områder som tilbyr viktige økosystemtjenester, som for eksempel opptak av CO<sub>2</sub> i en skog, vil en reduksjon eller fjerning av disse tjenestene gi konsekvenser for miljøet også andre steder.

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

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

Fellesarealer og delingsøkonomi er satt høyt på dagsorden. Ved å flytte deler av forbruket fra det individuelle til det kollektive, kan man nyttiggjøre seg ting bedre. For å få en god infrastruktur for deling må det inn i boligprosjektene. På kort sikt må det i større grad legges

---

<sup>3</sup> Regjeringen (2023). Rapport fra Klimautvalget, «Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050»

til rette for slike løsninger. På lang sikt kan disse løsningene ha blitt allment tatt i bruk, og bidratt til holdningsendringer som er positive for at kommunen og Norge skal nå sine klimamål.

## 9 Vedlegg

### 9.1 Kunnskapsgrunnlag

### 9.2 Oppsummering av høringsinnspill

### 9.3 Sammenstilling av mål, innsatsområder og strategier

Innsatsområde	Strategi	Delmål	Hovedmål
Gode og varierte boliger	Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder	<i>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</i>	<i>Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.</i>
	Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller		
	Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger på eie og leiemarkedet	<i>Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling.</i>	
	Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter		
	Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter		
	Asker kommune skal i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen		
Asker kommune skal legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse	<i>Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.</i>	<i>Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.</i>	

	Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud for de som trenger det	<i>Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.</i>
Bærekraftige nabolag	Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer	<i>Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.</i>
	Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag	<i>Askersamfunnet er et levende lokaldemokrati der innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende, medbestemmende og representative beslutningsprosesser.</i>	
	Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på innsikt i lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet		
	Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger	<i>Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.</i>	<i>Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.</i>
Samarbeid og utvikling	Asker kommune skal være pådriver og tilrettelegger for gode initiativ og prosjekter som bidrar til innovasjon i boligutviklingen og for å nå de boligpolitiske målsetningene	<i>Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.</i>	<i>Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.</i>
	Asker kommune skal drive med kunnskapsbasert planlegging, blant annet	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i</i>	<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers</i>



	gjennom samarbeid med forskningsmiljøer	<i>gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	<i>som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private og frivillige aktører, og ideelle organisasjoner for å dekke det fremtidige boligbehovet	<i>Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling</i>	
Offensiv bruk av virkemidlene	Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer	<i>Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris.</i>	<i>Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.</i>
	Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling		<i>Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling</i>
	Asker kommune skal bruke gebyrregulativet for å stimulere til og støtte oppunder ønsket utvikling		
	Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling		
	Asker kommune skal utlyse konkurranser om tilvisningsavtaler for å sikre behovet for profesjonelt drevne utleieboliger for vanskeligstilte og flyktninger		

	Asker kommune skal bruke av offentlige støtteordninger aktivt, blant annet Husbanken sine støtteordninger		
	Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier		

## 9.4 Definisjoner

**FNs bærekraftsmål:** Verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

**Bærekraftig:** Et begrep som brukes for å karakterisere økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved menneskelige samfunn. Begrepet stammer fra Brundtlandsrapporten i 1987, der bærekraftig utvikling defineres som utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.

**Klimagassutslipp:** Utslipp til luft av gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima.

**Lavutslippssamfunnet:** Et samfunn hvor klimagassutslippene, ut fra beste vitenskapelige grunnlag, utslippsutviklingen globalt og nasjonale omstendigheter, er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming som beskrevet i Parisavtalen. Målet er at klimagassutslippene i 2050 reduseres med 80-95 prosent sammenlignet med utslippsnivået i 1990.

**Levekårsutfordringer:** Refererer til vanskeligheter eller hindringer som påvirker en persons generelle livssituasjon og velvære. Dette kan inkludere økonomiske, helsemessige, sosiale eller boligmessige problemer som påvirker livskvaliteten negativt.

**Oppgradering:** I den grad det ved rehabilitering av en bygning også gjennomføres eksplisitte tiltak for å forbedre bygningen, uten at det er snakk om en full renovering (eller hovedombygging), synes begrepet oppgradering å være mest dekkende. Oppgraderingen kan berøre alle bygningens komponenter og funksjoner, ikke nødvendigvis bare de energirelaterte.

**Transformasjon:** Innenfor arkitekturen brukes ofte begrepet "transformasjon" når man snakker om å endre eller bruke gamle bygninger på nye måter. Dette kan innebære alt fra å gjenbruke deler av eksisterende bygninger til å totalt forandre hele strukturen. Folk kombinerer ofte denne tilnærmingen med andre metoder som restaurering, rehabilitering og tilbygg. Når man transformerer en bygning, kan resultatet bli arkitektur som enten skiller seg veldig ut med nye former og stiler, eller endringene kan være små og knapt synlige. En spesifikk tilnærming kalt "tilpasset ombruk" går ut på å ta vare på den gamle bygningen ved å

velge en ny bruk som passer godt til bygningens karakter, uten å gjøre store strukturelle endringer.

Fordelen med tilpasset ombruk er at det gir fleksibilitet. Bygningen kan tilpasses forskjellige formål over tid, og man kan endre hvordan den brukes uten å rive den ned og bygge noe helt nytt. Dette ikke bare bevarer historien og karakteren til bygningen, men det er også bra for miljøet fordi man unngår å kaste bort ressurser på å rive og bygge opp igjen.

**Rehabilitere:** Utbedring hvor det tas sikte på å istandsette til opprinnelig standard. Med "opprinnelig standard" menes at bygningen repareres med tanke på å yte en bygningsmessig funksjon tilsvarende den bygningen hadde som ny. Her kan det imidlertid brukes andre og mer moderne komponenter og materialer som har en annen ytelse enn de originale, og slik sett bidra til en viss endring/bedring i energiytelse eller andre kvaliteter ved bygget. Ved rehabilitering utføres det imidlertid ikke vesentlige tiltak med eksplisitt formål å bedre energiytelse eller andre kvaliteter ved bygningen. Rehabilitering knyttes til tiltak på bygningskroppen (primært klimaskallet). En rehabilitering kan også inkludere tiltak på varmesystem, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Begrepet rehabilitering brukes ikke på tiltak knyttet til tekniske anlegg uten at det også gjennomføres tiltak på bygningskroppen.

**Sirkulær økonomi:** Sirkulær økonomi er en økonomi som bidrar til at ressurser forblir i økonomien lengst mulig, også etter at et produkt ikke lenger brukes til sitt opprinnelige formål. Dette til forskjell fra en mer lineær «bruk og kast-økonomi» som forutsetter at ressurser er ubegrensede og lett håndterbare som avfall.

**Universell utforming:** Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

**Vanskeligstilte på boligmarkedet:** Personer som på grunn av økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for hjelp til å skaffe eller beholde en bolig.

**TEMAPLAN**  
**BÆREKRAFTIG BOLIGUTVIKLING**  
Kunnskapsgrunnlag

# Innhold i kunnskapsgrunnlaget

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

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

## Innledning

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

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

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

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

## Relevante lover og overordnede føringer

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

### Relevante lover

#### Plan- og bygningsloven

Lovens formål §1-1.

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

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

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

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

- Kommunalt oppkjøp
- Videre salg av eiendom
- Nybygging

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

### Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

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

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg, og beholde, en egnet bolig<sup>2</sup>.

### Lov om folkehelsearbeid

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

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

---

<sup>1</sup> Plan og bygningsloven

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

<sup>3</sup> Helse- og omsorgsdepartementet (2011). Lov om folkehelsearbeid



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

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

## FNs konvensjon om barnets rettigheter

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

## Klimaloven

Klimaloven trådte i kraft i 2018.

Klimalovens formål jf. § 1:

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

Lovens §3 omtaler klimamålet for 2030.

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

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

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

## Nasjonale føringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

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

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

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

Det forventes blant annet av kommunene at de skal:

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

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

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

---

<sup>4</sup> Regjeringen (2023). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

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

Veilederen inneholder rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

## Regionale føringer

### Regional planstrategi – Viken fylkeskommune

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

## Lokale føringer

### Kommuneplanen

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

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

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

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

## Temaplaner

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

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

- Temaplan næring
- Temaplan handling mot klimaendringer

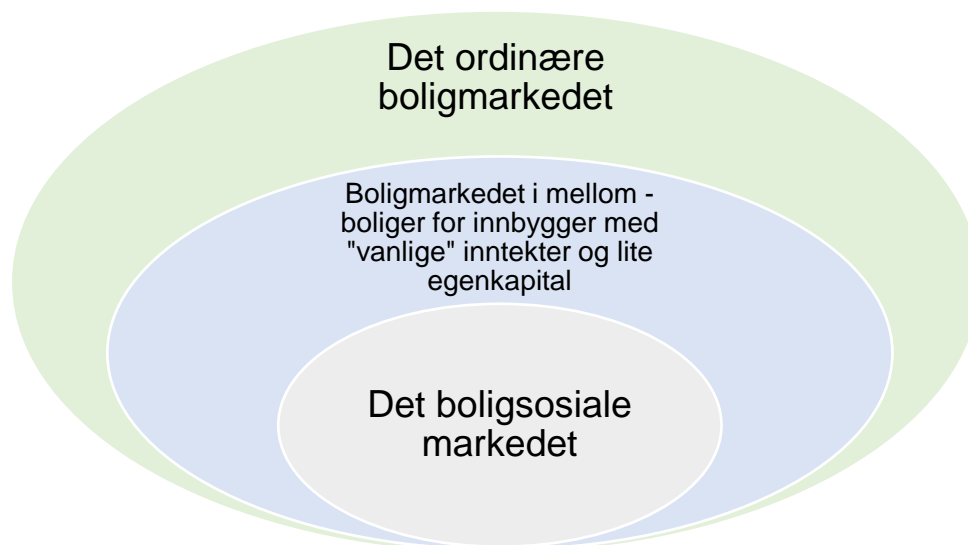
## Kommunens rolle og virkemidler i en helhetlig boligpolitikk

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

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

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

FIGUR 1 ILLUSTRASJON AV BOLIGMARKEDENE, TILPASSET FRA AGENDA KAUPANG



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

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

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

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

## Plan- og bygningsloven som virkemiddel

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

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

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

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

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

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

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

### Kommuneplanen og reguleringsplaner

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

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

### Gebyrregulativet

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

### Utbyggingsavtaler

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

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

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

Utbyggingsavtalen er basert på kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Utbyggingsavtalen kan inneholde boligpolitiske tiltak. Dette gjelder:

- Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.

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

### Urbant jordskifte

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

### Utvikling og strategisk kjøp og salg av kommunens eiendom

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

Mer om kommunens handlingsrom som grunneier:

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



## EKSEMPLER PÅ BRUK AV KOMMUNALE VIRKEMIDLER I ASKER KOMMUNE

### Åmotåsen:

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

### Gullhellinga:

På Gullhella har det gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker og Asker boligbyggerlag blitt bygget ungdomsboliger. Boligene er øremerket ungdom.

For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/931

### Høn:

På Høn skal minst 20 prosent av boligene tilpasses spesielt for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse og prosjektet skal utvikles med en rekke sosiale tilleggsfunksjoner.

For med informasjon, søk opp saken i kommunens innsynsløsning. Saksnr. 20/37033

## Kommunens virkemidler for privatpersoner

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

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

## Kommunale utleieboliger og bolighjelpen

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

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

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

### Kommunal utpekingsrett til bolig

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

### Husbankens virkemidler

#### Husbankens virkemidler for kommunen og private virksomheter

Støtteordninger rettet mot kommunen og private virksomheter, som utbyggere:

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

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

Grunnlån gis til forbrukere, borettslag, kommuner, selskaper og andre aktører. Grunnlånet retter seg mot å oppgradere eller bygge boliger med høy kvalitet. Blant annet kan private aktører få lån til å bygge eller oppgradere miljøvennlige boliger, eller til boliger med livsløpsstandard<sup>5</sup>.

Investeringsstilskudd: Husbanken kan gi investeringsstilskudd til kommuner til å fornye og øke tilbudet av heldøgns omsorgsplasser i sykehjem og omsorgsboliger. Heldøgns omsorgstilbud har tre hovedmålgrupper, personer med psykisk helse og/eller rusutfordringer, personer med funksjonsnedsettelser og eldre<sup>6</sup>

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

<sup>5</sup> Husbanken (2022). Veileder for lån fra Husbanken ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

<sup>6</sup> Husbanken (2023). Lån og tilskudd for kommuner ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

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

### Tilvisnings- og tildelingsavtaler

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

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

### Husbankens virkemidler når kommunen skal bygge/skaffe boliger

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

#### Husbankens tilskudd – tilskudd til boligtiltak

Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, kan søke om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer<sup>7</sup>.

#### Husbankens virkemidler for privatpersoner

Virkemidler rettet mot innbyggere:

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

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan kjøpe seg en egnet bolig og beholde den. Kommunen låner inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet. Det er basert på den enkeltes økonomi og posisjon på boligmarkedet. Startlån skal være et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner, verken nå eller i løpet av de nærmeste årene<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Husbanken (2023). Veileder for tilskudd til boligtiltak ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

<sup>8</sup> Husbanken (2023). Veileder startlån ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

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

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

Bostøtte er en statlig støtteordning for de som har lave inntekter og høye boutgifter. Det er en egen bostøttelov som regulerer tilskuddsordningen. Formålet med bostøtten er å sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter, en egnet bolig<sup>9</sup>. I 2023 har det vært ca 1423 husstander som har mottatt bostøtte pr mnd. Av disse er det 941 barnefamilier, og kun 150 husholdninger som eier boligen.

Nedenfor er en tabell som viser Husbankens tabell for helhetlig virkemiddelbruk<sup>10</sup>.

TABELL 1 HELHETLIG VIRKEMIDDELBRUK

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

## Politiske virkemidler

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

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

<sup>10</sup> Husbanken

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

## Organisering av det boligpolitiske og administrative arbeidet i Asker kommune

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

### Virksomhetenes ansvarsområder

#### Tjenesteområde samfunnsutvikling

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

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

#### Tjenesteområde velferd

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

## Tjenesteområdet samfunnstjenester

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

## Tjenesteområde oppvekst

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

## Arbeid på tvers

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

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

## Politisk ansvar og organisering

### Kommunestyret

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

### Formannskapet

Formannskapet er høringsinstans for temaplan for en bærekraftig boligutvikling.

## Utfordringsbildet i Asker kommune

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

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

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

Asker kommune preges av en spredt bebyggelse. Villateppet som kulturlandskap har kvaliteter som kommunen ønsker å bevare<sup>11</sup>. Den spredte bebyggelsen skaper samtidig utfordringer med infrastruktur og tjenester, kollektivtransport og lange reiseavstander for innbyggerne.

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

## Status og trender

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

### Befolkningen og husholdningene

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

#### HVA ER DEMOGRAFI?

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

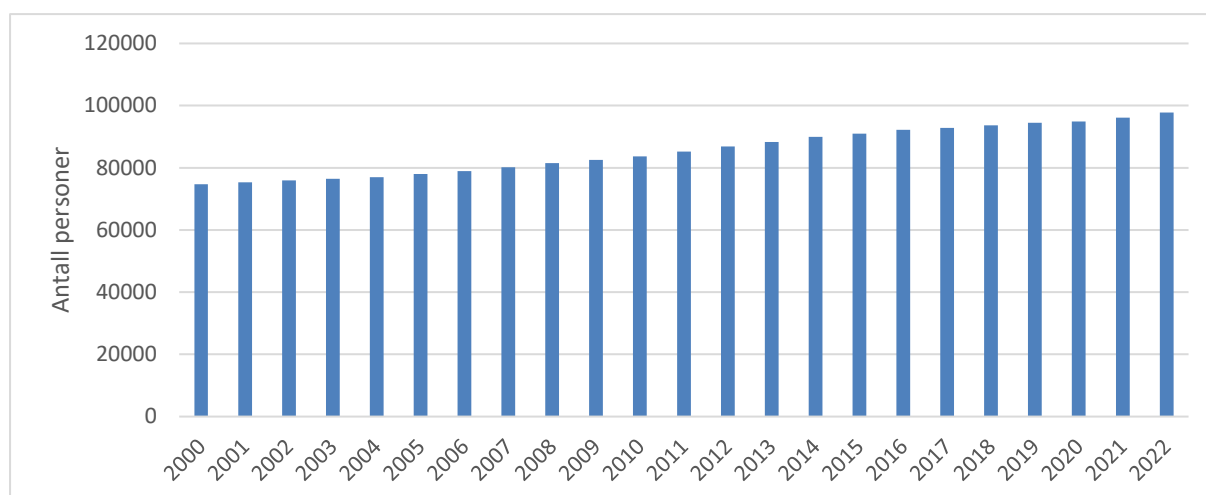
### Befolkningsvekst

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

---

<sup>11</sup> Se kommuneplanens arealdel

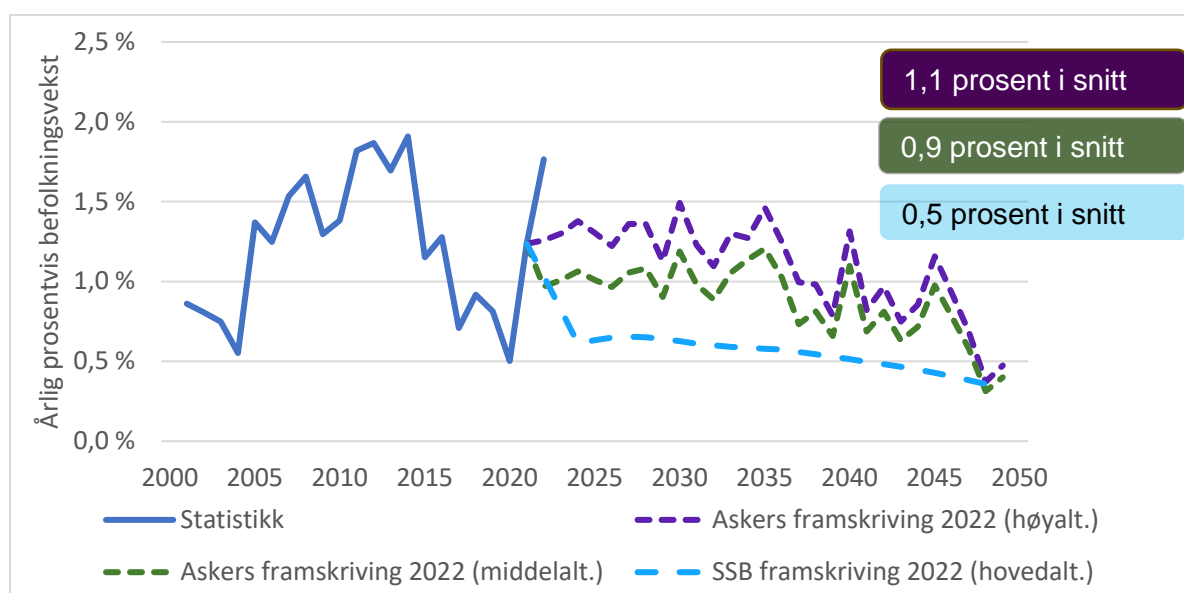
FIGUR 2 BEFOLKNINGSVEKST I ASKER KOMMUNE 2000-2022



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

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

FIGUR 3 ÅRLIG PROSENTVIS BEFOLKNINGSVEKST. STATISTIKK OG FRAMSKRIVING 2000-2050<sup>12</sup>



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

<sup>12</sup> Asker kommune (2022). Årlig prosentvis befolkningsvekst



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

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

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

## Befolkningsutvikling i lokalområdene

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

TABELL 2 FOLKEMENGDE 2000 – 2022 – 2050 ETTER LOKALOMRÅDE <sup>13</sup>

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

<sup>13</sup> Asker kommune (2022). Folkemengde i perioden 2000-2022, etter lokalområde

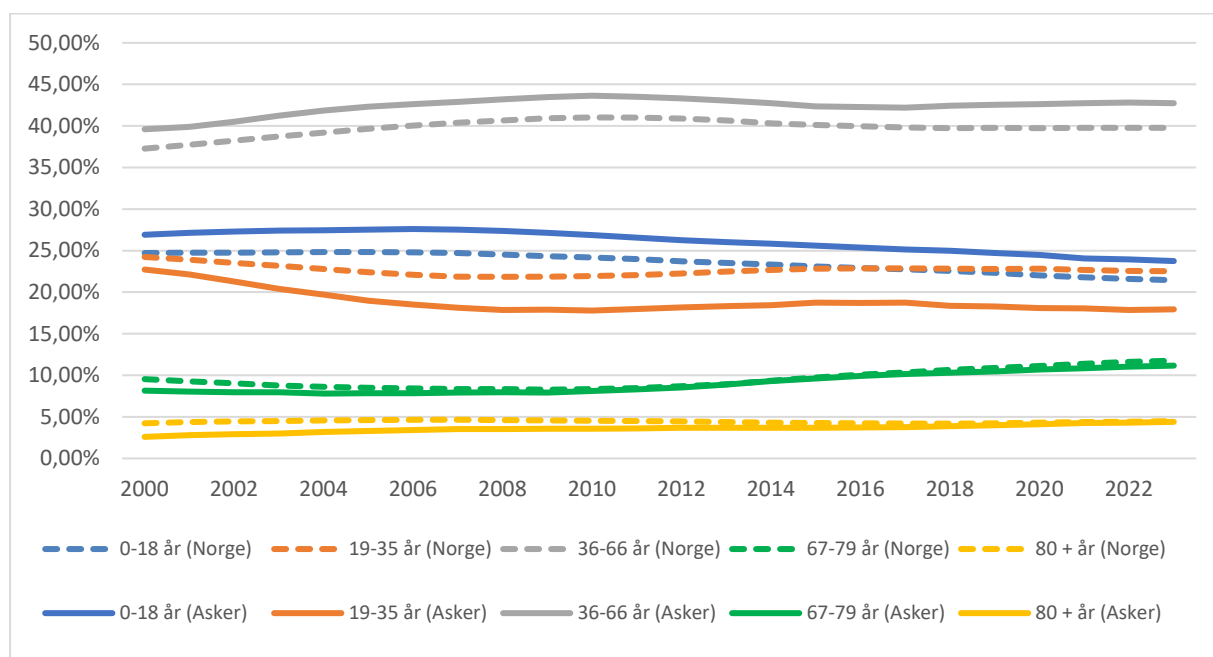
Befolkningsveksten i antall personer har vært størst i Sentrum og Holmen, men størst prosentvis økning har vært i Heggedal (51 prosent), Vollen og Sætre (begge 47 prosent). For Tofte har befolkningen gått ned med 12 personer i perioden. Det tilsvarer en prosentvis endring på -0,3 prosent. I tabellen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

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

## Alderssammensetning

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

FIGUR 4 ALDERSFORDELINGEN AV BEFOLKNINGEN I ASKER OG NORGE 2000-2023 <sup>14</sup>



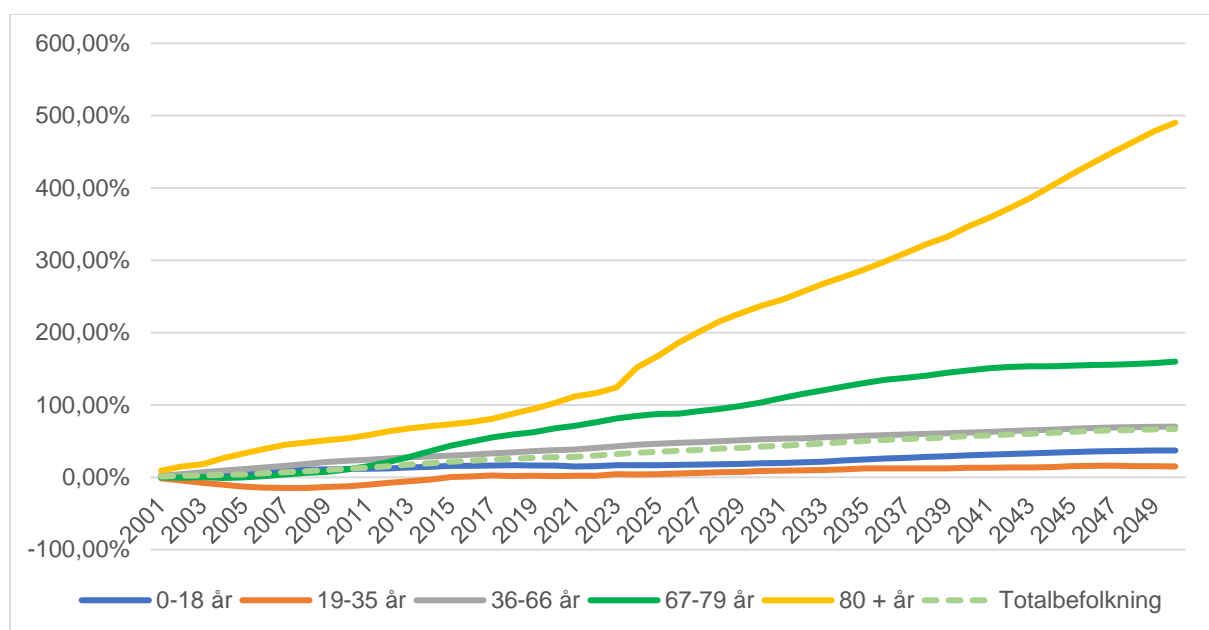
De siste 20 årene har det vært størst økning i antall personer i aldersgruppen 36-66 år i Asker. I prosentandel er aldersgruppen 80+ år økt mer i Asker sammenlignet med Norge. Utviklingen av prosentandelen i de ulike aldersgruppene er relativt like for Asker sammenlignet med Norge. Den største forskjellen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

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

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

I framskrivingene forventer man høyest økning i antall personer som er over 67 år frem til 2050 i Asker kommune. Figuren under viser prosentvis endring for fem forskjellige aldersgrupper i perioden 2000-2050<sup>15</sup>, i tillegg til totalbefolkningens utvikling (stiplet linje).

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



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

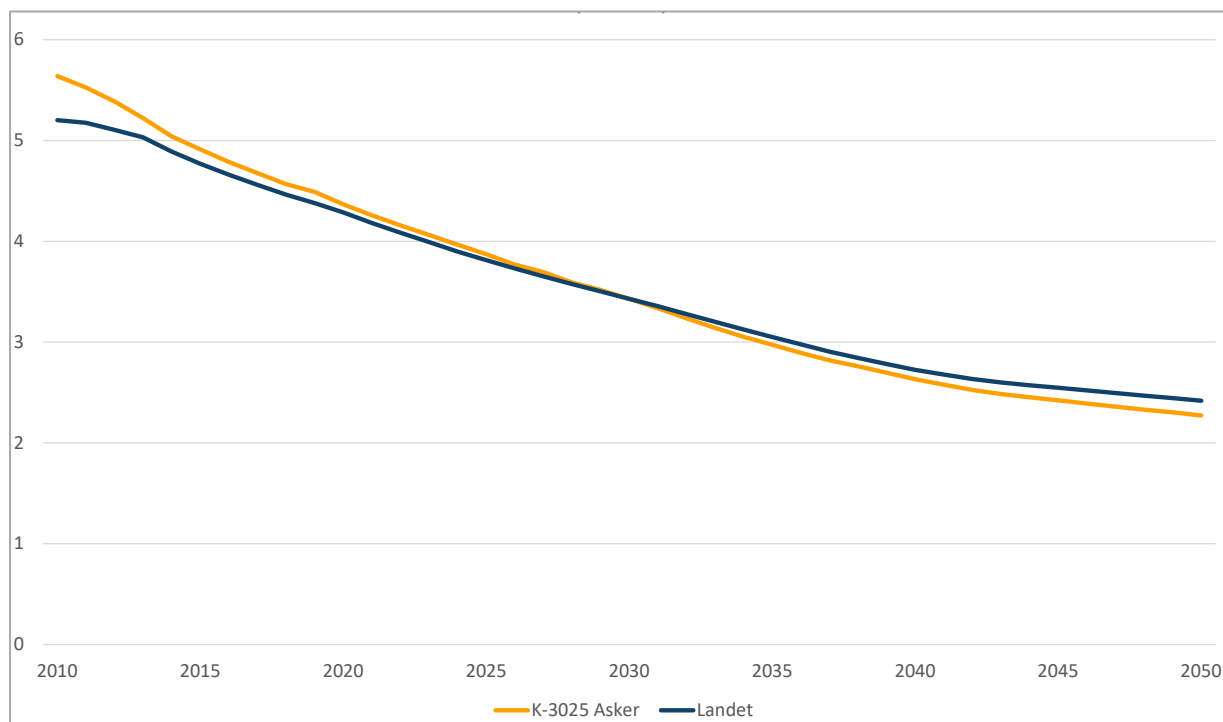
### Aldersbæreevne

Aldersbæreevnen beskriver forholdet mellom den yrkesaktive befolkningen og den eldre delen av befolkningen. I 2000 var det 4,7 personer i yrkesaktiv alder per eldre. I 2030 vil dette etter prognosen være redusert til 3,3 og i 2050 til 2,5<sup>16</sup>. Når aldersbæreevnen er høy er det flere skattebetalere som betaler kostnadene for pleie- og omsorgstjenester for eldre. Når aldersbæreevnen er lav er det til sammenligning færre skattebetalere som betaler for de samme tjenestene. Under kan man se utviklingen av aldersbæreevnen fram til 2050.

<sup>15</sup> KOMPAS (2022). Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune

<sup>16</sup> Kompas (2022). Kommunale data - Beregning av arbeidsføre per eldre

**FIGUR 6 ALDERSBÆREEVNEN, ANTALL PERSONER I YRKESAKTIV ALDER (16-66 ÅR) MOT ANTALL ELDRE (67+ ÅR. ASKER OG HELE LANDET, FRA 2010 FREMSKREVET TIL 2050**<sup>17</sup>

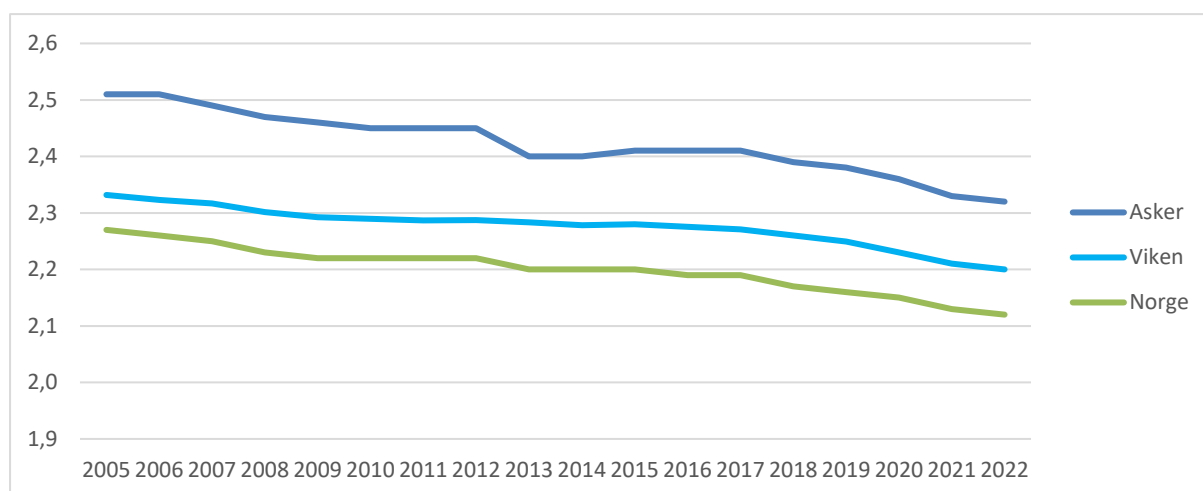


### Husholdningssammensetningen

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

<sup>17</sup> Agenda Kaupang (2022). Rapport helhetlig boligtrapp i Asker

FIGUR 7 PERSONER PER PRIVATHUSHOLDNING FOR PERIODEN 2005-2022 <sup>18</sup>



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

TABELL 3 HUSHOLDNINGSTYPER I 2005 OG 2022, ASKER, VIKEN OG NORGE <sup>19</sup>

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

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

<sup>19</sup> SSB (2022) Tabell 06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype

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

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

**TABELL 4 ANDELEN ELDRE I PRIVATHUSHOLDNINGER SOM BOR ALENE, ASKER, VIKEN OG NORGE. 2005 OG 2022**<sup>20</sup>

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

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

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

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

## Boligtilbud og boligbygging

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

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

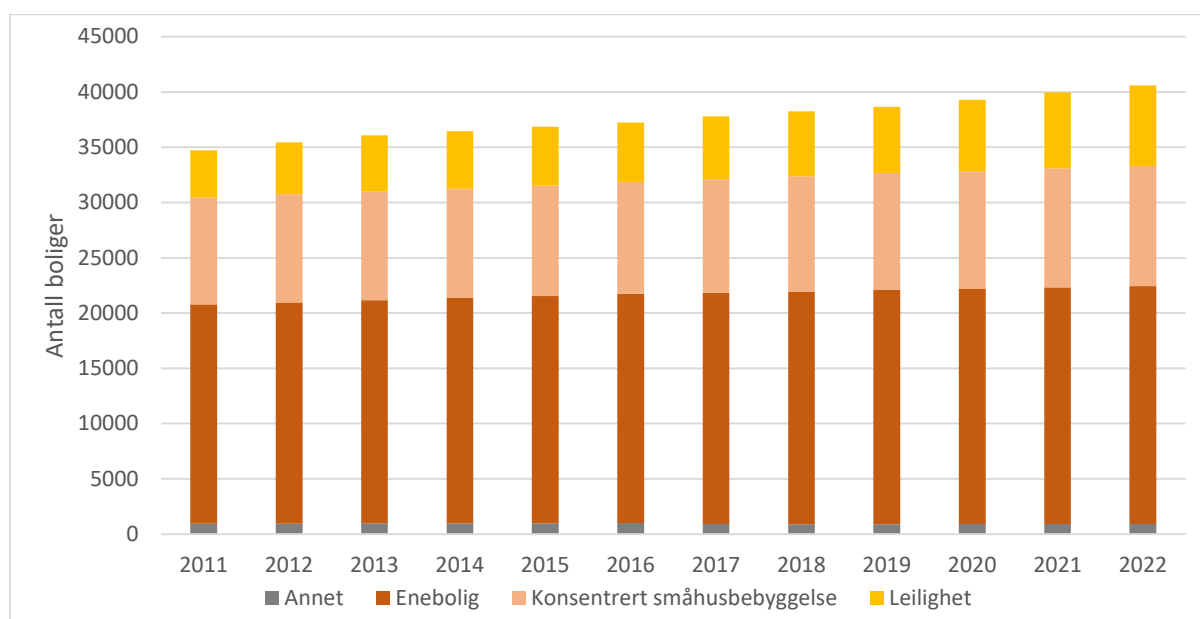
## Boligtilbud – antall boliger

I perioden fra 2000 til 2022 har det vært en betydelig vekst i antall boliger i Asker kommune. Tall fra 2022 viser en økning på 10855 nye boliger i denne perioden<sup>21</sup>. Det tilsvarer cirka 27 prosent av totalt antall boliger i Asker i 2022. Denne utviklingen har ført til at det er rundt 40 000 boliger i Asker i dag<sup>22</sup>.

## Boligsammensetning

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

FIGUR 8 ENDRING I ANTALL BOLIGER I ASKER FRA 2011-2022, ETTER BOLIGTYPE<sup>21</sup>



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

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

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

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

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

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

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

**TABELL 5 BOLIGSAMMENSETNINGEN I ASKER, BÆRUM, OSLO OG DRAMMEN<sup>23</sup>**

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

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

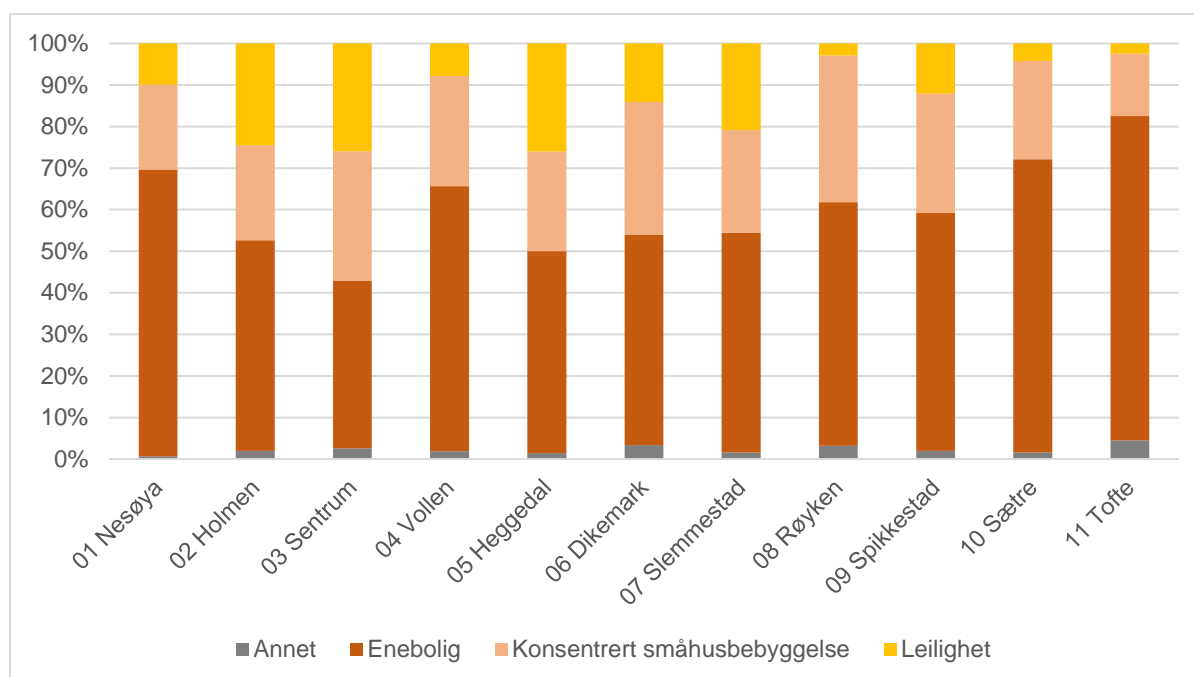
Tabellen viser at Asker kommune har en lav andel blokkleiligheter, sammenlignet med for eksempel Drammen. Asker har derimot en prosentvis sterk vekst av blokkleiligheter mellom 2005 og 2023.

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

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



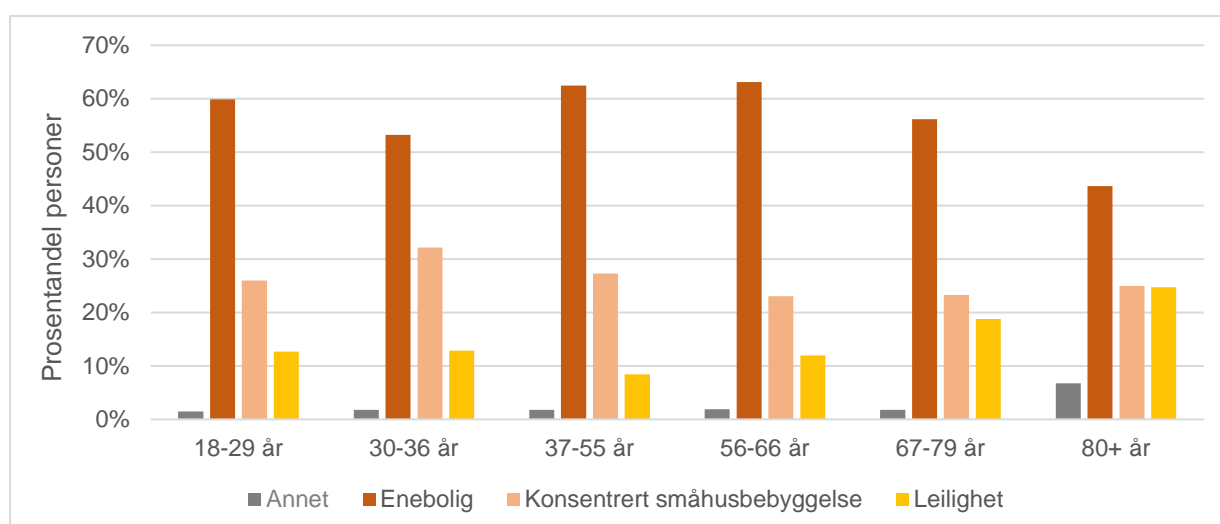
**FIGUR 9 BOLIGSAMMENSETNING I LOKALOMRÅDER I 2022, ETTER BOLIGTYPE<sup>24</sup>**



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

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

**FIGUR 10 FORDELING AV VOKSNE INNBYGGERE ETTER BOLIGTYPE OG ALDERSGRUPPE I 2020<sup>25</sup>**



<sup>24</sup> KOMPAS (2022). Boligsammensetning i lokalområder, etter boligtype

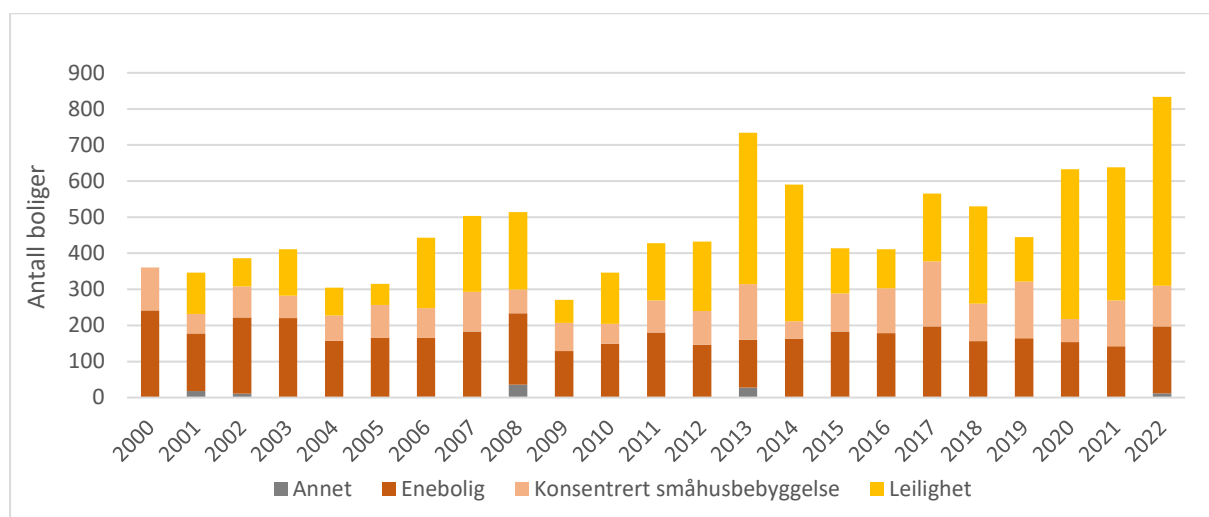
<sup>25</sup> Prognosesenteret (2020). Innbyggere etter boligtype og aldersgruppe

Det er flest personer i alle aldersgruppene som bor i enebolig. Det kan forklares av at det er boligtypen det er mest av i kommunen. De over 67 år skiller seg ut fra de andre aldersgruppene med en del større andel som bor i leiligheter. De i aldersgruppe 30-36 år har den største andelen som bor i konsentrert småhusbebyggelse<sup>25</sup>.

Boligtypen det har vært bygget mest av er leiligheter. I perioden fra 2000 til 2022 ble det bygget omtrent 4550 leiligheter, mot omtrent 3950 eneboliger i samme periode. Likevel er eneboliger fremdeles den dominerende boligtypen i den totale boligmassen i kommunen. 59 prosent av totalt antall boliger i 2006 var eneboliger, mens litt under 54 prosent er eneboliger i dag. Til sammenligning har andelen leiligheter steget fra rundt 12 prosent til nesten 20 prosent av boligene i kommunen<sup>22</sup>.

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

**FIGUR 11 BOLIGBYGGING PER ÅR I ASKER FRA 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE<sup>26</sup>**

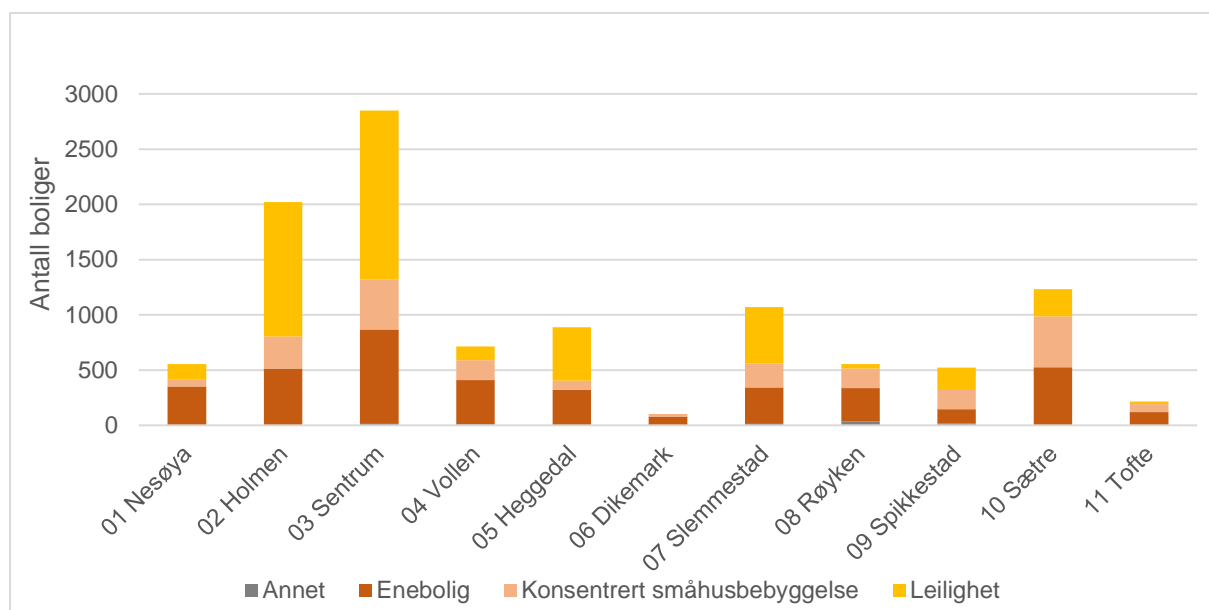


Figuren viser at byggingen av leiligheter i perioden 2013-2014 var høyere enn vanlig. Grunnen er blant annet utvikling i sentrale områder rundt Asker sentrum og Heggedal, og spesielt i perioden fra 2020 og frem til i dag med områdeutviklingsprosjektene Vestre Billingstad og Høn/ Landås. De andre boligtypene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

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

<sup>26</sup> KOMPAS (2022). Boligbygging i Asker 2000-2022, etter boligtype

FIGUR 12 BOLIGBYGGING I LOKALOMRÅDENE 2000-2022, ETTER BOLIGTYPE<sup>26</sup>

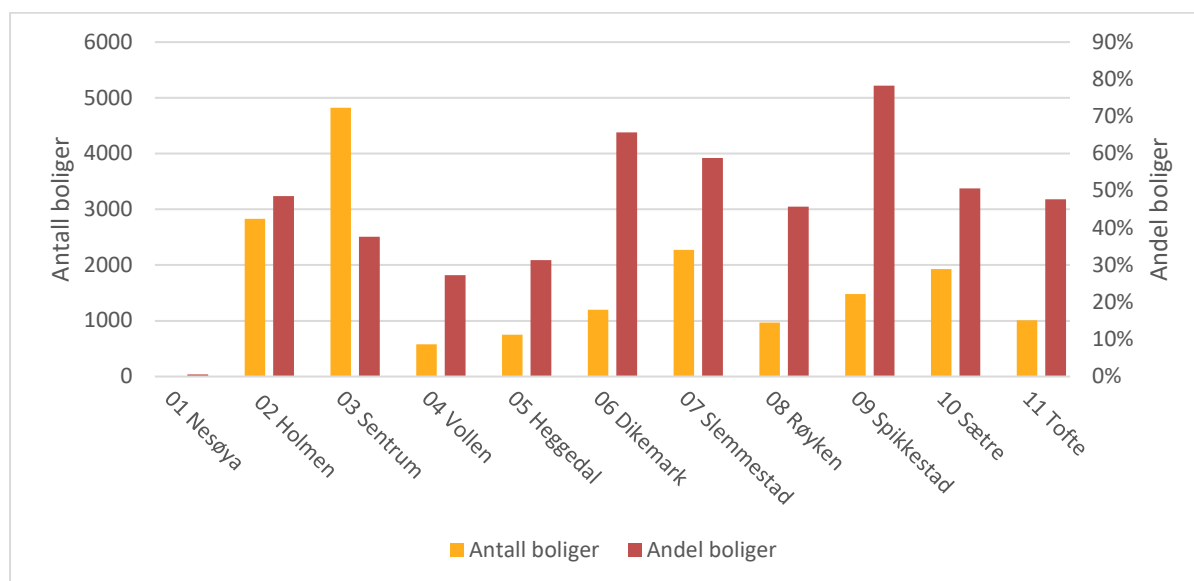


Boligbyggingen har hovedsakelig vært i lokalområdene Holmen og Sentrum. Det er også i disse områdene det er planlagt å bygge flest nye boliger de neste 20 årene. Bygging av leiligheter har dominert boligutbyggingen i disse to lokalområdene. I andre lokalområder som Nesøya, Vollen, Røyken, Sætre og Tofte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

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

<sup>27</sup> Asker kommune (2022). Boligbyggeprogrammet - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

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



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

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

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

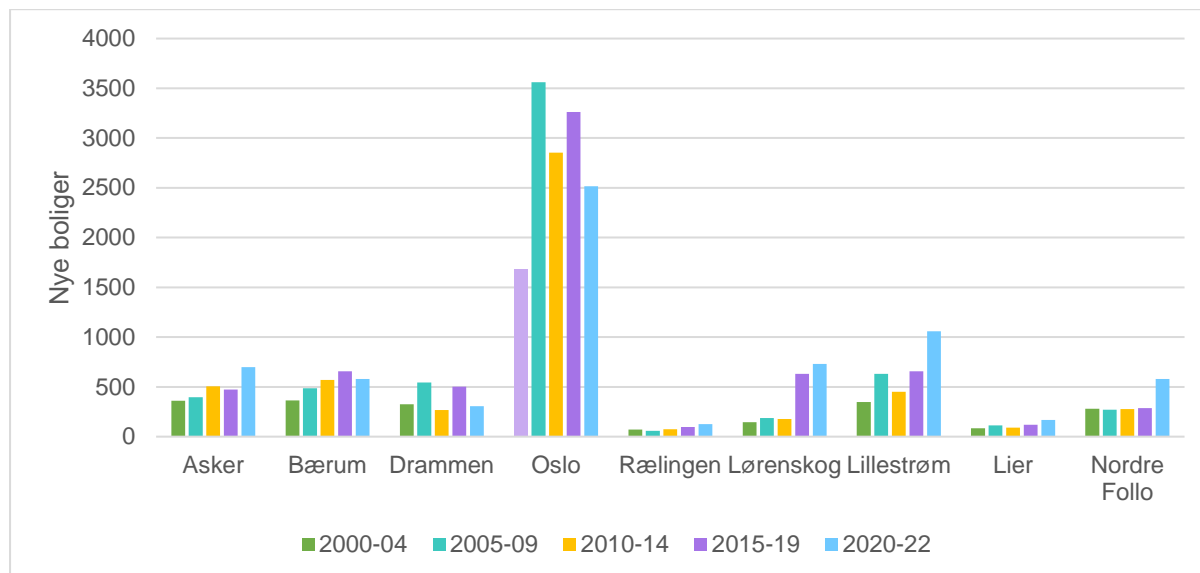
Tabellen over viser hvordan den planlagte boligbyggingen i Asker kommune fordeler seg innenfor og utenfor prioriterte vekstområder nord og sør i kommunen. Nord/sør henviser til nullvekstlinjen for personbiltransport<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> Asker kommune (2023). Kommuneplanens arealdel

## Boligbygging i Osloregionen

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

FIGUR 14 NYE FERDIGSTILTE BOLIGER I REGIONEN 2000-2022 <sup>29</sup>



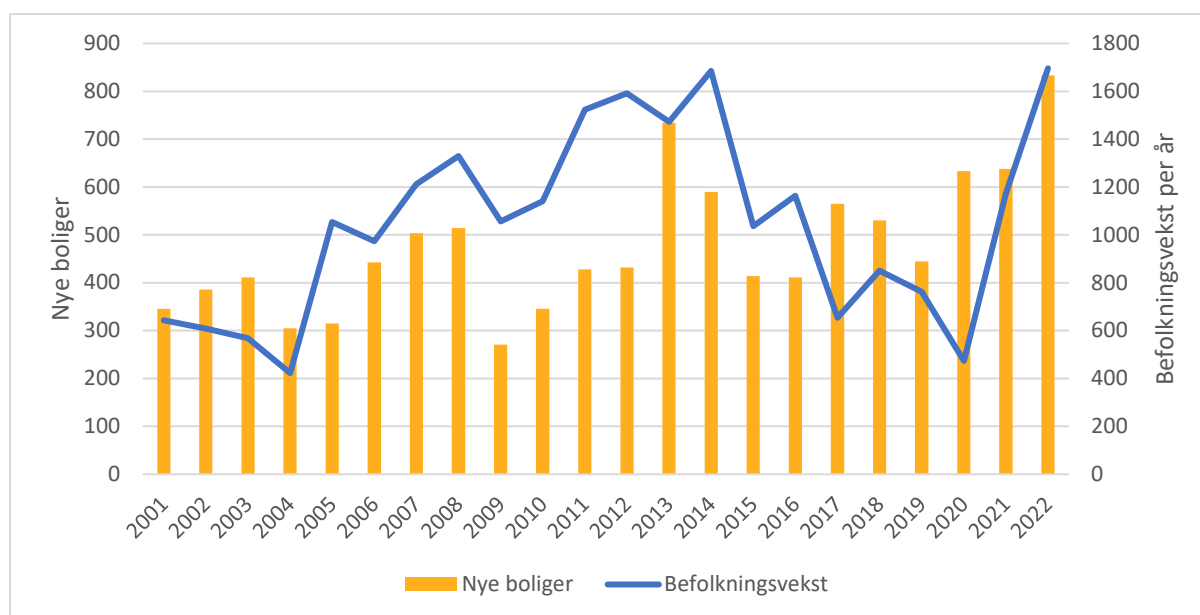
De siste årene har Asker fullført et høyere antall boliger sammenlignet med de tidligere periodene. Lørenskog, Lillestrøm og Nordre Follo har hatt samme utvikling.

## Bolig- og befolkningsvekst

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

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

FIGUR 15 BEFOLKNINGSVEKST SAMMENLIGNET MED BOLIGBYGGING 2001-2022 <sup>30</sup>



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

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

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

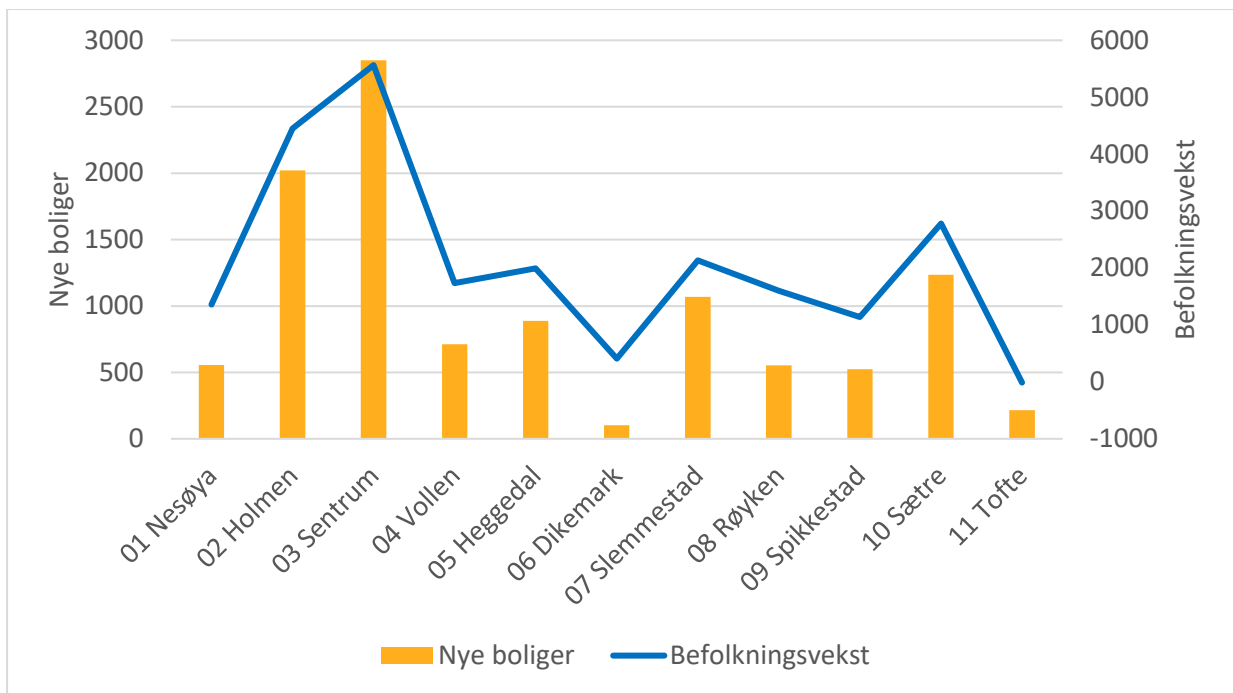
Figuren nedenfor sammenligner boligvekst og befolkningsvekst i lokalområdene. Venstreaksen viser befolkningsvekst i antall personer, og høyreaksen antall nye boliger.

FIGUR 16 BOLIGBYGGING OG BEFOLKNINGSVEKST I LOKALOMRÅDENE 2000-2022 <sup>32</sup>

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

<sup>31</sup> Akershus fylkeskommune (2016). Akershusstatistikk nr. 3-2016: Befolkningsprognoser for Akershus 2016-2031

<sup>32</sup> KOMPAS (2022). Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022



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

### Kostnadsøkning og usikkerhet i boligbyggingen

Etterspørselen etter nye boliger har falt betydelig fra 2022 til 2023. Dette skyldes i stor grad usikkerheten på boligmarkedet som følge av økt styringsrente, høy inflasjon og husholdningenes nedgang i realinntekt<sup>33</sup>. Ifølge en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har nyboligsalget falt med 60 prosent på to år, og 40 prosent sammenlignet med gjennomsnittet de siste 10 årene. I tillegg til usikkerheten i markedet peker SØA på økte bygge- og finanskostnader som en forklaring på nedgangen i boligproduksjonen.

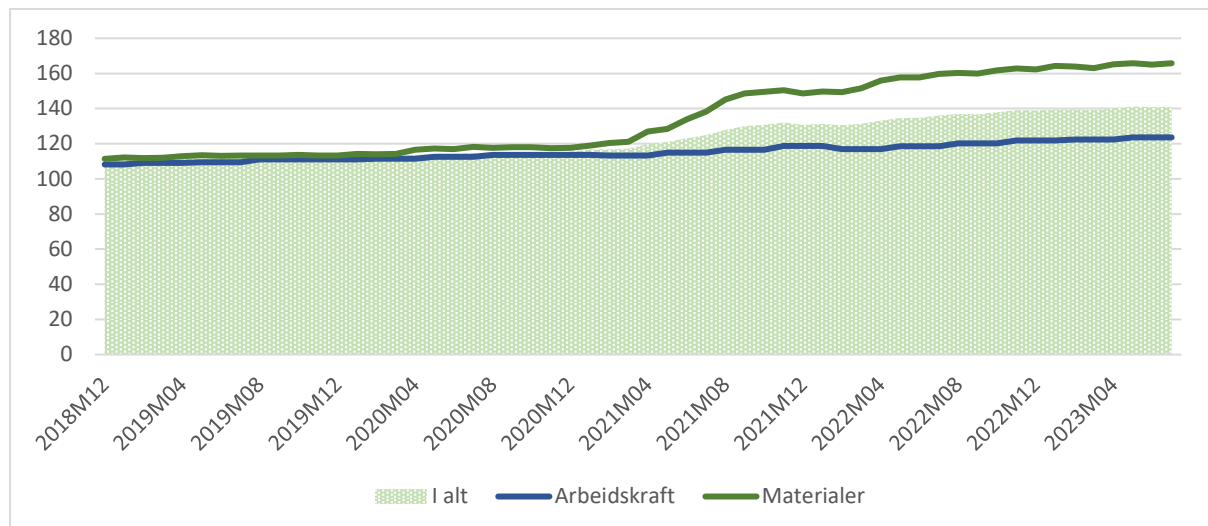
#### HVA ER BYGGEKOSTNADSINDEKSEN?

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

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

Figuren under viser utviklingen i Byggekostnadsindeksen i Norge siden 2018 ved å legge sammen arbeidskraft og materialkostnader<sup>33</sup>.

FIGUR 17 BYGGEKOSTNADSINDEKSEN 2018 TIL 2023



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

## Eie og leie

Eierandelen i Norge er høy, i 2022 var den på 76,4 prosent<sup>34</sup>, <sup>35</sup>.

I 2022 var det 594 756 husholdninger (23,6 prosent) i Norge som bodde i en leid bolig. I Asker kommune var dette tallet ca. 7100, noe som tilsvarer 17,8 prosent av alle husholdninger<sup>34</sup>. De fleste leier i det private leiemarkedet av ikke-profesjonelle utleiere (privatpersoner).

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

<sup>34</sup> SSB (2022). Tabell 11084: Husholdninger etter eierstatus

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



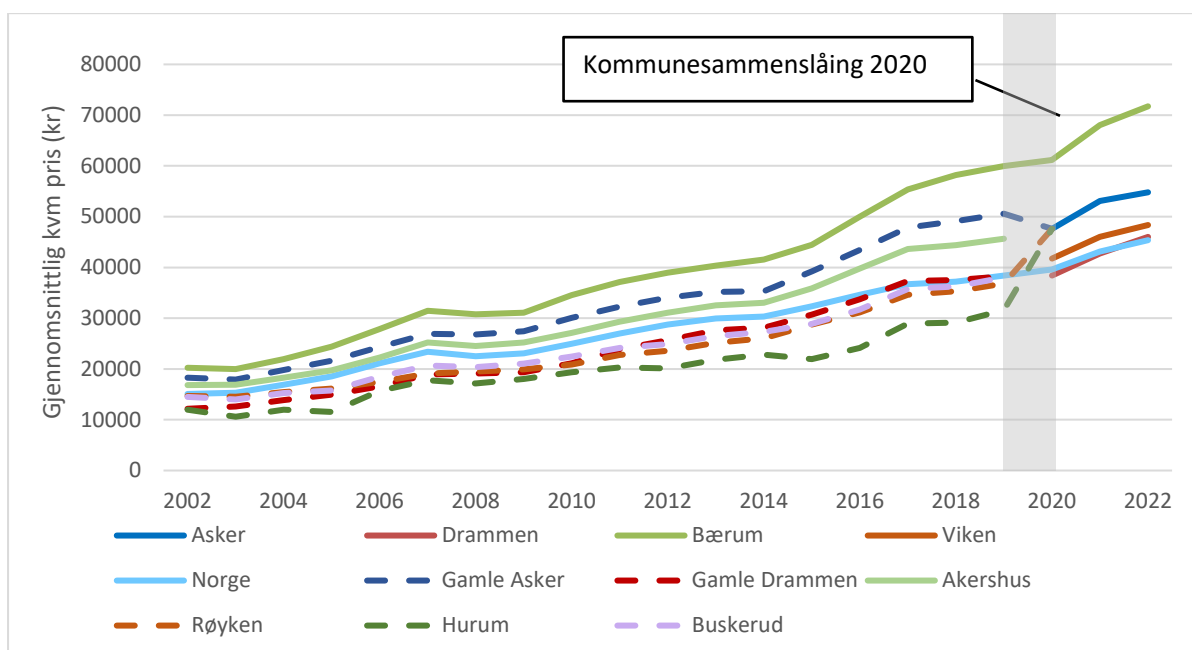
TABELL 7 ANDELEN EIERE OG LEIER I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2020, 2021 OG 2022

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

## Boligpriser

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

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

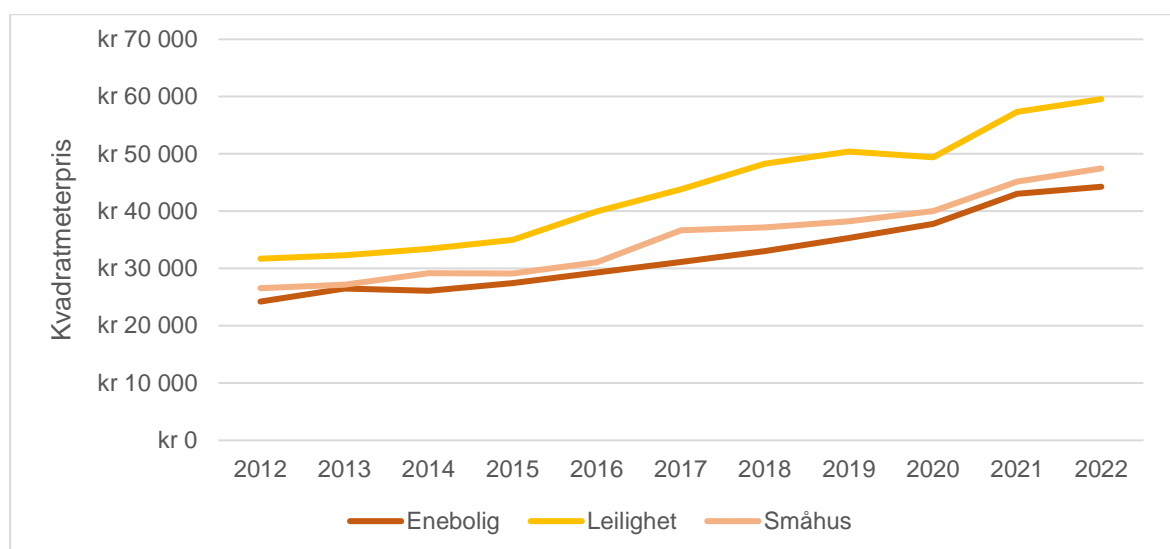


Figuren over<sup>36</sup> viser utviklingen av gjennomsnittlig kvadratmeter (kvm) pris for brukte boliger i enkelte kommuner i regionen, nytt og gammelt fylke og for hele landet både før og etter kommunesammenslåingen i 2020. Tallene er gjennomsnittet for kvm prisene til eneboliger, blokkleiligheter og småhus. Figuren viser at forskjellene i gjennomsnittlig kvadratmeterpris mellom kommunene har økt i perioden.

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

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

FIGUR 19 GJENNOMSNI TT LIG KVM PRIS I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE <sup>37</sup>

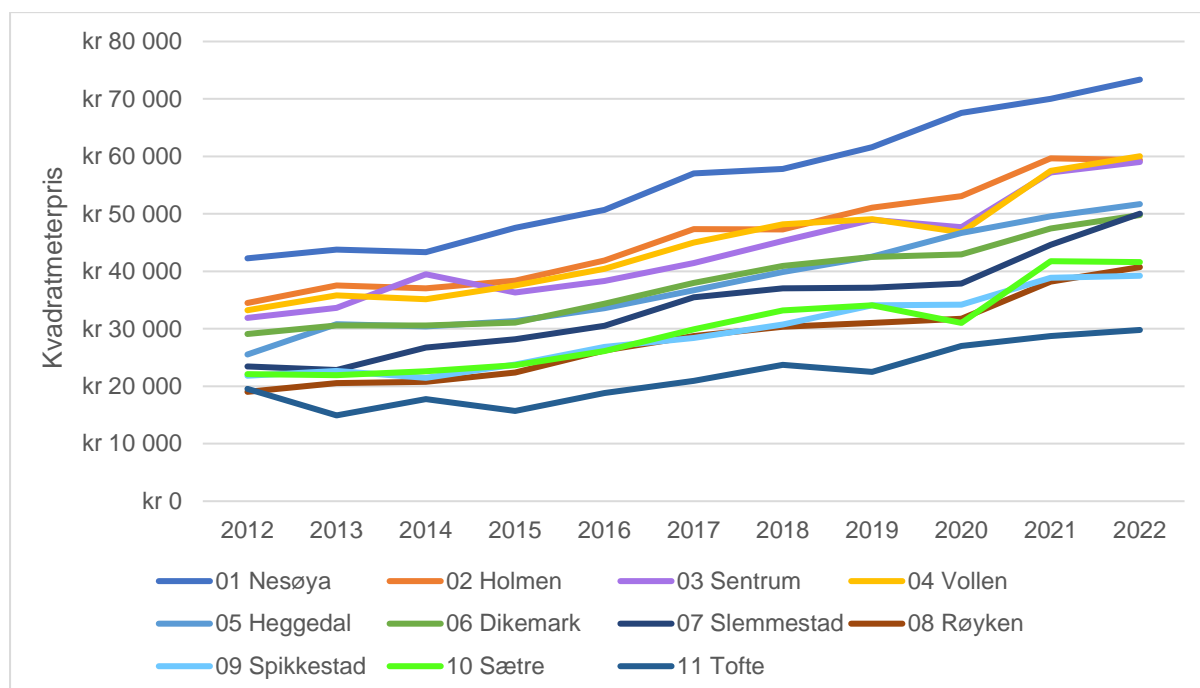


Den gjennomsnittlige kvm pris har gått opp for alle de tre forskjellige boligtypene i perioden. Deler man perioden opp i to ser man at 2017-2022 hadde nær dobbelt så høy økning i gjennomsnittlig kvm pris (13 155 kr) sammenlignet med 2012-2017 (6 882 kr).

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

<sup>36</sup> SSB (2023) Tabell 06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger  
<sup>37</sup> Tallene er hentet fra Prognosesenteret. De har andre kategorier på boligtyper enn de som har vært brukt tidligere i dokumentet.

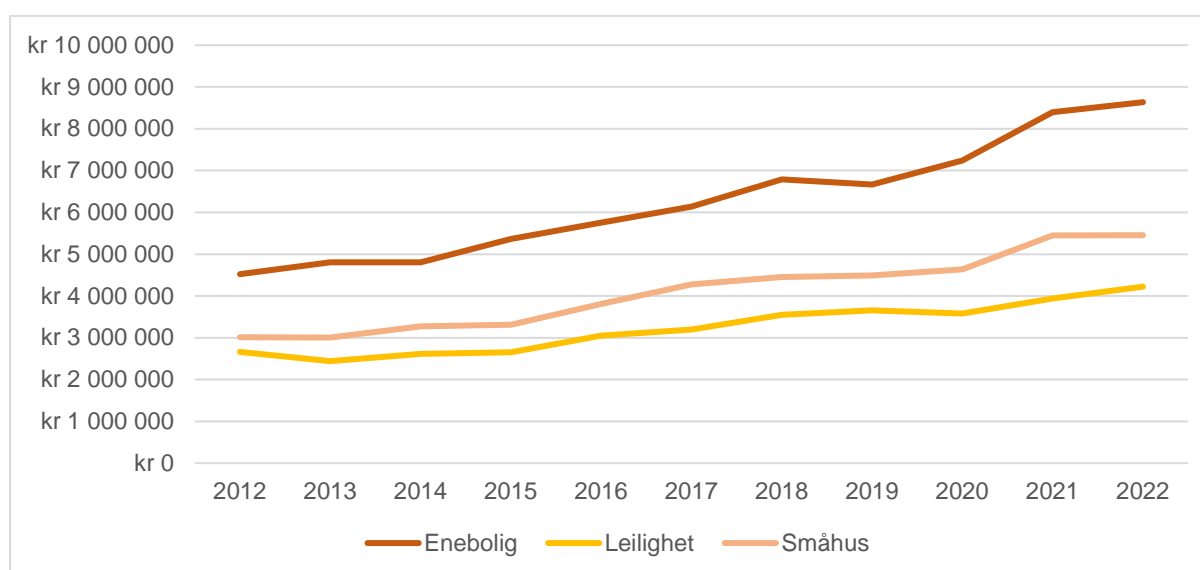
**FIGUR 20 GJENNOMSNI TT LIG KVM PRIS I ASKER 2012-2022, ETTER LOKALOMRÅDE<sup>38</sup>**



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

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

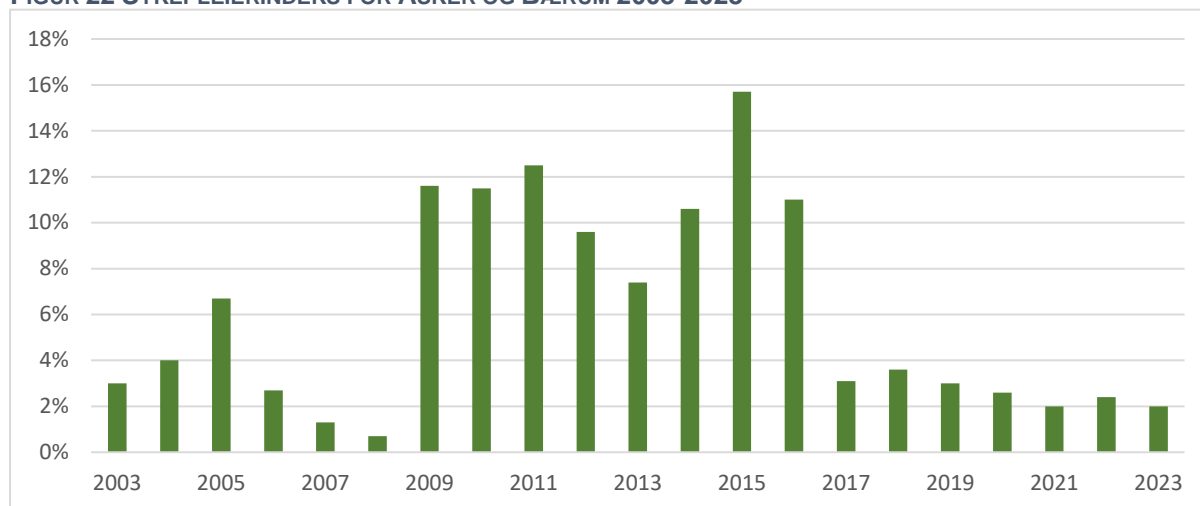
**FIGUR 21 MEDIANOMSETNING I ASKER FRA 2012-2022, ETTER BOLIGTYPE<sup>38</sup>**



<sup>38</sup> Prognosesenteret (2023). Boligpriser pr grunnkrets, Asker kommune

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

FIGUR 22 SYKEPLEIERINDEKS FOR ASKER OG BÆRUM 2003-2023 <sup>39</sup>



Figuren over viser utviklingen av sykepleierindeksen siden 2003 i Asker og Bærum samlet (egne tall bare for Asker som viser utvikling siden 2003 er ikke tilgjengelig). I årene før finanskrisen (2008-2009) var indeksen på det laveste for perioden. Etter krisen ble den høyeste prosentandelen i perioden (16 prosent) registrert i 2015. Siden har prosentandelen nesten gått ned til nivået i 2008 og er nå på den nest laveste i landet etter Oslo<sup>39</sup>.

Eiendom Norge har de to siste årene (2022 og 2023) publisert tall kun for Asker. Dagens nivå i kommunen er noe høyere enn når det slås sammen med Bærum. Sykepleierindeksen for Asker i 2023 ligger på 3 prosent<sup>39</sup>.

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

#### HVA ER SYKEPLEIERINDEKS OG FØRSTEHJEMINDEKS?

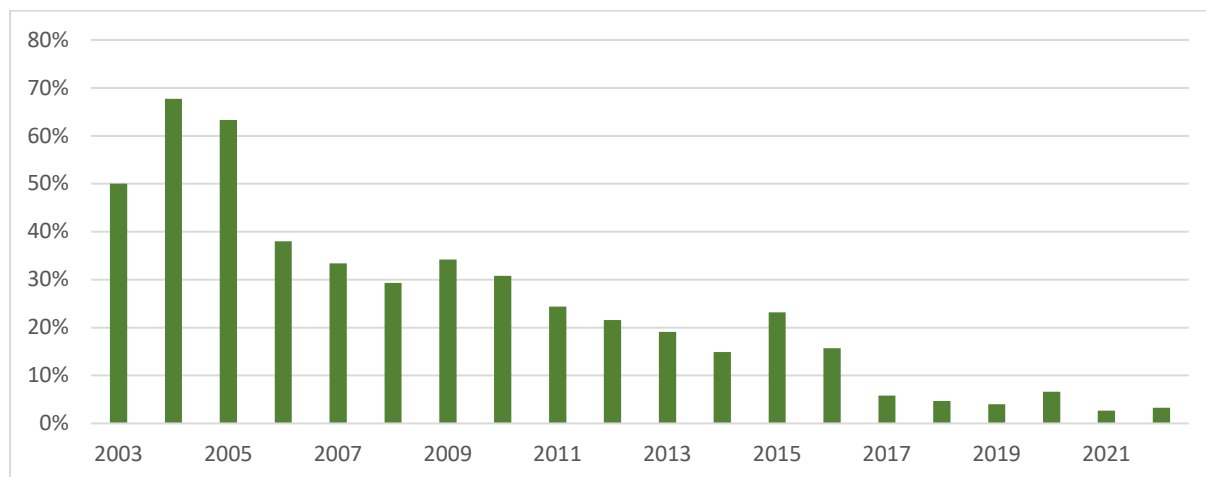
Sykepleieindeksen viser hvor stor andel av boligene i et område en enslig sykepleier har mulighet til å kjøpe. Tall for 2022 viser at sykepleieindeksen for Asker er 3 prosent. Sykepleieindeksen baserer seg på en typisk norsk inntekt og er lite konjunkturavhengig.

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

<sup>39</sup> Eiendom Norge (2023). Sykepleierindeksen ([www.eiendomnorge.no](http://www.eiendomnorge.no))

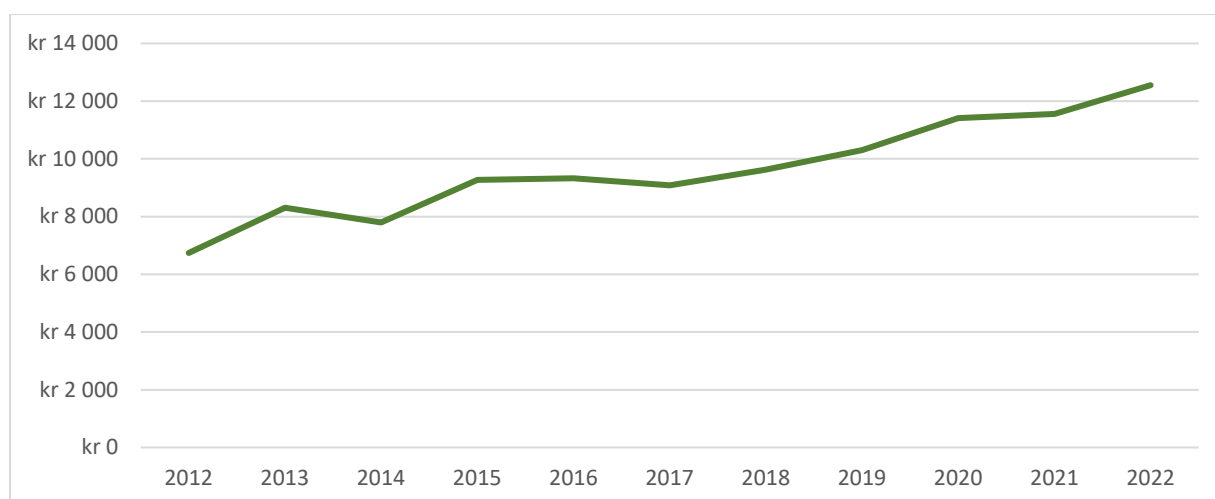
førstegangskjøper<sup>40</sup>. 3,3% er likt med Bærum, høyere enn Oslo, men betydelig lavere enn Drammen.

FIGUR 23 FØRSTEHJEMINDEKS FOR ASKER I PERIODEN 2003-2022



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

FIGUR 24 GJENNOMSNTTIG MÅNEDSLEIE FOR AKERSHUS (UTEN BÆRUM) FOR 2012 - 2022 <sup>41</sup>



## Økonomi og levekår i kommunen

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

<sup>40</sup> Norsk Boligbyggelags Landsforbund (2022). Førstehjemindeksen. ([www.nbbl.no](http://www.nbbl.no))

<sup>41</sup> SSB (2022). Tabell 09895: Leiemarkedsundersøkelsen

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

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

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

#### HVA ER VEDVARENDE LAVINNTEKT?

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

### Levekårsindikatorer

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

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

### Prisutvikling og dyrtid

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

<sup>42</sup> SSB (2023). Arbeidskraftundersøkelsen

<sup>43</sup> NAV Vest-Viken (2023). Arbeidsledige og arbeidssøkere på tiltak etter kommune – juni 2023 ([www.nav.no/no/lokalt/vest-viken](http://www.nav.no/no/lokalt/vest-viken))

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

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

En periode kan kalles dyrtid når folk opplever fundamentale endringer i deres levekår. Andelen husholdninger med økonomiske utfordringer har steget betydelig fra sju prosent i juni 2021 til 16 prosent i juni/august 2022 og 18 prosent i mars 2023<sup>44</sup>. Det har vært en rask og markant forverring av husholdenes økonomiske trygghet, i et omfang man ikke har sett tidligere. For første gang kom andelen økonomisk trygge hushold under 50 prosent<sup>44</sup>.

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

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

### Dyrtid og boligutgifter

Å skaffe seg bolig eller å betale boutgifter er trukket frem av SIFO som en av de største utfordringene til de med lav økonomisk trygghet og levekårsutfordringer. De viser også til at evnen til å betale for boutgifter og/eller betjene et lån har blitt vanskeligere de siste årene for de som er minst økonomisk trygge. SIFO-rapport «Dyrtid 4» viser at bortimot alle hushold i gruppen «ille ute» (98 prosent) har måttet foreta innsparinger for å ha råd til å dekke boutgifter i perioden fra mars til august 2023<sup>45</sup>.

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

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

---

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

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

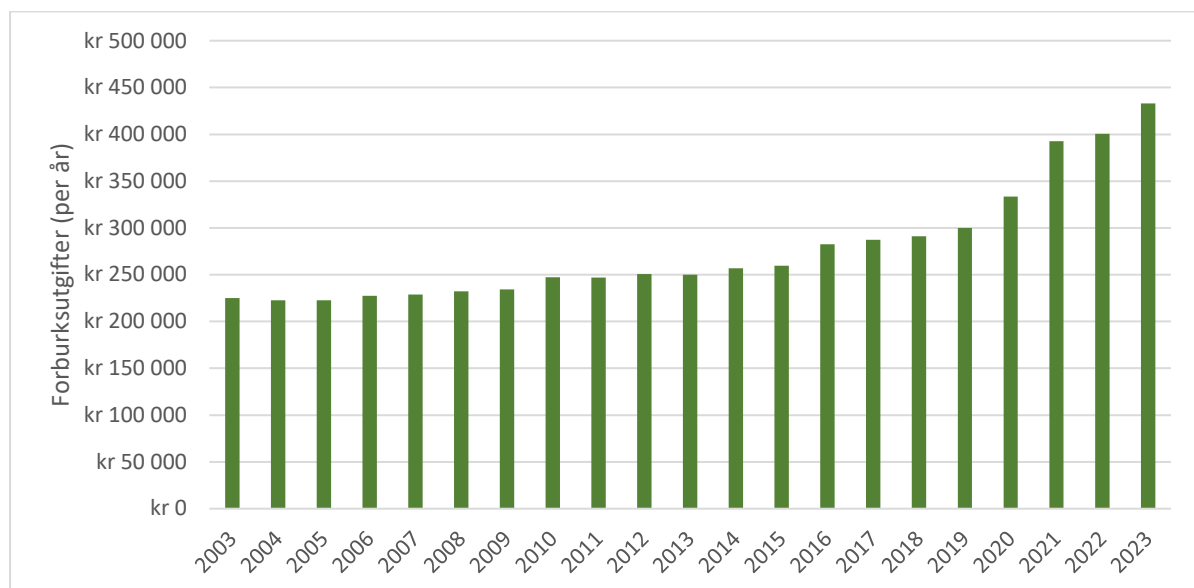
Les mer om vanskeligstilte, deres bosituasjon og kommunens forpliktelser overfor denne gruppen, i kapitlet om vanskeligstilte lenger ned i kunnskapsgrunnlaget.

### Referansebudsjett fra senter for forbruksforskning

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

Nedenfor er en figur som viser utviklingen av forbruksutgiftene til en slik eksempelfamilie som ble nevnt over, basert på et referansebudsjett i perioden 2003-2023<sup>46</sup>.

FIGUR 25 REFERANSEBUDSJETT FOR EKSEMPELFAMILIE 2003-2023, ETTER FORBRUKSUTGIFTER



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

<sup>46</sup> SIFO (2023). Referansebudsjett for forbruksutgifter



En rapport fra SØA viser at referansebudsjettet for eksempelfamilien økte med 40 prosent fra februar 2019 til februar 2023<sup>33</sup>.

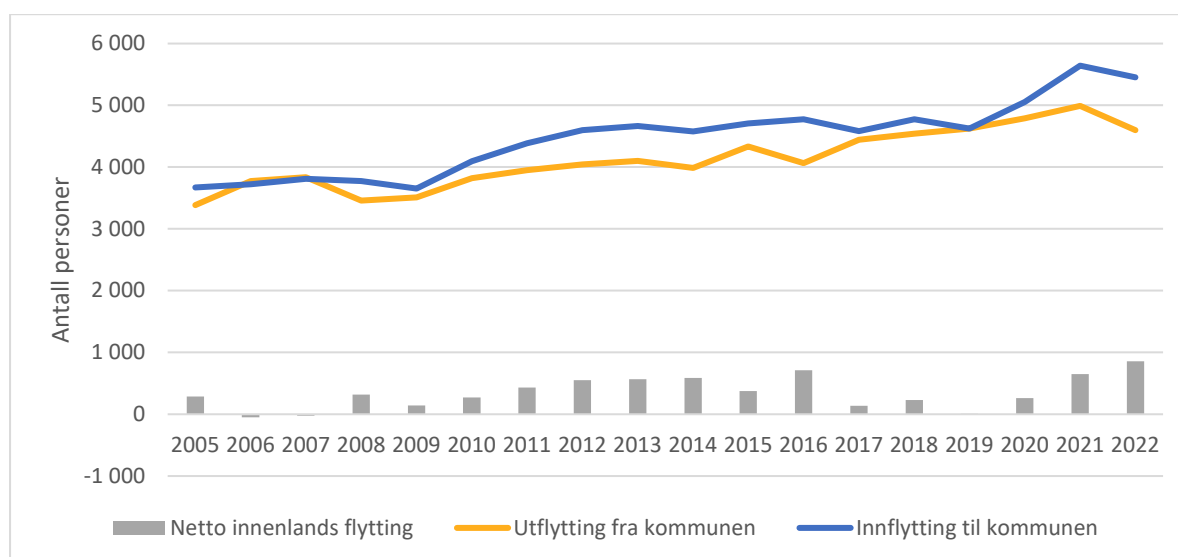
## Flytting og pendling

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

## Flytting

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

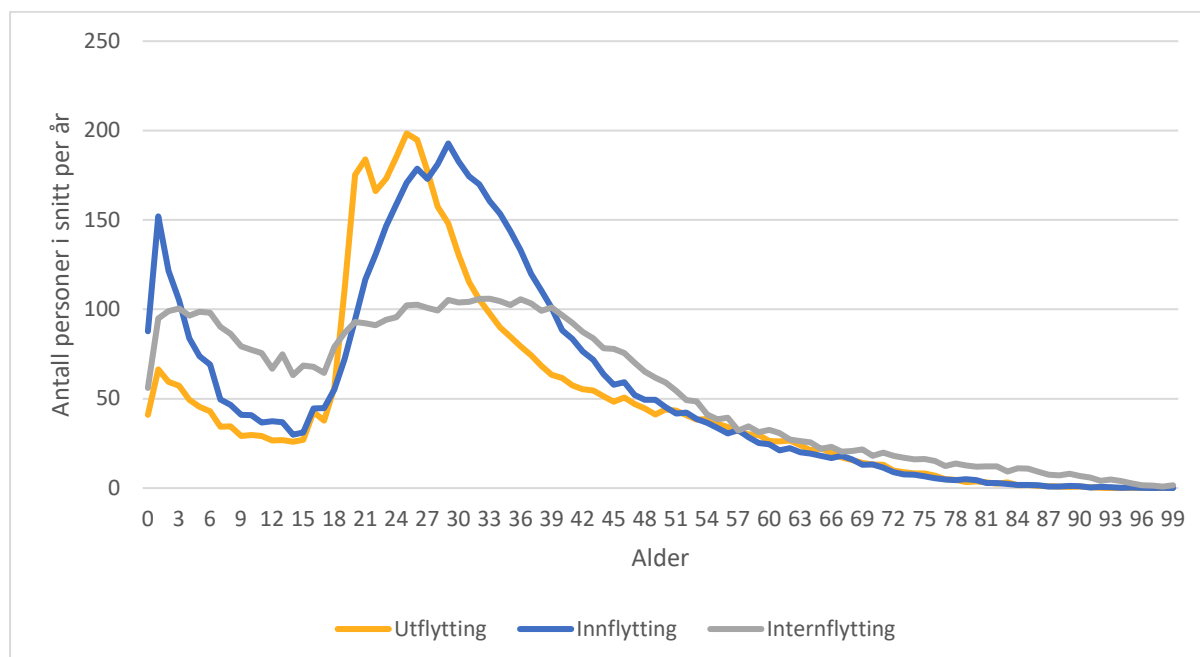
FIGUR 26 INNENLANDS FLYTTING TIL OG FRA ASKER <sup>47</sup>



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

<sup>47</sup> Kompass (2022). Innflytting, utflytting og netto innenlands flytting til kommunen

**FIGUR 27 INN- OG UTFLYTTING OG INTERNFLYTTING I ASKER ETTER ALDERSGRUPPE, GJENNOMSNIITT 2005-2021**<sup>48</sup>



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

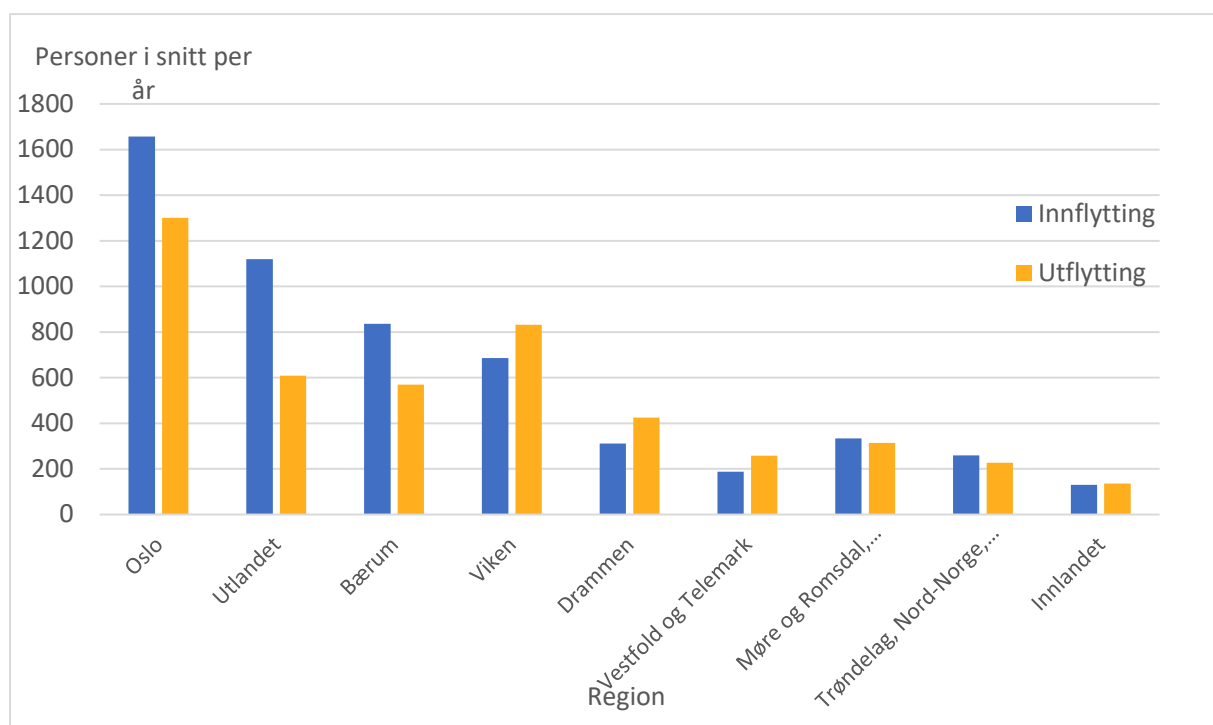
Alderen på internflytterne er ikke like konsentrert som de som flytter inn og ut av kommunen. Figuren viser at alderen på mange av internflytterne er noe høyere enn på de som flytter til kommunen. Mesteparten av internflyttere er personer i aldersgruppen er mellom 20-45 år og barn i barnehage og grunnskolealder.

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

Figuren under viser flyttemønster til og fra Asker i gjennomsnitt i perioden 2005-2021<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Kompas (2021). Inn- og utflytting og internflytting etter aldersgruppe

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



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

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

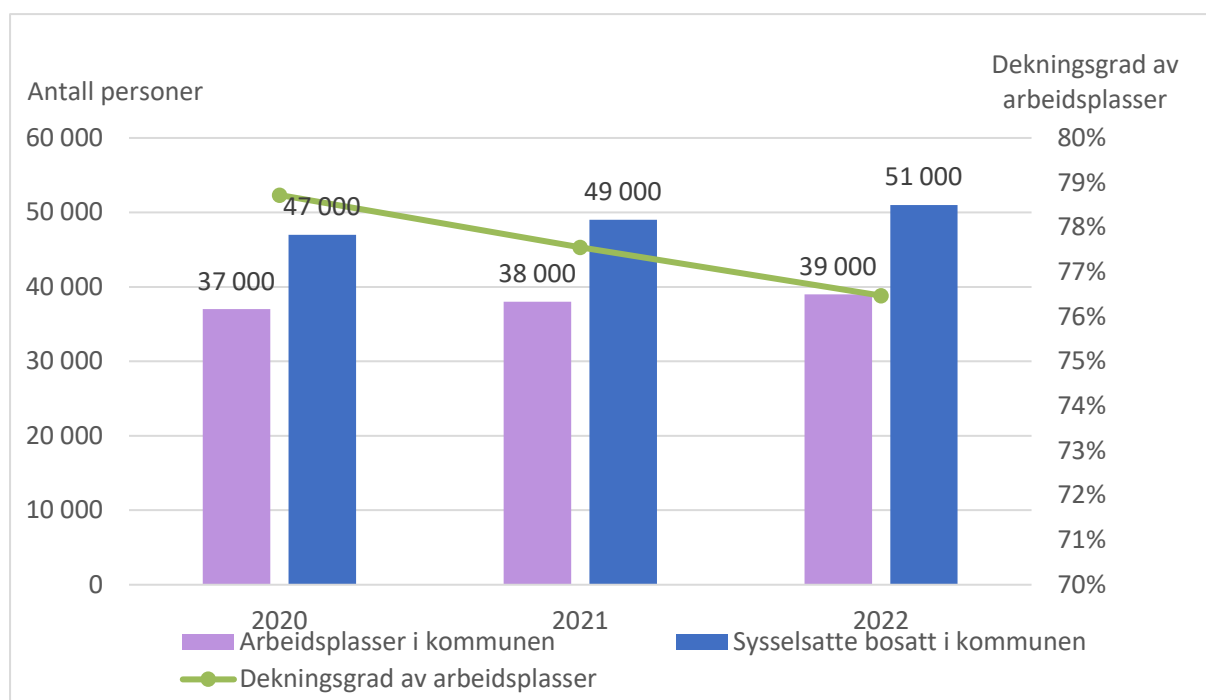
Etter Oslo er Bærum den kommunen hvor flyttestrømmen til og fra Asker er størst. Som for Oslo er det flere som flyttet til Asker fra Bærum enn motsatt.

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

### Arbeid og pendling

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

FIGUR 29 DEKNINGSGRAD AV ARBEIDSPASSER, ARBEIDSPASSER OG SYSSELTSATTE I ASKER 2020-2022<sup>49</sup>



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

Se temaplan næring for mer om arbeidsplasser og sysselsetting i kommunen. Se også de to politiske sakene som følger opp temaplan næring<sup>50, 51</sup>.

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

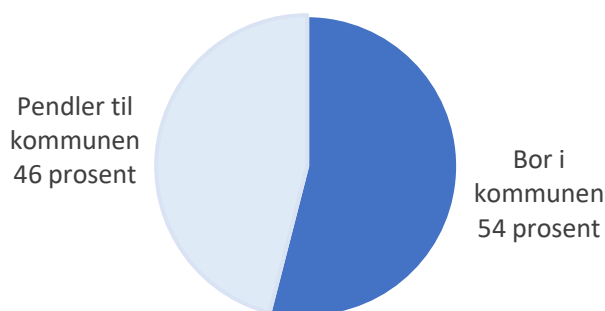
Dette bærer pendlerstatistikken også preg av. Av de 39 000 arbeidsplassene i Asker bor 54 prosent av de sysselsatte i kommunen. De øvrige 46 prosent pendler til Asker fra en annen kommune.

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

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

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

FIGUR 30 FORDELING AV BOSTED BLANT SYSSELTSATTE MED ARBEIDSPASS I ASKER KOMMUNE, 2022<sup>52</sup>



## Demografiske endringer - vi blir flere eldre

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

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

## Aldersvennlige boliger og nærmiljø

Hva en aldersvennlig bolig er, er ikke klart definert. En aldersvennlig bolig må likevel være en bolig som gjør det mulig for den eldre å leve et godt og selvstendig liv, med mulighet for å delta aktivt i samfunnet, og som lar seg tilpasse endringer i funksjonsnivå<sup>53</sup>. Det handler derfor både om noen generelle egenskaper og kvaliteter ved boligen og bomiljøet, men også om muligheten for å tilpasse boligen til individuelle behov.

For at en bolig skal være aldersvennlig bør den også ligge i et nabolag som bidrar til selvstendighet og mulighet for deltakelse. Dette handler om flere ting, blant annet tilgang på handel, service og helsetjenester, og at omgivelsene er universelt utformet. Tilknytning til nærmiljøet bidrar til større glede over egne livssituasjon og forebygger ensomhet. Sosial samhandling og gode møteplasser i lokalsamfunnet har en positiv effekt på psykisk helse<sup>53</sup>.

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

<sup>52</sup> SSB (2022) Tabell 11616, Inn- og utpendling for sysselsatte

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

Se Arkitektforbundets håndbok i aldersvennlig stedsutvikling for å se hva aldersvennlig stedsutvikling kan bety i praksis<sup>54</sup>.

## Den eldre befolkningens boligbehov og ønsker

Eldre ønsker i hovedsak å bo trygt og selvstendig i sine egne hjem så lenge som mulig. Muligheten for å kunne bo trygt i egen bolig henger i stor grad sammen med helse og funksjonsevner. For å imøtekomme dette, oppfordres det til økt tilrettelegging av boliger med hensyn til universell utforming, slik at de er tilgjengelige og brukervennlige for eldre med ulike funksjonshemminger<sup>53</sup>. Dette støttes også i rapporten «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040» som Agenda Kaupang har utarbeidet på oppdrag fra SBB Samfunnsbygg AS<sup>55</sup>. Rapporten sier at kommunene kan spare milliardbeløp ved å tilrettelegge for en helhetlig boligpolitikk for eldre. Rapporten slår fast at den eksisterende boligpolitikken mangler bærekraft til å håndtere de fremtidige utfordringene som følger med en stadig voksende eldre befolkning.

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

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

## Planlegging og tilrettelegging av bosituasjon

En rapport fra NOVA i 2020 har undersøkt hvordan eldre tilpasser boligsituasjonen sin ved å enten forbedre nåværende bolig eller flytte til en mer passende leilighet. Rapporten konstaterer økt flytteaktivitet blant eldre, spesielt blant de som er 60 år og eldre. Den påpeker at denne aldersgruppen bevisst tilpasser boligsituasjonen gjennom strategiske valg knyttet til flytting. Videre fremhever rapporten at mange eldre i stor grad skifter fra enebolig til leilighet. Dette påvirkes av det lokale boligmarkedet, og det bemerkes at flere eldre flytter hyppigere når markedet tilbyr passende boliger<sup>58</sup>, men at en barriere for flytting er at det lokale boligmarkedet ikke tilbyr egnede boliger<sup>53</sup>. En undersøkelse NOVA gjorde i 2023 viser samtidig at svært

---

<sup>54</sup> Arkitektforbundet (2022) Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling

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

<sup>56</sup> Folkehelseinstituttet (2021). Boligformer for eldre

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

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

få eldre flyttet etter fylte 80 år. De peker på at barrierene for flytting øker med alderen. Den samme studien viser også at mange eldre mangler kunnskap om hvordan de skal planlegge eller tilrettelegge egen bostedssituasjon for alderdom og funksjonsnedsettelse, og at få har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med tilpasning av boligen<sup>53</sup>.

Se temaplan «Leve hele livet i et aldersvennlig Asker»<sup>112</sup> og Senter for aldersvennlig Norge<sup>59</sup> for mer om hvordan vi kan jobbe for en aldersvennlig samfunnsutvikling i Asker.

Se også NOVAs rapport om Eldres boligbehov og boligønsker<sup>53</sup>. Den ser nærmere på bostedssituasjonen blant eldre i Norge, flytting og boligønsker.

## Asker kommunes helhetlige boligtrapp

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

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

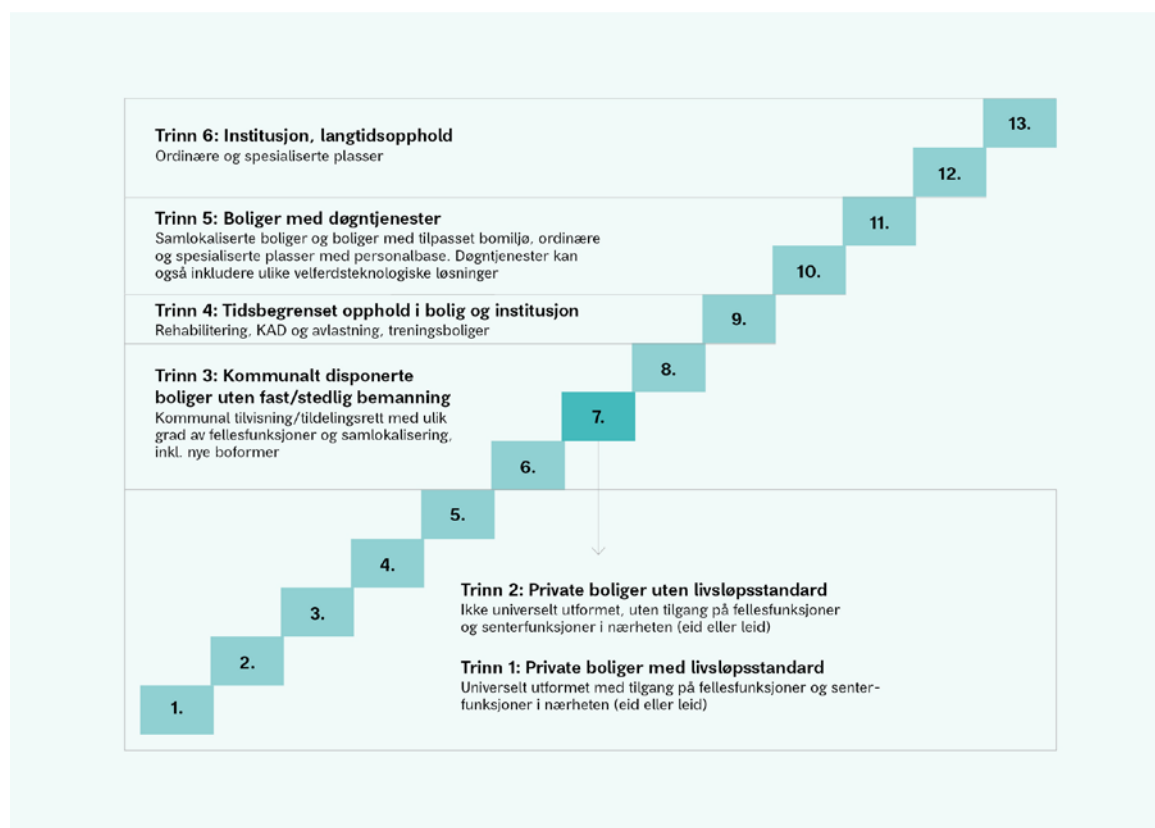
---

<sup>59</sup> Senter for et aldersvennlig Norge. Sammen for et aldersvennlig Norge ([www.aldersvennlig.no](http://www.aldersvennlig.no))

<sup>60</sup> Agenda Kaupang (2021). Helhetlig Boligtrapp i Asker kommune - delrapport 1

<sup>61</sup> Agenda Kaupang (2022). Helhetlig boligtrapp i Asker kommune, delrapport 2

FIGUR 31 ASKER KOMMUNES HELHETLIGE BOLIGTRAPP



Figuren over viser Asker kommunens helhetlige Boligtrapp med beskrivelse av trinn 1 til 6 der trinn 1 omhandler aldersvennlige private boliger, og trinn 6 er institusjonsplasser<sup>62</sup>.

## En selvstendig alderdom – i et samfunnsperspektiv

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

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

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

<sup>62</sup> Asker kommune (2022). Helhetlig boligtrapp (samarbeid Agenda Kaupang).



## Konsekvenser for ulike grupper av høye boligpriser og et ensidig boligtilbud

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

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

### Førstegangskjøpere og innflyttere til kommunen

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

I tillegg til de høye boligprisene har ikke inflasjonen vært så høy på mer enn 30 år og styringsrenten er satt kraftig opp. Husholdningenes disponible realinntekt er ifølge Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) redusert med 2,5 prosent i 2022<sup>63</sup>.

Lånemulighetene for husholdninger er redusert med 8 til 19 prosent mellom 2021 og 2023<sup>63</sup>. Denne trenden vil påvirke situasjonen i årene som kommer og gjøre det utfordrende for mange å komme inn på boligmarkedet.

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

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

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

---

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

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

## Vanskeligstilte på boligmarkedet

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

## Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Ny boligsosial lov trådte i kraft 1. juni 2023. Denne loven klargjør kommunens ansvar for å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer både planlegging av boliger, hjelp til å framskaffe bolig og bistand til å beholde en bolig<sup>64</sup>.

Forpliktelser til å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet er også nedfelt i internasjonale konvensjoner, deriblant FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter<sup>65</sup>, FNs barnekonvensjon<sup>66</sup> og i FNs bærekraftsmål<sup>67</sup>.

## Omfang og kjennetegn ved vanskeligstilte på boligmarkedet

I 2019 var om lag 3,4 prosent av befolkningen i Norge, eller rundt 179 000 personer, definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse personene er rundt 44 prosent barn og unge, av de igjen var det omtrent 60 prosent som kom fra familier med innvandrerbakgrunn<sup>68</sup>. Denne beregningen av vanskeligstilte tar utgangspunkt i inntekt. Lavinntekt er inntekt som ligger 60 prosent eller lavere enn medianinntekten. I 2022 var median årssinntekt på omtrent kr 572 000,-<sup>69</sup>. Det vil si at lavinntekt er omtrent kr 343 200,- eller lavere.

### HVEM ER VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET?

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

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

<sup>64</sup> Lovdata (2023). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

<sup>65</sup> FN-Sambandet (2022). Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

<sup>66</sup> FN-Sambandet (2023). Barnekonvensjonen.

<sup>67</sup> FN-Sambandet (2023). Bærekraftsmålene.

<sup>68</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet (2021). Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021 - 2024

<sup>69</sup> SSB (2023). Hva er vanlig lønn i Norge? ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))

Enkelte grupper er mer utsatt for å være vanskeligstilt på boligmarkedet enn andre. Enslige forsørgere, unge og personer på ulike trygdeytelser eller sosialhjelp, kan på grunn av, blant annet, lav inntekt ha problemer med å leie en egnet bolig. Store barnefamilier kan ha utfordringer med å finne egnet bolig med en husleie de kan betjene. Ikke-vestlige innvandrere er også en gruppe som går igjen blant vanskeligstilte. Avhengighet av rusmidler er en annen risikofaktor. Den typisk bostedsløse er mann i 30-årene og avhengig av rusmidler.

I tillegg har vi innbyggere som på grunn av sykdom eller funksjonsnedsettelse trenger spesielt tilrettelagte boliger, og dermed har utfordringer med å komme inn på det private markedet. Se avsnitt «universell utforming og boligtilpasning» for mer informasjon.

### Barn og unge i vanskeligstilte husholdninger

Statistikk fra Husbanken viser at 1 711 barn og unge i Asker bor i familier med lav inntekt. Dette utgjør 7,9 prosent av alle barn og unge i Asker. 1,5 prosent av barn og unge i Asker bor i lavinntektshusholdninger som i tillegg leier og bor trangt. Det tilsvarer 133 barnefamilier (1,1 prosent)<sup>70</sup>.

Rapporten «Oppvekststedets betydning for barn og unge – Nabolaget som ressurs og utfordring» fra 2017 fant at mange barn i lavinntektsfamilier, i tillegg til å få med seg mindre ressurser hjemmefra, ofte er utsatt for en høyere grad av kollektiv ressursfattigdom i nærmiljøet sitt. De har blant annet høyere andel utsatte naboer og dårligere fysisk utemiljø enn andre barn<sup>71</sup>. Legger man det i tillegg til dårlige boforhold, trangboddhet og et høyt konfliktnivå i hjemmet, kan det føre til at mange barn i lavinntektsfamilier tilbringer mye tid ute i nabolaget sitt<sup>72</sup>. Det gjør at nabolaget, og generelt nærmiljøet, får større betydning for barn i slike situasjoner. NOVA/Oslo met har gjennomført en undersøkelse av ungdom i kommunale boliger der det har intervjuet 8 ungdommer<sup>73</sup>. De kommer med klare oppfordringer om at boligene må være store nok for barnefamilier, at det ikke bør ligge i belastede områder og at de må ha tilgang til fritidsordninger da det å ha venner med hjem kan være vanskelig blant annet på grunn av trangboddhet.

Samtidig er særlig yngre barn avhengige av å ha et trygt bomiljø og et godt nabolag å være i. Kvaliteten på nærmiljøet får betydning for ungdoms nettverk gjennom deltakelse i skole og fritidsaktiviteter.

### Unge med bostedsutfordringer

I utgangspunktet er det foreldrenes ansvar å forsørge barn under 18 år og sørge for at de har et trygt sted å bo. Dersom barnet går på videregående skole fortsetter

---

<sup>70</sup> Husbanken (2022). Boligsosial monitor ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no))

<sup>71</sup> Brattbakk, I. og Andersen, B. (2017). Oppvekststedets betydning for barn og unge - Nabolaget som ressurs og utfordring. Utgiver: AFI, rapport 02:2017

<sup>72</sup> Departementene (?). Like muligheter i oppveksten - Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020-2023)

<sup>73</sup> Ungdom i kommunale boliger, NOVA/Oslo met 2023

forsørgerplikten så lenge ungdommen går på videregående opplæring, altså etter fylte 18 år <sup>74</sup>.

For noen unge mennesker er ikke denne støtten noen selvfølge. Enkelte unge kan ikke, vil ikke eller får ikke lov til å bo hjemme hos sine foreldre. Unge bostedsløse (se neste avsnitt) rapporterer oftere at de oppholder seg hos venner, kjærester eller slektninger enn eldre bostedsløse. Noen melder også at de går inn i uønskede forhold for å ha et sted å bo. Unge/unge voksne er i utgangspunktet i en sårbar fase i livet med hormoner i ubalanse og mange livsvalg som skal tas. Når unge skal lære seg å håndtere egne liv, har de behov for støtte for å komme seg videre. I rapporten "De får ikke en sjanse" påpeker Røde Kors at når denne støtten mangler, hjelpeapparatet er laget for voksne, og den unge ikke har lært hensiktsmessige handlingsmønstre fra barnsben av, vil bostedsutfordringer kunne føre til alvorlige konsekvenser videre i livet. <sup>75</sup>

Dette var bakgrunnen for at Asker kommune, med støtte fra Husbanken, satte i gang et prosjekt "ung i privat bolig". Velferdsforvaltningen opplevde en økning av henvendelser om bolig fra unge, i løpet av 2019 var det 37 ungdommer som søkte hjelp fra Bolighjelpen da de ikke kunne bo hjemme. Gjennom prosjektet ble 7 unge i alderen 17-25 år bosatt i privat leiebolig. Både utleier og leietaker hadde kontaktperson i kommunen, den unge fikk opplæring i økonomi og praktiske gjøremål, tjenester ble koblet på der det var nødvendig og kontaktpersonen hjalp også til med konfliktløsninger. Ved prosjektets avslutning bodde fortsatt 6 av de 7 i den private leieboligen.

## Bostedsløshet

Hvert fjerde år gjennomføres det en telling av antall bostedsløse i Norge. Siste telling var i november 2020, da var antallet på nasjonalt nivå 3325. Dette innebærer nær en halvering av antall bostedsløse fra 2012 - 2020 <sup>76</sup>.

Personer som står uten bolig, kan ha rett på midlertidig bolig via NAV. Ifølge Kostrarapporteringen for 2022 var det totalt 84 husstander i Asker kommune som hadde et midlertidig botilbud (hospits/natthjem). Fire husstander hadde barn. Dette innebærer for Askers del en dobling fra 2020 til 2022, av antall bostedsløse husholdninger som fikk bistand fra NAV til akuttovernatting.

24 prosent av alle bostedsløse har en samtidig rusavhengighet og psykisk lidelse (ROP-lidelse). Personer med rusavhengighet og/eller psykisk lidelse er også sterkt overrepresentert i gruppene som er langvarig bostedsløse (77 prosent).

Av alle bostedsløse utgjør unge under 25 år, 17%. Flere i denne gruppen enn i de eldre bostedsløse oppgir at de bruker nettverket for å skaffe seg tak over hodet <sup>76</sup>.

---

<sup>74</sup> Lovdata. Lov om barn og foreldre, § 68

<sup>75</sup> Røde Kors. "De får ikke en sjanse" 2020

<sup>76</sup> Dyb, E. og Zeiner, H. (2021). Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging. OsloMet: NIBR rapport 2021:10

Rett til helsehjelp er uavhengig av bosted, eller mangel på bosted. Samtidig er det rimelig å tenke at både det å få helsehjelp, og følge opp et behandlingsforløp er særdeles utfordrende når du ikke har et sted å bo. Jobsøking, stå i jobb eller studier vil også være svært krevende uten et fast sted å bo. En undersøkelse gjennomført av Tsemberis mfl. viste at tilgang til bolig, støtte og behandling for personer med komplekse behov, i stor grad førte til reduksjon i psykiske helseproblemer, alkoholbruk og behov for intensiv bistand<sup>77</sup>. Effekten av den oppfølgingen som gis kan med andre ord svekkes på grunn av mangel på bolig.

## Personer med nedsatt funksjonsevne og boligmarkedet

Artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) omhandler retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet. Etter artikkelens bokstav a) har statene forpliktet seg til å sikre: «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform»<sup>77</sup>.

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken blir gruppen utviklingshemmede nevnt som en gruppe det bør rettes særlig innsats mot<sup>68</sup>. HVPU-reformen<sup>78</sup> fra 1991 overførte ansvaret for utviklingshemmede fra stat/fylkeskommune til kommune. Hensikten var å gå bort fra institusjonsomsorgen til å la utviklingshemmede bo i sin hjemkommune med egen bolig i et ordinært bomiljø.

### HVA ER FUNKSJONSNEDESETTELSE, UTVIKLINGSHEMMING OG FUNKSJONSHEMMING?

En **funksjonsnedsettelse** kan eksempelvis dreie seg om nedsatt bevegelses-, syns- eller hørselsfunksjon, nedsatt kognitiv funksjon eller ulike funksjonsnedsettelser på grunn av allergi, hjerte- eller lungesykdommer.

Blant personer med nedsatt funksjonsevne er **utviklingshemming** en samlebetegnelse for de som har kognitive, språklige og sosiale vansker

**Funksjonshemming** oppstår når det er et gap mellom et individs forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon. Omgivelsene kan altså forsterke vanskene til en person med nedsatt funksjonsevne.

NOU – på lik linje<sup>79</sup> viser derimot at få utviklingshemmede har valgmuligheter når det kommer til bosted, hvem de skal bo sammen med og boform. Valgmulighetene for denne gruppen er mindre enn for befolkningen ellers. Rundt 10 prosent av

<sup>77</sup> Lovdata: Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

<sup>78</sup> HVPU var en offentlig omsorgsordning som gjaldt spesielt for personer med utviklingshemming. HVPU er en forkortelse for Helsevernet for psykisk utviklingshemmede.

<sup>79</sup> Regjeringen (2016). NOU 2016:16 «På lik linje - Åtte løft for å realisere grunnleggende rettigheter for personer med utviklingshemming»

utviklingshemmede eier sin egen bolig, mot nærmere 80 prosent i befolkningen for øvrig<sup>80</sup>.

I temaplan «På lik linje» har Asker kommune en målsetting om at flest mulig skal bo i egen bolig og få ambulante tjenester av kommunen i eget hjem. Konkrete strategier for å oppnå dette er at:

- Asker kommune skal videreutvikle et variert og tilrettelagt bo- og tjenestetilbud i inkluderende bomiljøer
- Asker kommune skal legge til rette for at flere skal eie egen bolig

Boligpolitikken har en viktig rolle i å bidra til disse målene og forpliktelsene i, blant annet, den nye boligsosiale loven og CRPD.

## Personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer og boligmarkedet.

Opptappingsplanen for psykisk helse<sup>81</sup> påpeker at en god bolig i et godt bomiljø er en viktig helsefremmende og forebyggende strategi.

Slik det er vist til tidligere i kunnskapsgrunnlaget er dette en gruppe som er spesielt utsatt på boligmarkedet. Svært mange av disse er bostedsløse og ofte over lang tid. Anslagsvis 22 prosent i kommunale boliger uten bemanning har vedtak om psykisk helse og rustjenester.

Svak økonomi er en faktor som innvirker på mulighetene på boligmarkedet. Ifølge Asker kommunes temaplan «Mestre hele livet» side 22 står det: «Brukerplankartlegging i Asker viser at 84 prosent av personer med ruslidelser og 86 prosent av personer med psykiske lidelser har økonomiske ytelser fra NAV, som kilde til livsopphold. Henholdsvis 8 prosent og 11 prosent har arbeidsinntekt som kilde til livsopphold»<sup>82</sup>.

Asker kommunes målsetting er å legge til rette for et trygt leiemarked, at flere kan eie bolig og gode bomiljø.

## Innvandring, integrering og bolig

Personer som er bosatt i Norge med innvandrerbakgrunn eller norskfødte med innvandrerforeldre er en variert gruppe som utgjør en større og større del av befolkningen. Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet har antallet innvandrere i Norge tredoblet seg de siste tjue årene. Innvandrerbefolkningen i Norge har bakgrunn fra over 200 land. Innvandrere er altså en veldig sammensatt gruppe, ikke bare når det kommer til landbakgrunn, men også i alder, arbeidserfaring og kompetanse, helse- og livssituasjon, botid i Norge og mer. Innvandring skjer også av

---

<sup>80</sup> Astrup K C, Barlindhaug R, Ruud M E (2019). Boligeie for personer med utviklingshemming. Utgiver: NIBR

<sup>81</sup> St.meld 23 (2022-2023) Opptappingsplan for psykisk helse (2023-2033)

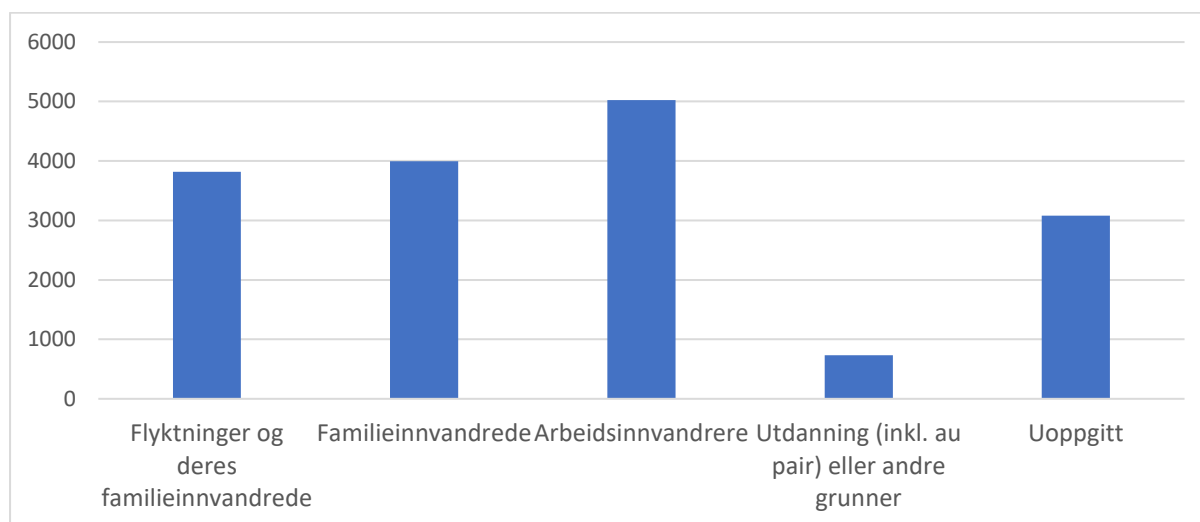
<sup>82</sup> Asker kommune (2023). Temaplan «Mestre hele livet – psykisk helse og rus».

mange forskjellige grunner, blant annet for å arbeide, studere, gjenforenes med familien eller fordi man er blitt tvunget på flukt<sup>83</sup>. Disse ulikhetene må tas hensyn til i boligutviklingen, blant annet fordi det er noen grupper med innvandringsbakgrunn som har større utfordringer på boligmarkedet enn andre.

### Demografiske kjennetegn ved innvandrerne i Asker kommune

I Asker utgjør personer med innvandrerbakgrunn rundt 18 prosent av den totale befolkningen. Legger man til norskfødte med innvandrerforeldre er andelen av befolkningen 22,4 prosent<sup>84</sup>. Grunnen til innvandring er variert i befolkningen. Figuren nedenfor viser en oversikt over hvor mange innvandrere det var i 2022 etter innvandringsgrunn. Nordiske borgere er inkludert i statistikken under «uoppgitt».

FIGUR 32 ANTALL INNVANDRERE ETTER INNVANDRINGSGRUNN I ASKER I 2022<sup>85</sup>



Figuren over viser at den vanligste grunnen til innvandring i Asker i 2022 var arbeid. Den vanligste innvandringsgrunnen i 2022 i hele Norge var flukt. Det skyldes i stor grad flyktninger fra Ukrainakrigen.

<sup>83</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering – Demografi ([www.imdi.no](http://www.imdi.no))

<sup>84</sup> Folkehelseinstituttet (2023) Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Kommunehelse statistikkbank

<sup>85</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021) Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår ([www.imdi.no](http://www.imdi.no))

Av alle med innvandrerbakgrunn i Asker kommune utgjør personer med flyktningbakgrunn 23 prosent. For alle innvandrere er flesteparten i aldersgruppen 30-54 (30 prosent).

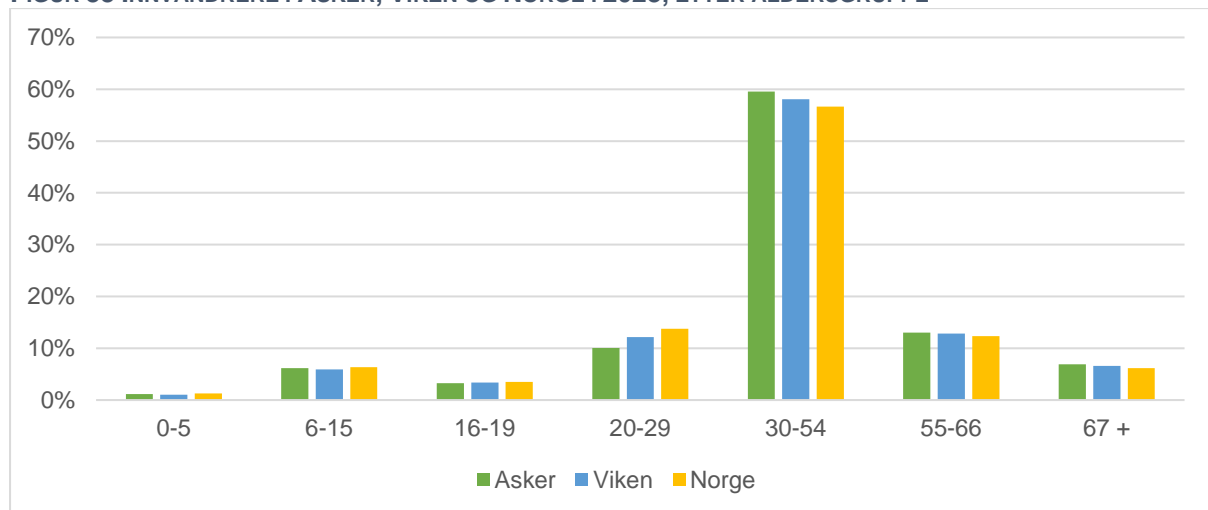
#### HVEM ER FAMILIEINNVANDREDE?

Familieinnvandrede defineres her som førstegenerasjonsinnvandrere som er registrert som familiegjenforente og familieetablerte.

Familieinnvandrede til flyktninger er ikke inkludert her. Flyktninger og deres familieinnvandrede er førstegangsinnvandrere som er registrert som flyktninger, samt familiegjenforente med disse.

Figuren under viser innvandrere fordelt på aldersgrupper i Asker, Viken og Norge (tall fra 1 januar 2023)<sup>86</sup>.

FIGUR 33 INNVANDRERE I ASKER, VIKEN OG NORGE I 2023, ETTER ALDERSGRUPPE



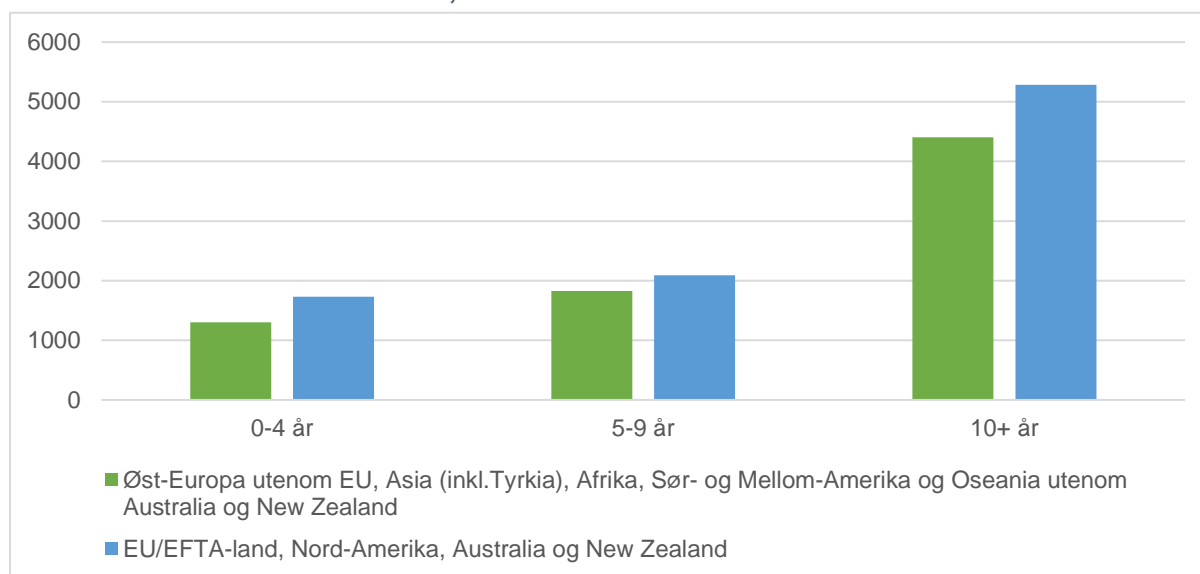
Andelene i de ulike aldersgruppene er nokså like mellom Asker, Viken og Norge. Asker har litt større andel i aldersgruppen 30-54 enn de to andre. Andelen innvandrere i aldersgruppen 20-29 år er derimot litt høyere på landsbasis enn de er i Viken og i Asker.

Figuren under viser botiden til to innvandringsgrupper i Asker og viser at de fleste har bodd i kommunen i ti år eller mer.

<sup>86</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet(2021). Tall og fakta om innvandring og integrering – befolkning ([www.imdi.no](http://www.imdi.no))



FIGUR 34 INNVANDRERE I ASKER I 2022, ETTER LANDBAKGRUNN OG BOTID



## Flyktninger

Det siste året har Norge tatt imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I årene før invasjonen var det ikke så mange som flyktet til Norge. Over lengre perioder er slike store svingninger i antall flyktninger som kommer til Norge og bosetter seg her, ikke uvanlig. Globale hendelser som krig i Syria og krig i Ukraina påvirker hvor mange flyktninger Norge tar imot og bosetter. Det er derfor vanskelig å forutse boligbehovet til flyktninger i fremtiden.

## Ukrainske flyktninger

Som sagt har det siste året gitt spesielle forhold for bosetting av flyktninger som følge av Ukrainakrigen. I Norge var det 30 300 flere bosatte innvandrere fra Ukraina ved inngangen til 2023 enn året før<sup>87</sup>. Totalt i 2022 ble det bosatt 31 258 flyktninger i Norge. Av disse var 27 058 fordrevet fra Ukraina. I 2021 ble det bosatt 4 489, mens det i 2020 ble bosatt 2 819 i Norge<sup>88</sup>.

Kjønnsfordelingen til de bosatte innvandrerne fra Ukraina er ganske ujevn. Av de over 18 år var 71 prosent kvinner, og 29 prosent var menn. De ukrainske innvandrerne er også yngre enn befolkningen i Norge, og to av tre er under 40 år gamle. I hele befolkningen er en av to i tilsvarende alder<sup>87</sup>.

<sup>87</sup> Steinkellner, A. (2023). Krigen i Ukraina ga historisk innvandrervekst ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))

<sup>88</sup> Regjeringen (2023). Busetting av flyktninger ([www.regjeringa.no](http://www.regjeringa.no))

De ukrainske flyktningene er ikke bare yngre enn den øvrige befolkningen, men også yngre enn andre innvandrergupper. Rundt 30 prosent av ukrainske flyktninger bosatt i Norge er under 20 år. For alle innvandrere er det også tydelig forskjell på alder i forhold til den øvrige befolkningen. 27 prosent av den øvrige befolkningen er i alderen 30-49, imens for innvandrere er det 48 prosent i den alderen<sup>89</sup>.

**HVA ER FLYKTNINGBAKGRUNN?**  
Betegnelsen «person med flyktningbakgrunn» inkluderer alle personer som selv kom som flyktninger, samt familietilknyttede til disse.

### Bosetting av flyktninger

Ifølge Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) ble det bosatt 38 flyktninger i 2020 og 59 flyktninger i 2021 i Asker. Det var relativt normale år. Det økte behovet for å ta imot flyktninger som følge av Ukrainakrigen, gjorde at alle norske kommuner ble oppfordret til å bosette flyktninger i 2022 og 2023.

I 2022 ble det bosatt 328 flyktninger, og ut av disse var 21 enslige mindreårige. Formannskapet vedtok 22. august 2023 å imøtekomme anmodningen fra IMDi om å bosette 435 flyktninger 2023<sup>90</sup>.

### Flyktninger fra Ukraina

Ukrainakrigen har gitt spesielle utfordringer for bosetting av flyktninger. Bosettingen er organisert i et samarbeid mellom Integrering og mangfold, Eiendom og Velferdsforvaltningen. Bolighjelpen, organisert under Velferdsforvaltningen, jobber med det private utleiemarkedet. Under Ukraina-krisen var ønsket å bosette de fleste ukrainske flyktninger i private utleieboliger i stedet for kommunalt eide boliger. Som følge opplevde bolighjelpen stor pågang fra private utleiere.

### HVA ER ANMODNINGSTALL OG VEDTAKSTALL?

*Anmodningstall:* Det totale antallet flyktninger staten ber en kommune om å bosette per år.

*Vedtakstall:* Det totale antallet flyktninger kommunene har vedtatt at de kan bosette per år. I de fleste kommuner bestemmes dette tallet av kommunestyrene.

Uten innbyggernes innsats ville ikke målet om flyktningebosetting i 2022 blitt nådd.

<sup>89</sup> Steinkellner, A., Krokedal, L. (2023). Innvandrere og deres barn – en mangfoldig gruppe (www.ssb.no)

<sup>90</sup> Asker kommune (2023). Asker kommune sier ja til å bosette 360 flyktninger i år (www.asker.kommune.no)

Private utleiende er også viktige for målet i 2023. Å bruke eksisterende boliger som hybler eller leiligheter i eneboliger vil være til stor hjelp<sup>91</sup>.

Det er imidlertid også et økende behov for tilpassede boliger til krigsskadde flyktninger. Et slikt boligbehov vil i mindre grad kunne dekkes i det private markedet, da disse vanligvis ikke er universelt utformede og uten nærhet til helsemessig oppfølging fra det offentlige.

I tillegg er mange av flyktningen fra Ukraina kvinner og barn. Det betyr at boligtilbudet også må ta hensyn til behov hos familier med barn og unge.

Se Asker kommunes nettside for mer informasjon om bosetting av flyktninger.

### Boligsituasjon blant innvandreregrupper

Noen innvandrere og innvandreregrupper er mer utsatt enn andre grupper på boligmarkedet. Det er også store forskjeller innad i innvandreregrupper i forhold til i hvor stor grad noen er utsatt eller ikke på boligmarkedet. For eksempel kan personer med innvandringsbakgrunn oppleve diskriminering som en hindring på veien til å skaffe seg bolig. Andre kan oppleve dårlig økonomi som en hindring, noe som er tilfellet for mange flyktninger. Disse hindringene kan være gjeldende hele livet, men for de fleste som regnes som utsatt på boligmarkedet er de mest tydelig i tiden rett etter innvandringen. Studier har vist at jo lengre man bor jo mer øker levekår og samfunnsdeltakelse blant innvandrere. Dette er også tilfellet fra en generasjon til den neste<sup>92</sup>.

### Innvandrere og eierform

I Norge eier så mange som åtte av ti sin egen bolig. Eierandelen er også høy blant innvandrere, og vi er et av landene med størst andel unge boligeiere<sup>68</sup>. Det er imidlertid forskjell blant innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen.

Figuren nedenfor viser eierform for to innvandringsgrupper og den øvrige befolkningen i Asker<sup>93</sup>.

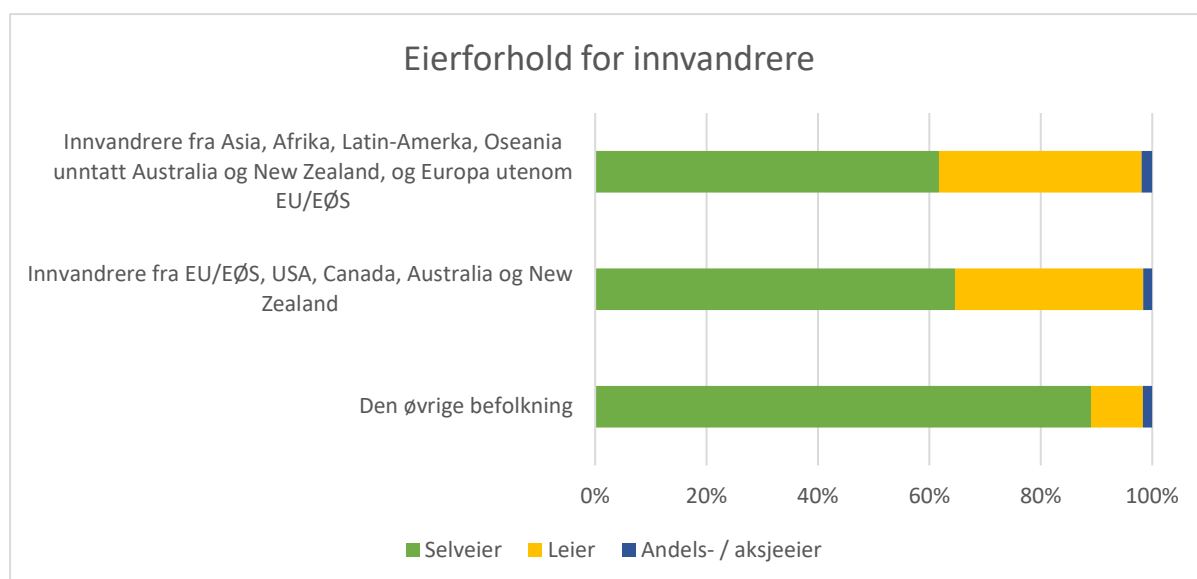
---

<sup>91</sup> Asker kommune (2023). Hjerterom og husrom ([www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no))

<sup>92</sup> Kunnskapsdepartementet (2018). Integrering gjennom kunnskap - Regjeringens integreringsstrategi 2019-2022

<sup>93</sup> SSB (2022). Tabell 11036: Eierstatus, etter innvandringsbakgrunn

FIGUR 35 FORDELING AV EIERFORM FOR INNVANDRERGRUPPER I ASKER



For begge innvandrergroppene var andelen som leier omtrent 35 prosent, sammenlignet med omtrent 10 prosent i den øvrige befolkningen i Asker.

Forskning har vist at om man eier eller leier har betydning for en rekke faktorer. Innvandrereforeldre som bor i en bolig de eier selv, har bedre boligstandard, føler seg tryggere i nærmiljøet, har mer kontakt med naboer med variert bakgrunn, og framstår gjennomgående som bedre integrerte, enn innvandrere som bor i leide boliger<sup>94</sup>. Nesten halvparten av de som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet er leietakere. Rundt 60 prosent av disse vanskeligstilte leietakerne har innvandrerbakgrunn.

Det er en sterk sammenheng mellom innvandreres botid, innvandringsgrunn og boligeierskap. For flyktninger og arbeidsinnvandrere med kort botid er eierandelen lav. For eldre arbeidsinnvandrere eier 58 prosent sin bolig. For eldre flyktninger er det 70 prosent eierandel for de med lang botid (20 år eller mer)<sup>95</sup>.

Noen innvandrere er i en økonomisk situasjon som gjør eierskap svært vanskelig, selv med betydelig offentlig hjelp. Disse innvandrerne utgjør noen av de svakest stilte på boligmarkedet i dag, og for mange av dem er kommunale boliger den eneste muligheten til å få en stabil boligsituasjon.

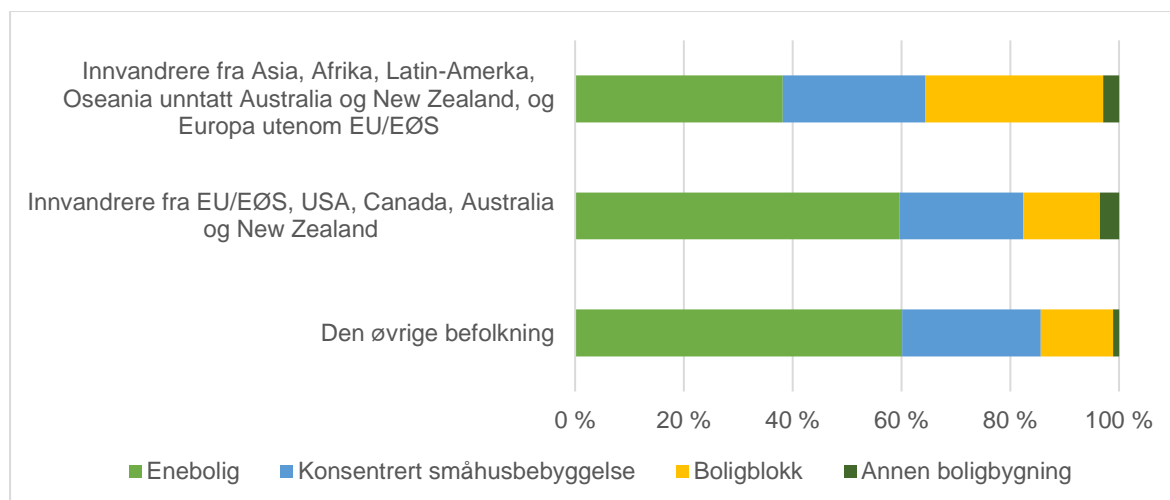
### Boligtyper

Figuren under viser fordelingen av innvandrergropper i Asker i 2022, etter boligtype.

<sup>94</sup> Grødem, A. S. (2011). Innvandrerbarn og bolig - Hva betyr boligen og bomiljøet for inkludering? Utgiver: Fafo

<sup>95</sup> SSB (2022). Eldre innvandrere i Norge – Demografi, boforhold, inntekt, formue og helse

FIGUR 36 FORDELING AV INNVANDRERGRUPPER ETTER BOLIGTYPER I ASKER<sup>96</sup>

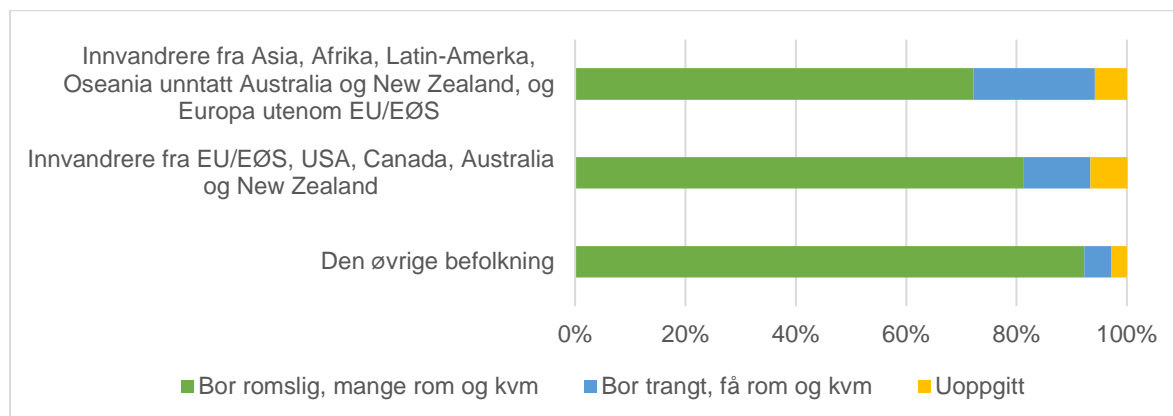


Her er det forskjeller både mellom innvandrergruppene, og mellom innvandrere og den øvrige befolkningen. Disse forskjellene er hovedsakelig ved boligtypene «enebolig» og «boligblokk» (leiligheter).

### Trangboddhet blant innvandrere

Under er en figur som viser fordelingen av trangboddhet for to ulike innvandrergrupper sammenlignet med den øvrige befolkningen i Asker kommune i 2022<sup>97</sup>.

FIGUR 37 TRANGBODDHET ETTER INNVANDRERGRUPPER I ASKER 2022



Innvandrergruppen med folk fra Asia, Afrika, Latin-Amerika og deler av Oseania og Europa (øverste liggende stolpe) skiller seg ut som den gruppen med flest trangbodne i kommunen. I den gruppen bor 22 prosent trangt.

<sup>96</sup> SSB (2022). Tabell 11037: Personer, etter innvandringskategori, år, statistikkvariabel, bygningstype og region

<sup>97</sup> SSB (2022). Tabell 11045: Personer, etter innvandringskategori, trangboddhet, statistikkvariabel, år og region

Hos de eldre innvandrere bor litt over 7 prosent trangt. Dette er særlig innvandrere i starten av 60-årene. I den øvrige befolkningen er det kun 1 prosent av eldre som bor trangt. En viktig grunn til den høye trangboddhetsandelen blant eldre innvandrere er

at de i større grad enn andre eldre bor i store husholdninger<sup>95</sup>. Barnefamilier med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant familier som bor i kommunale boliger, og mange bor også trangt i disse boligene<sup>94</sup>.

#### HVEM ER ELDRE INNVANDRERE?

Eldre innvandrere er her definert som «60 år eller eldre, født i utlandet av to utenlandsfødte foreldre og fire utenlandsfødte besteforeldre».

Se avsnitt om «eldre innvandrere» for mer statistikk om den gruppen.

#### Boligpreferanser og bosettingsmønstre

En forskningsrapport fra NIBR legger frem mulige forklaringer på ulike preferanser og bosettingsmønstre blant innvandrere<sup>98</sup>. En av disse er kunnskap om bolig- og arbeidsmarkedet. Mangel på kunnskap om hvordan boligmarkedet og arbeidsmarkedet fungerer viser seg å være en viktig årsak til segregasjon blant befolkningen med innvandrerbakgrunn. Det blir viktig å være del av et nettverk en kjenner seg igjen i som kan bidra med informasjon og hjelpe til med å skaffe bolig og jobb<sup>98</sup>. Ustabile nabolag med ofte utskiftning av beboere, kan få negative konsekvenser for slike nettverk.

Stabilitet i et nabolag indikerer beboernes vilje til å bo lenge på samme sted. Nabolag med lav score på levekårsvariabler har ofte lav stabilitet. Folk flytter når de får jobb og tilstrekkelig inntekt til å bytte bolig<sup>99</sup>.

Hvor integrert man er påvirker også boligpreferanser og bosettingsmønstre. Spesielt i begynnelsen kan behovet for å bo blant personer med lik bakgrunn være viktig. Dette kan for eksempel være tilfellet før man lærer språket og reglene i det nye landet. Senere kan identiteten være like knyttet til majoritetsbefolkningen som til nyankomne med samme etniske opprinnelse<sup>98</sup>.

Hatytringer kan også påvirke valg av bosted. Slike opplevelser kan påvirke følelsen av sosial aksept, som igjen kan påvirke bostedsvalg. For eksempel viser studier at relativt få velstående innvandrere fra ikke-vestlige land velger å bosette seg i områder av Oslo der den velstående majoriteten bor<sup>98</sup>. Det kan igjen føre til segregering.

<sup>98</sup> Barlindhaug, R., Ruud, M. E. og Nygaard, M. (2017). Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning? Utgiver: NIBR, rapport 2017:14

<sup>99</sup> Søholt, S (2010). Etniske minoriteter og boligmarkedet: Integrert, marginalisert, segregert. *Forskningsrådet*. Internasjonal migrasjon og etniske relasjoner – IMER.

## Segregering

Segregering refererer til en prosess der grupper av mennesker med bestemte kjennetegn, som for eksempel sosioøkonomisk status eller etnisk bakgrunn, blir fysisk adskilt fra hverandre i samfunnet eller geografiske områder. Geografisk segregasjon av ulike grupper kan oppstå som følge av bosettingsmønstre og boligpreferanser. Den sosioøkonomiske segregeringen i Norge har økt noe de siste tiårene<sup>100</sup>.

Segregasjon har i hovedsak sammenheng med:

- husholdningenes ulike økonomiske ressurser og store prisforskjeller mellom boliger i ulike områder
- segmentering i boligmarkedet og at ulike typer boliger lokaliseres ulike steder
- diskriminering
- spesielle boligpreferanser som at en ønsker å bo i nærheten av familien, der en er vokst opp, osv.
- forhold ved fysiske kvaliteter og fysiske utformingen av boområder<sup>98</sup>

Flere studier tyder på at økt økonomisk ulikhet i byer kan øke oppdelingen av ulike grupper. Økonomisk ulikhet gir de med høy inntekt større mulighet til å velge bosted. Problemer som arbeidsledighet og økonomiske utfordringer kan bidra til en samling av utfordringer i visse områder. At personer med innvandrerbakgrunn i gjennomsnitt har svakere økonomi gjør at segregering etter innvandrerbakgrunn ofte sammenfaller med segregering etter sosioøkonomi. Hvordan dette oppstår påvirkes av at folk med og uten innvandrerbakgrunn har ulike flyttemønstre. Nyere forskning antyder at segregasjon etter innvandrerbakgrunn hovedsakelig oppstår fordi personer uten innvandrerbakgrunn unngår områder med mange innvandrere<sup>100</sup>.

## Diskriminering

Diskriminering i boligmarkedet på grunn av innvandrerbakgrunn påvirker også valg av bosted og boligpreferanser. Innvandrere har rapportert at de har opplevd diskriminering når de prøver å finne bolig på det private leiemarkedet. Dette kan føre til at de blir begrenset i valg av bolig og må i større grad ta til takke med den boligen de kan få. Dette har bidratt til at innvandrere, spesielt de som er økonomisk sårbare, ender opp med å bo hos familie og venner. Det kan være en av grunnene til økningen av antall innvandrere i visse områder<sup>98</sup>.

Forskning viser tydelig at innvandrere står overfor diskriminering på både arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Det er en høy andel av leietakere i det private leiemarkedet som har opplevd å bli nektet leie eller kjøp av bolig på grunn av deres innvandrerbakgrunn. Dette dreide seg om bolig de ønsket å leie i tre av fire tilfeller<sup>94</sup>.

---

<sup>100</sup> Kunnskapsdepartementet (2020). NOU 2020:16 «Levevilkår i byer – Gode lokalsamfunn for alle»

En pilotundersøkelse fra Fafo viste at innvandrere opplever hatytringer i mye større grad enn den øvrige befolkningen. Disse hatytringene skjer på ulike steder, på steder som i butikken og i nabolaget. Over 30 prosent av deltakerne i undersøkelsen svarte at de hadde opplevd hatytringer. Det kan være med på å påvirke deres valg av bosted og deres boligpreferanser<sup>101</sup>.

### Integrering

I regjeringens «Integreringsstrategi 2019-2022» er et viktig mål å øke tilhørighet og deltakelse for innvandrere i det norske samfunnet. Dette skal oppnås ved å motvirke segregering, fremme møteplasser og forståelse av grunnleggende verdier og normer i Norge<sup>92</sup>. Dette gjør nabolaget og bosettingsmønstre viktig.

På grunn av økningen i antall innvandrere i samfunnet, har kontakt mellom innvandrere og den øvrige befolkningen økt. Sosiale nettverk har vokst, og nå har fire av fem personer kontakt med innvandrere, sammenlignet med to av tre for 20 år siden<sup>101</sup>. Det å ha kontakt med naboer med ulik bakgrunn ser ut til å spille en spesielt viktig rolle for inkludering og lettere integrering i samfunnet.

Naboer med forskjellig bakgrunn fra seg selv, deltar mer i organisasjoner, føler at de har bedre norskkunnskaper og har mer positiv opplevelse av integrering enn de som ikke har slike naboer. Det er allikevel noen innvandrergupper som skiller seg ut.

Innvandrere fra Asia og Afrika er mer utsatt for ensomhet og følelse av å være ekskludert. Hele 37 prosent i denne gruppen føler seg ekskludert fra samfunnet, sammenlignet med 14 prosent blant befolkningen uten innvandrerbakgrunn. Dette gjelder selv når man tar hensyn til forskjeller i levekår. Sosioøkonomiske faktorer som lavere utdanning, dårligere økonomi og mindre deltakelse i arbeidslivet har en sammenheng med opplevd ensomhet blant innvandrere fra Asia og Afrika<sup>102</sup>.

### Barn og unge med innvandrerbakgrunn

Boligens betydning for barn og unge er spesielt viktig. Den danner rammene for deres hverdag: hvor de spiser, sover, leker og gjør skolearbeid. Hvis boligen er for liten, kan dette påvirke hvordan disse aktivitetene oppleves<sup>94</sup>. Trangboddhet er vanligere blant personer med innvandrerbakgrunn enn resten av befolkningen. Dette kan ha konsekvenser for oppvekstvilkårene til barn og unge.

Mange barn med innvandrerbakgrunn bor i familier med lav inntekt, som vist i kapittelet om «vanskeligstilte på boligmarkedet». En hovedårsak er økende antall innvandrerforeldre med begrenset utdanning og jobbmuligheter. Dette gjelder spesielt for barn som har flyktningbakgrunn eller er født i Norge av foreldre med flyktningbakgrunn.

---

<sup>101</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2022). Hverdagsintegrering ([www.imdi.no](http://www.imdi.no))

<sup>102</sup> Barstad, A. (2021). Er innvandrere utsatt for ensomhet og sosial eksklusjon? - SSB analyse 2021/04 ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))



Bolig og nærmiljø er blant flere faktorer som legger grunnlaget for barns fremtidige muligheter. Barns integrering påvirkes også av hvor familien velger å bo og hvor mye kontakt de har med personer utenfor sin egen gruppe<sup>94</sup>.

**HVA ER BOUTGIFTSBELASTNING?**  
Høy boutgiftsbelastning defineres som at samlede boutgifter (husleie, renter og avdrag) utgjør minst 25 prosent av nettoinntekt. Ifølge EUs statistikkontor bruker nesten halvparten av lavinntektshusholdninger 40 prosent av inntekten på boutgifter.

## Eldre innvandrere

Andelen eldre personer blant innvandrere har vært omtrent 11 prosent de siste 20 årene i Norge. Men på grunn av økt innvandring har antallet eldre innvandrere økt betydelig. Den generelle økningen i antall eldre gjelder også for Asker<sup>103</sup>, både blant innvandrerne og hele befolkningen.

Eldre generelt har gode boforhold i Norge. Eldre innvandrere bor derimot ofte trangere enn andre eldre. Det er også forskjeller i eierandel av boliger: cirka 78 prosent av innvandrere over 60 år eier bolig, sammenlignet med cirka 89 prosent blant den øvrige eldre befolkningen. Eierandelen er lavest blant eldre innvandrere som bor alene, der 64 prosent eier sin bolig<sup>95</sup>.

Når det gjelder boligtyper, bor flere eldre innvandrere i boligblokk enn andre eldre. Samtidig er det færre eldre innvandrere som bor i enebolig sammenlignet med eldre i resten av befolkningen<sup>95</sup>.

Se temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker for mer om behovet for tilpasning av tjenester til eldre innvandrere.

## Sysselsetting og utdanning

Med hensyn til sysselsetting og utdanning skiller innvandrergrupper seg fra den øvrige befolkningen i Asker. Blant personer i alderen 16-66 år som verken er i arbeid eller utdanning, utgjør de med innvandrerbakgrunn 22,8 prosent, mens den øvrige befolkningen utgjør 14 prosent. Gruppen innvandrere som har færrest i jobb er de med flyktningbakgrunn (62 prosent)<sup>104</sup>.

Sysselsetting og utdanningsnivå påvirker mulighetene for å finne en passende bolig. Bostedet påvirker også livet generelt. Forskning viser at nabolagsforhold har små, men viktige, langvarige effekter på ungdommers utdannings- og inntektsnivå<sup>105</sup>.

<sup>103</sup> Se figur om befolkningens alderssammensetning og utvikling i kapittelet «Status og trender»

<sup>104</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2021). Tall og fakta om innvandrere og integrering - arbeid og levekår ([www.imdi.no](http://www.imdi.no))

<sup>105</sup> Wessel, T. og Brattbakk, I. (2012). Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo. Utgiver: Urban Studies

I 2021 levde 18,5 prosent av de med innvandrerbakgrunn i husholdninger med vedvarende lavinntekt i Asker. Dette står i kontrast til den øvrige befolkningen der andelen kun er 4,8 prosent<sup>104</sup>.

## Leiemarkedet

Slik vist under «status og trender» utgjør leiemarkedet omtrent 18 prosent av boligmarkedet i Asker.

Et godt utleiemarked er viktig for et velfungerende boligmarked. Eierandelen i Norge er høy, men det å leie bolig vil være et viktig supplement i ulike stadier av livet som for eksempel i forbindelse med studier, mobilitet i forbindelse med jobb eller endringer i livssituasjon. Et velfungerende utleiemarked bidrar også til at antallet boliger raskt kan økes eller reduseres. I møte med boligbehovet for flyktninger fra krigen i Ukraina har det vært en styrke for Asker kommune at det er mange private utleieenheter i kommunen som raskt kunne gjøres tilgjengelig.

Det er en klar sammenheng mellom lav inntekt og leie. Blant personer med lavinntekt, det vil si under 60 prosent av medianinntekt, leier rundt 58 prosent<sup>106</sup>. Ifølge tall fra SSB har 56 prosent av de som leier høy boustiftsbelastning, mot 16 prosent av boligeiere<sup>68</sup>.

Snittprisen for å leie i Norge har økt med 7,4 prosent fra 2022 til andre kvartal 2023<sup>107</sup>. Et oppslag på Finn.no på en gitt dato (17. juli 2023) viser at snittprisen for leie 2-roms i Asker kommune ligger på kr 11 360,-.

Bolighjelpen i Asker kommune har mye kontakt med det private leiemarkedet i Asker. De melder at det nå er vanskeligere enn tidligere å forhandle på husleie, da utleiere også opplever at deres utgifter har økt.

### HVA ER TRANGBODDHET?

Trangboddhet er definert etter følgende kriterier:

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, eller
2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person<sup>70</sup>.

## Bokvalitet på leiemarkedet

Undersøkelser har vist at leietakere har større problemer med boligen enn boligeiere. Utfordringene kan for eksempel være trangboddhet, i tillegg til at det er færre helsefremmende aspekter ved nærområdet slik som hage/grøntarealer og tur- og rekreasjonsområder<sup>108</sup>.

<sup>106</sup> SSB (2017). Stort flertall eier bolig (www.ssb.no)

<sup>107</sup> E24 (2023). Utleieprisene stiger kraftig – blir tøft framover. Publisert 4/7-2023 (www.e24.no)

<sup>108</sup> Revold, M.K., Sandvik, L. og With, M.L (2018). Rapport fra SSB «Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper» 2018/13

I tillegg kommer korte husleiekontrakter som gir liten bostabilitet. Spesielt for barn har dette en uheldig innvirkning på helse og deres sosiale liv.

En rapport fra NTNU viser at stabilitet rundt boforholdet er viktig for barnefamilier som bor i kommunale boliger. Mange mente at standarden på boligen deres var tilfredsstillende, men trangboddhet ble pekt på som den største utfordringen for mange av familiene<sup>72</sup>.

Leietakere rapporterer å være mindre fornøyd med livet enn boligeiere. Dette kan skyldes bakenforliggende faktorer som svakere helse og dårligere økonomi enn boligeiere.

#### HVA ER HUSLEIELOVEN?

Husleieloven regulerer rettigheter og plikter til utleiere og leietakere. Forhold som husleie, oppsigelse og husleieavtalens varighet reguleres via denne loven. I utgangspunktet kan det inngås enten en tidsbestemt eller en tidsubestemt husleieavtale. Det er ikke adgang til å inngå en kortere tidsbestemt husleiekontrakt enn 3 år. Unntaksvis kan den settes til 1 år hvis utleieobjektet er en lofts- eller sokkelleilighet, eller en andel i en to-mannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Det kan også være at det å leie i seg selv fører til dårligere levekår ved at korte leiekontrakter og dårlige boliger fører til hyppige flyttinger, liten tilknytning til nærmiljø og ustabile nettverk<sup>109</sup>.

Et av målene i den nasjonale strategien «Alle trenger et trygt hjem» er at leie skal være et trygt alternativ. Tiltak som foreslås i strategien er:

- Lengre minstetid på husleiekontrakter
- Bedre bostøtteordning
- Fremme gode bomiljø gjennom brukermedvirkning og samarbeid privat og offentlig sektor
- Legge til rette for blant annet tilvisningsavtaler (rettet mot private utleieboliger)
- Sikre et mer variert bolig- og tjenestetilbud<sup>68</sup>

#### Fra å leie bolig til å eie bolig

De siste årene har det kommet ulike modeller for å gjøre overgangen mellom leiemarkedet og eiemarkedet mykere. Leie til eie og deleie er modeller som flere kommersielle aktører tilbyr. Dette er modeller som gjør at leietakeren gradvis kan overta eierskap over boligen.

<sup>109</sup> Revold, M.K. og With, M.L (2023). Leietakere mindre fornøyd med livet ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))

## Avgrensning mellom privatmarkedet og kommunale boliger

I et velfungerende boligmarked vil alle kommunens innbyggere ha et boligtilbud, og fra et samfunnsøkonomisk perspektiv, lønner det seg at flest mulig er i det private boligmarkedet. Det er likevel noen innbyggere som av ulike grunner, slik som økonomi og helseutfordringer, har problemer med å komme inn på leie- eller eiemarkedet. Noen få bør heller ikke inn på det private leiemarkedet. For de som faller utenfor vil det være nødvendig at kommunen stiller med bolig for at målet om at alle skal bo trygt og godt skal nås.

## Kommunale boliger med og uten bemanning

Målet med å tilby en kommunal bolig er å gi økt bostabilitet, noe som er spesielt viktig med tanke på barns sosiale liv med skole og venner. I tillegg vil en stabil bolig bidra til en bedre oppfølging av helse- og sosiale utfordringer, og vil for eksempel gjøre det enklere å stå i jobb.

Den «typiske» søker til kommunale boliger er store barnefamilier, enslige forsørgere eller søkere som har utfordringer innen psykiatri og/eller rus.

Asker kommune har om lag 1300 kommunale boliger som tilbys vanskeligstilte<sup>110</sup> på boligmarkedet etter «Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Asker kommune». Omtrent 40 prosent av disse boligene er tilegnet personer som på grunn av helse har behov for pleie, tilsyn og trygghet. Disse boligene benevnes som boliger med bemanning.

Om lag 31 prosent av de kommunale boligene (uten bemanning) er familieboliger, det vil si boliger med 2 eller flere soverom. Mange av familiene som har fått tildelt en bolig via kommunen har potensiale til å leie eller kjøpe bolig på det private markedet. De er avhengig av et trygt leiemarked som gir stabile leieforhold, eller boligpriser som gir lavtlønnede mulighet til å kjøpe egen bolig. For noen av disse familiene handler det også om store nok boliger, eller boliger som er egnet for bevegelseshemmede.

## Universell utforming og tilpasning av bolig

Ifølge Statistisk sentralbyrå bor nær to tredjedeler av norske husholdninger i boliger som er vanskelig tilgjengelig for en rullestolbruker. I 32 prosent av boligene ligger sentrale rom som stue, kjøkken, bad og soverom over flere plan<sup>111</sup>.

Temaplan «Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker»<sup>112</sup> påpeker utfordringen med at mange eldre bor i store boliger som er dårlig tilpasset den eldre sitt endrede funksjonsnivå. Noen boliger kan tilpasses/ombygges. I tillegg kan blant annet ulike hjelpemidler, fargevalg, tiltak for å redusere fallfare og sikring av boligen mot brann bidra til flere egnede boliger.

---

<sup>110</sup> Se infoboks på neste siden for definisjon av vanskeligstilte

<sup>111</sup> SSB (2016). Få bor i boliger fullt tilgjengelige for rullestolbrukere ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))

<sup>112</sup> Asker kommune (2022). Temaplan leve hele livet – i et aldersvennlig Asker

En god og tilpasset bolig kan lette tilgangen på nødvendig bistand og oppfølging, på samme vis kan en dårlig bosituasjon redusere effekten av den bistanden som gis. NIBR-rapporten Bolig og folkehelse formulerer det slik: «Konsekvensen av dette kan være at den kommunale boligpolitikken i sterkere grad kommer inn som en betingelse for kommunenes resultater innenfor det helsefremmende arbeidet»<sup>113</sup>.

Flere egnede, tilrettelagte boliger og bomiljø vil kunne gjøre det enklere å mestre dagliglivet, bidra til at flere bor lengre hjemme, klarer seg med færre tjenester og at de tjenestene som gis er effektive.

#### HVA ER UNIVERSELL UTFORMING OG TILRETTELAGDE BOLIGER?

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av de fysiske forholdene, slik at de kan benyttes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse.

Det er ikke krav om universell utforming i private boliger.

En tilrettelagt bolig har ikke de samme krav som universell utforming, da tilretteleggingen retter seg inn mot framkommelighet i og rundt boligen.

## Hensynet til folkehelse og sosial bærekraft i boligpolitikken

Folkehelse og sosial bærekraft er to mye brukte begreper som på mange områder er overlappende. Folkehelse handler om innbyggernes helse, fraværet av sykdom og hvilke faktorer som påvirker helsen vår. Folkehelsebegrepet er veiledende for mye av politikken som føres i Norge. Hofstad og Bergsli<sup>114</sup> omtaler folkehelse som en ingrediens i den sosiale bærekraften. Sosial bærekraft handler blant annet om å bygge sterke fellesskap, sikre gode, mangfoldige og inkluderende lokalsamfunn, myndiggjøre innbyggerne gjennom medvirkning og et sterkt demokrati, og sikre lik tilgang til tjenester og like livsmuligheter<sup>114</sup>. Dette speiler i stor grad de kjente påvirkningsfaktorene på folks helse.

<sup>113</sup> Helgesen, M. K. m.fl. (2014). Bolig og folkehelse - hva er sammenhengen? Utgiver: NIBR, rapport 2014:16

<sup>114</sup> Hofstad, H. og Bergsli, H. (2017). Folkehelse og sosial bærekraft - en sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger. Utgiver: NIBR, rapport 2017:15

Både folkehelse og sosial bærekraft er tett knyttet til boligen og nabolaget. Den kan spille en viktig rolle fordi den er i sentrum for så mye av den menneskelige aktiviteten.

## Folkehelse og planlegging

Planlegging er et av de viktigste verktøyene for kommuner, fylkeskommuner og staten når det gjelder å fremme god folkehelse. Både Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven pålegger at all planlegging skal bidra til bedre helse for befolkningen og redusere ulikheter i helse.

Folkehelseloven (FHL) og Plan- og bygningsloven (PBL) er nært knyttet sammen. FHL krever at alle forvaltningsnivåer og sektorer tar hensyn til folkehelse i sin virksomhet. Dette betyr at de må vurdere hvordan planer, tiltak og virksomhet påvirker folkehelsen.

PBL setter krav til at all planlegging skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller» (jfr. § 3-1 punkt f). Samspillet mellom FHL og PBL er tydelig i flere punkter (se FHL §§ 1, 4, 5, 6 og 7). For eksempel pålegger FHL § 1 kommunen å fremme befolkningens helse, trivsel, miljø og sosiale forhold, forebygge helseproblemer og minske helseforskjeller.

Kommunene har ansvaret for å utforme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan de skape trygge og helsefremmende omgivelser av høy kvalitet. Kommunen, som ansvarlig for planlegging, skal blant annet:

- fordele goder og byrder
- skape sunne boområder
- skape aktivitetsfremmede og alderstilpassede nærområder til boområdene
- skape en god og lett tilgang til og i marka rundt byer og tettsteder
- løfte utsatte områder
- skape trygge trafikkforhold
- ha gode luft- og støytiltak

Dette ansvaret gjelder både i utformingen av kommunens egne planer og i behandlingen av forslag til nye planer. Du kan finne mer informasjon om kommunens rolle i folkehelsearbeidet på regjeringens nettsider om folkehelse<sup>115</sup>.

## Stedsutvikling

Stedsutvikling handler om prosessen med å planlegge, utforme og utvikle et område med mål om på å skape attraktive, funksjonelle og bærekraftige steder å leve, arbeide og bo. En forutsetning for god stedsutvikling er ivaretagelse av stedets historie, identitet og egenart gjennom helhetlig og strategisk utvikling. I planlegging

---

<sup>115</sup> Se [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

for sosial bærekraft er aspekter som barn og unges trivsel og trygghet, tilgang til arbeid, utdanning og gode nærmiljø sentrale. I arbeidet med god stedsutvikling kan man bruke verktøy som helhetlige stedsanalyser og andre rammeverk som ivaretar ulike interesser og hensyn i planleggingen.

### Nasjonale forventninger til stedsutvikling

Nasjonale forventninger til stedsutvikling legger vekt på å skape funksjonelle og attraktive områder. Dette inkluderer bærekraftig arealbruk, god tilgjengelighet til tjenester, infrastruktur og grøntområder. Vern av natur, kulturminner og historie er avgjørende. Samarbeid med lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører er nødvendig for å fremme trivsel, livskvalitet og økonomisk vekst, med hensyn til lokale behov og globale utfordringer.

Se regjeringens nettsider for til ulike veiledere som tar for seg temaer som omhandler by og stedsutvikling<sup>116</sup>.

### Kommunens rolle i stedsutvikling

Kommunen leder stedsutvikling ved å planlegge, koordinere og tilrettelegge for bærekraftig vekst, infrastruktur og offentlige tjenester.

Kommunen er ansvarlig for å utarbeide overordnede planer som kommuneplaner og områdeplaner, samt saksbehandle offentlige og private reguleringsplaner. Planene gir retningslinjer for hvordan områdene skal utvikles og hva slags formål (bolig, næring, grøntområder og offentlige rom, infrastruktur, torg, offentlige tjenester m.m) som skal være til stede. Lokalsamfunn, næringsliv og andre aktører engasjeres i arbeidet for å sikre at planene reflekterer og møter innbyggernes behov.

### Asker kommunes arealdel og samfunnsdel om stedsutvikling

Kommuneplanens samfunnsdel definerer senterstruktur og prioriterte vekstområder med Asker sentrum som kommunesenter og ni lokalsentre. De prioriterte vekstområdene er knyttet til de ti viktigste tettstedene. Tettstedene har ulik historie, særtrekk og kvaliteter som er viktige ressurser i stedsutviklingen.

Samfunnsdelen legger opp til en mer konsentrert utbygging rundt tettstedene. Lokalsentrene (Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad Heggedal Holmen Vollen og Dikemark) er fokusområder i stedsutviklingen.

### Bevaring

Kommunen har en rik historie og et stort antall kulturminner og kulturmiljøer. Denne arven gir oss vår identitet og vårt særpreg og må forvaltes på en bærekraftig og framtidsrettet måte. Boligpolitikken kan bidra til ivaretagelse av viktige historiske særegne småhusområder igjennom helhetlig og strategisk stedsutvikling.

---

<sup>116</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). By- og Stedsutvikling ([www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no))

Flere av tettstedene er definert som prioriterte vekstområder og vil være fokusområder i fortettingen. Disse kan også være definert som spesielle boligområder i kommuneplanens bestemmelser med tydelige bestemmelser og hensyn. I tråd med overordnede føringer og kommunens samfunnsdel skal kulturminnene, kulturmiljøene og villaområder som viktige kulturmiljøer, ivaretas i planleggingen. Arbeidet med kulturmiljøer skal være en ressurs i tettstedsutviklingen og bidra til å formidle kulturarv, øke attraktivitet, fremme næringsliv og heve livskvalitet. Ny arkitektur kan bidra til å gi stedet kontinuitet ved å bygge på lokal egenart.

### Fortetting

I tråd med nasjonale og regionale føringer har kommunen som mål å fortette rundt prioriterte vekstområder. Når utviklingen konsentreres i prioriterte vekstområder, gir det grunnlag for mer levende byer og tettsteder. Med nærhet til handel, service og kollektivtilbud kan flere gå og sykle i hverdagen<sup>117</sup>. For å få det til må stedene utvikles med fokus på flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum av tettstedene, en smart og tett arealutnyttelse med gode gater og bomiljøer som gjøres attraktiv for en bred befolkning.

Veileder for «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet» er en oppfølging av «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Den trekker frem en rekke kvaliteter som bør ivaretas i fortettingsplaner og kompakt byutvikling:

- Flerfunksjonalitet
- Sosiale fellesskap
- Bygg-kvalitet og karakter
- Grønn mobilitet
- Natur og lokalt særpreg
- Effektiv arealutnyttelse

Veileder anbefaler videre at kompakt utvikling bør legge til rette for et større spekter av boformer, boligstørrelser og boligtyper. Nabolagsrelaterte fellesskapsfunksjoner og aktiviteter bør få nok plass<sup>118</sup>.

Ved fortetting i prioriterte vekstområder må det tas hensyn til de som bor der fra før, stedets identitet og historie, og hensyn til folkehelsen. Mulige konflikter mellom folkehelse og fortetting er luftkvalitet, støyforurensning, manglende grøntområder m.m. Kommunen må vekte de ulike hensynene i planleggingen.

---

<sup>117</sup> Akershus fylkeskommune (2015). Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

<sup>118</sup> NIBR, WSP (2019) Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus



## Program for stedsutviklingsoppgaver for kommunen

Asker kommune har laget et stedsutviklingsprogram for perioden 2021-2024<sup>119</sup>. Stedsutviklingsprosjektene dreier seg om Asker sentrum, Slemmestad og Sætre. Programmet tar for seg stipulerte kostnader for utviklingsprosjekter for perioden. Historikk, stedsanalyse sentrale planhistoriske milepæler, bolig og befolknings sammensetning, sentrale pågående og kommende planoppgaver er temaer i programmet. Det er satt av 3,5 mill.kr årlig til plan og utredningsmidler i kommunens økonomiplan i perioden 2021-2024.

## Byrom og gode møteplasser

Gode møteplasser er avgjørende for sosialt bærekraftig stedsutvikling. Byrom, som torg, gater, parker og andre fellesarealer, spiller en sentral rolle. Disse områdene gir folk mulighet til å møtes, delta i aktiviteter og skape sosiale bånd.

Velutformede byrom fremmer trivsel, fellesskap og helse. Møteplasser gir rom for ulike aktiviteter, fra avslapning til fysisk aktivitet, som styrker både fysisk og mental helse.

Ved å tilrettelegge for varierte aktiviteter og inkludere elementer som benker, lekeplasser og grøntområder, oppmuntrer vi til engasjement og samhandling. Dette bidrar til et levende samfunn. Et vev av ulike og godt utformede byrom er viktig for den sosiale bærekraften<sup>120</sup>.

Prinsipper for utvikling av byrom og gode møteplasser:

- God arkitektonisk utforming: møteplassene og byrommene kan ha arkitektoniske veiledere med krav til arkitektoniske kvaliteter. Disse kan inneholde prinsipper for tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsessktruktur, proposjoner mellom bygningshøyde og tilgrensende uterom, og materialbruk og fargepaletter i sammenheng med fasader som omkranser byrommet.
- Inkluderende og mangfoldig: Møteplasser og byrom bør være tilgjengelige og inviterende for alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, sosial bakgrunn og kulturell tilhørighet. Dette kan oppnås ved å tilrettelegge for universell utforming og ved å inkludere ulike typer aktiviteter og funksjoner som appellerer til forskjellige grupper i samfunnet. For å oppnå inkluderende og mangfoldige møteplasser som spiller på kvalitetene som allerede er der er det nyttig å gjøre en sosiokulturell stedsanalyse.
- Medvirkning og deltakelse: Det er viktig å inkludere lokalsamfunnet i planleggingsprosessen for møteplasser og byrom. Dette sikrer at innbyggernes behov og ønsker blir tatt hensyn til, og det kan bidra til økt eierskap og engasjement i det endelige resultatet.

---

<sup>119</sup> Asker kommune (2021). Politiske møter og dokumenter- Saksnummer 21/05299

<sup>120</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet (2022). Byrom og møteplasser ([www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no))

- Historie og kultur: Stedsanalyser kan bidra til å avdekke historiske og kulturelle elementer som bør tas hensyn til i planleggingen av møteplasser og byrom. Dette kan inkludere bevaring av kulturminner og integrering av kunstverk som reflekterer lokalsamfunnets identitet.
- Grønne områder: Integrering av grønne områder, parker og hageanlegg i byrommene kan bidra til en følelse av velvære, gir pusterom fra urbane omgivelser og fremmer fysisk aktivitet og samhandling.
- Materialbruk og fargepalett i sammenheng med fasader som omkranser byrommet

### Rammeverk for helsefremmende og bærekraftig stedsutvikling

Det er utviklet ulike prinsipper for folkehelsefremmende og sosialt bærekraftig stedsutvikling. Prinsippene er i stor grad overlappende, og man kan trekke veksler og inspirasjon fra ulike tilnærminger i planlegging av nye områder og videreutvikling av eksisterende nabolag.

### Stedsanalyse som verktøy for god stedsutvikling

Stedsutvikling tar form igjennom enkeltvis utbygging, større reguleringsplaner og områdeplaner, offentlig og privat. Når man skal jobbe med stedsutvikling er det viktig å kjenne stedet godt før man gjennomfører tiltak. Dette kan gjøres gjennom en grundig stedsanalyse. Sentralt i analysen er redegjørelse for stedets historie, landskap og topografi, byggeskikk, boligtypologi, bynett/bystruktur, tettstedsstruktur, grøntstruktur og andre fysiske og levde kvaliteter. Kombinasjonen av disse aspektene utgjør stedets egenart og identitet. Det forutsettes at stedet utvikles i tråd med disse. Stedsanalysen er et verktøy som kan sikre at de forskjellige tettstedene i Asker kommune utvikles i tråd med deres lokale forutsetninger og identitet. Tettstedene har forskjellige historiske kontekster, landskap og stedegne opplevelsesverdier.

En analyse som metode kan avklare og forsterke sammenhengen mellom et prosjekt/planområde og omgivelsene og få frem viktige lokale elementer i landskap, bebyggelsesstruktur og arkitektur samt sosiokulturelle behov.

Kvalitetsprinsipper for god sted- og boligutvikling:

1. Stedstilpasset bebyggelse (bebyggelsesstruktur, landskap, terreng og nabolag)
2. Legger til rette for gode boliger og oppvekstmiljø med sosialt felleskap for alle
3. Felles funksjoner som er gode møtesteder og stimulerer til sosial interaksjon
4. Mangfold i boligpriser og boligstørrelser
5. Variert boligtypesammensetning
6. Høy kvalitet i universell utforming

7. Høy kvalitet i utforming av bebyggelse og uterom (lysforhold, utsyn, innsyn, overganger mellom privat offentlige soner)
8. Viser helhetlige sammenhenger, nære og fjerne.

### Sosiokulturell stedsanalyse

Der en tradisjonell stedsanalyse i hovedsak ser på de fysiske elementene ved et sted, ser en sosiokulturell stedsanalyse også på de sosiale og kulturelle aspektene ved stedet.

Eksempler på hva som kan inngå i en sosiokulturell stedsanalyse er hvordan ulike grupper bruker stedet, hvem som har interesser i stedet og hvilke sosiale praksiser som knyttes til stedet.

Sosiokulturelle stedsanalyser kan virke sosialt mobiliserende, gjennom å få aktører i tale og gjøre disse aktørene bevisste på sin rolle og posisjon i lokalsamfunnet. Arbeidet med slike analyser kan øke den sosiale kapitalen på stedet ved at det knyttes kontakter og relasjoner på tvers av sosiale og kulturelle skillelinjer<sup>121</sup>.

### Sunne kommuner og Verdens helseorganisasjon (WHO)

Sunne kommuner er WHO's norske nettverk<sup>122</sup>. Asker kommune er en del av dette nettverket. De har jobbet i flere tiår for å styrke koblingen mellom folkehelse og stedsutvikling. I den forbindelse har de utviklet åtte prinsipper for helsefremmende stedsutvikling, med mål om å «inspirere og bevisstgjøre beslutningstakere og styrke arbeidet med å utvikle gode lokalsamfunn»<sup>123</sup>.

1. Prioriter gående og syklende
2. Inkluder ulike menneskers behov
3. Involver innbyggerne tidlig
4. Skap trygge nærmiljøer med gode sosiale møteplasser
5. Prioriter arkitektur, estetikk og nærhet til grønne områder
6. Sikre nærhet til tjenester og fasiliteter
7. Sørg for en helhetlig, langsiktig og tverrfaglig planlegging
8. Vær oppmerksom på at goder og byrder fordeles rettferdig

### Futurebuilt 2.0

Futurebuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Visjonen er å vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen<sup>124</sup>. Asker kommune er en av partnerne i

---

<sup>121</sup> Akershus fylkeskommune (2007) Sosiokulturelle stedsanalyser - veileder

<sup>122</sup> Asker kommune er en del av nettverket til Sunne kommuner.

<sup>123</sup> Sunne kommuner (u.d) 8 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling. [www.sunnekommuner.no](http://www.sunnekommuner.no)

<sup>124</sup> Futurebuilt (u.d). ([www.futurebuilt.no](http://www.futurebuilt.no))

Futurebuilt. Målet er å realisere 100 forbildeprosjekter, både byområder og enkeltbygg.

I første omgang bestod Futurebuilt av et kriteriesett for miljømessig bærekraft. Flere kriteriesett har senere blitt lagt til, og de har utviklet et kriteriesett for sosialt bærekraftig stedsutviklingen<sup>125</sup>. Kriteriene er delt opp i 6 delområder. Delområde 1-3 omhandler involvering og prosess, mens delområde 4-6 omhandler de fysiske forutsetningene for sosial bærekraft.



FIGUR 38 FUTUREBUILT 2.0 KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT.

1. Kartlegging, analyse og prosess
2. Medvirkning og demokrati
3. Etiske byggeprosesser
4. Deling, fellesfunksjoner og møteplasser
5. Stedstilørighet og tjenestetilbud
6. Mangfold i områder, bygg og boliger

## Gode boliger, bomiljø og folkehelse

En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet<sup>126</sup>. I Norge er det et mål at alle skal bo trygt og godt. Boligen må være tilpasset den enkeltes behov og være i et bomiljø som gir mulighet for å delta i samfunnet, knytte kontakt med andre og å utvikle og utfolde seg.

<sup>125</sup> Futurebuilt (u.d). FutureBuilts kvalitetskriterier ([www.futurebuilt.no](http://www.futurebuilt.no))

<sup>126</sup> FHI (2023). Folkehelseprofil 2023 for Asker kommune

I 2021 nedsatte Kommunal- og distrikts departementet et innspills forum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag. Forumets oppdrag er å gi sine beste og mest konkrete råd for hvordan sikre kvalitet i arkitektur, bomiljø og nabolag<sup>127</sup>.

Rapporten viser blant annet til tiltak med anbefalinger til staten om å tydeliggjøre det politiske ansvaret for den samlede utviklingen av de bebygde omgivelser, utforme en nasjonal arkitekturstrategi som gir tydelige mål og prioriteringer, og etablere en faglig instans for å følge dette opp<sup>127</sup>.

Se kommunal- og distrikts departementets hefte om Arkitektonisk kvalitet i plan og byggesak.

## Boliger med høy bokkvalitet

Med bokkvalitet mener man de egenskapene ved boligen som tillegges verdi. Bokkvalitet referer til egenskapene ved en bolig og dens omgivelser som oppfyller en rekke kriterier som bidrar til beboerens trivsel, komfort, helse og generelle livskvalitet. Kvalitetsbegrepet innebærer flere aspekter som kan være avhengig av individuelle preferanser, livssituasjon og kulturell kontekst. Boligen bør ha en funksjonalitet som imøtekommer beboerens daglige behov. Dette inkluderer både fysiske, estetiske, sosiale og funksjonelle aspekter.

Hva som tillegges verdi vil variere fra person til person, mellom livsfaser og kulturer, og over tid. Enkelte kvaliteter anses likevel som allmenne og inkluderer blant annet tilstrekkelig belysning, god luftkvalitet og tilgang til grøntområder. Slike krav er hjemlet i Plan og bygningsloven. Loven har til hensikt å «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet». Dette følges opp i reguleringsplaner og under byggesaker.

Mulighetsrommet kommunen har til å definere høy kvalitet er allikevel utstrakt. I regelverket fokuseres det primært på overordnede rammer og minimumskrav i teknisk forskrift. Regelverket kan ikke sikre kvalitet uten faglige skjønnsmessige vurderinger og riktig fagkompetanse. Det kreves faglige vurderinger og felles forståelse for kvalitet og kvalitetsprinsipper. Dette kan bidra til å styrke arkitektur og bokkvalitet i planleggingsprosessen.

## Gode bomiljøer

Gode bomiljøer er en viktig bidragsyter til god livskvalitet. Bomiljøene må gi mulighet for deltakelse og aktivitet. På den måte bygger de oppunder fellesskapet.

Barn og eldre er grupper som tilbringer mye tid i sine nærmiljøer. I Asker kommune har vi en høyere andel barn enn landsgjennomsnittet<sup>126</sup>, og vi har en økende andel eldre. Nærhet til hverdagsarenaer og tilgjengelige tilbud og tjenester kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet. God utebelysning,

---

<sup>127</sup> Innspillsforum for arkitektur, bokkvalitet og nabolag (2021). Arkitekturløftet - for bedre bokkvalitet og nabolag

sitteplasser og godt vedlikehold er for eksempel viktig for eldre<sup>126</sup>. Tilgang til gode lekeplasser, møteplasser og friområder er viktig for barn og ungdom.

Et stabilt bomiljø gir trygghet og mulighet for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Forhold som kan ha betydning for stabiliteten i et bomiljø er befolkningssammensetning, andel som leier bolig, variasjon i boligtyper, fysiske og sosiale miljøfaktorer og hvor attraktivt området er<sup>126</sup>. Variasjon i boligsammensetningen kan bidra positivt til at ulike grupper av befolkningen kan bosette seg i området.

Les mer om bolig og nabolag på regjeringens sider<sup>128</sup> og om folkehelsefremmende bomiljøer på Folkehelseinstituttets nettsider<sup>129</sup>.

## Medvirkning i planarbeid og stedsutvikling

Medvirkning i stedsutvikling refererer til involvering av lokalbefolkningen, interessenter og berørte parter i beslutningsprosesser knyttet til utforming og utvikling av et område. Dette sikrer at utviklingen tar hensyn til de faktiske behovene, ønskene og perspektivene til de som bor og jobber i området.

Medvirkning i planlegging er hjemlet i plan- og bygningsloven. Lovens formål er å «...fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»<sup>130</sup>. Videre skal «Planlegging og vedtak [...] sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Om medvirkning sier plan- og bygningsloven at «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interessenter som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte».

### Hvorfor er medvirkning viktig?

Medvirkning i kommunal planlegging er viktig av flere grunner.

- God medvirkning styrker lokaldemokratiet ved å inkludere ulike perspektiver og stemmer i beslutningsprosessen
- Bedre planer: God medvirkning kan gi bedre beslutninger, og det sikrer at de som berøres av planen blir hørt. Lokalkunnskap er viktig. Det er de som bor der som kjenner området best og vet hva det bør tas hensyn til i utviklingen.
- Rom for nye ideer: gjennom medvirkning kan det komme frem nye ideer og løsninger som kan gjøre planene bedre.

---

<sup>128</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet (2023) Bolig og nabolag ([www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no))

<sup>129</sup> Folkehelseinstituttet (2023) Bomiljø og folkehelse. ([www.fhi.no](http://www.fhi.no))

<sup>130</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling

- Lokal forankring og mindre konflikt: Medvirkning kan bidra til økt oppslutning rundt vedtak om endring fordi planen forankres blant innbyggerne. Folk kan lettere akseptere beslutninger som de i utgangspunktet er uenige i dersom de føler seg hørt og opplever at de har fått en god begrunnelse.

Oppfølging av verbalvedtaket "Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser" fra 2023 gir retningslinjer for å styrke samfunnsdeltakelse i stedsutvikling. Dette dokumentet er en viktig referanse for hvordan Asker kommune kan fremme inkluderende og demokratisk utvikling i stedsutviklingen.

## Barn og unge i bolig- og stedsutvikling

### Hva vet vi om god stedsutvikling for barn og unge?

Barn og unges rett til et trygt lokalmiljø er tydelig nedfelt i FNs barnekonvensjon. Forskning understreker og viser klart hvordan de fysiske omgivelsene påvirker barns oppvekstforhold. Dette omfatter tilgang til grønne områder og trygge veier som muliggjør sikker og uavhengig mobilitet for barn <sup>131</sup>.

Tilhørighet til boligområder er viktig for barn og unge, og spiller en nøkkelrolle i å skape trygge oppvekstforhold. Dette oppnås gjennom et variert boligtilbud samt tilrettelegging for møteplasser og aktiviteter i nærmiljøet, som skoler, barnehager, biblioteker og lignende <sup>132</sup>.

Barn og unge blir spesielt fremhevet i plan- og bygningslovens formål, da de utgjør en unik gruppe som er umyndige, har begrenset innflytelse og er helt avhengige av at voksne tar hensyn til deres interesser i plan- og byggesaker. Loven påpeker at alle som er involvert i planlegging eller byggesaker må vurdere barn og unges oppvekstsvilkår. Loven krever videre at barn og unge skal sikres aktiv deltakelse.

### Hva er barnevennlig stedsutvikling?

Grundig og veloverveid stedsutvikling er essensielt for å sikre at barn har trygge oppvekstsvilkår og et solid grunnlag for god helse. Det bør være enkelt og sikkert for barn å gå og sykle til skolen, besøke venner og delta i fritidsaktiviteter, samtidig som det bør være tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og lek.

For å oppnå dette er trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som tilbyr varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse viktig. Gode boliger og bomiljøer, der det finnes arealer og steder hvor ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg, bidrar til gode bomiljøer for barn og unge.

Lav biltrafikk <sup>133</sup> og moderat urban tetthet <sup>134</sup> regnes også som generelle kvaliteter for barnevennlige områder. Gater og byrom bør tilby plass for møter, rekreasjon og lek.

---

<sup>131</sup> Jansson m.fl. (2022) Child-Friendly Environments (CFE) – What, How and by Whom?

<sup>132</sup> SINTEF (2023)

<sup>133</sup> Heurlin-Norlinder (2005)

<sup>134</sup> Broberg, Kyttä & Fagerholm (2013)

Det er noen viktige prinsipper og faktorer som det i forskningen er bred enighet om at det bør fokuseres på i god stedsutvikling for barn og unge:

- Tilgang til grønne og åpne områder
- Tilgjengelighet
- Trygghet/sikkerhet
- Rettferdighet og inkludering
- Sosiale relasjoner til steder
- Lek, læring og utforskning
- Et rent miljø
- Frihet til å bevege seg
- Mulighet for involvering og deltakelse

Se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesaker for mer informasjon.

### Barn og unges medvirkning

Medvirkning fra barn og unge er avgjørende for å utvikle gode steder og boliger. Når vi inkluderer dem i planlegging, får de muligheten til å uttrykke meninger, behov og ønsker om sitt nærmiljø og bosted. Dette er en rettighet i FNs barnekonvensjon og har positive samfunnsmessige følger.

Barns medvirkning gir bedre tilpassede løsninger. Deres unike perspektiver og erfaringer gir innsikt voksne mangler. Med barns deltakelse blir omgivelsene bedre tilrettelagt for deres behov, skaper funksjonelle miljøer der de kan vokse.

Medvirkning skaper tryggere og mer inkluderende miljøer. Barn peker ut farer og usikkerhetsmomenter og fremmer mangfold. Deltakelse utvikler ferdigheter og selvtillit hos barn, som problemløsning, samarbeid og kreativitet, styrker deres personlige utvikling.

Medvirkning øker demokratisk deltakelse. Tidlig erfaring med innflytelse øker sannsynligheten for senere samfunnsansvar og deltakelse i demokrati. Det legger også grunnlaget for bærekraftig utvikling. Eierskap til nærmiljøet skaper ansvar og bærekraftig tenkning.

Betydningen av barns medvirkning viser deres uvurderlige bidrag i å forme gode miljøer. Inkludering av barn i planlegging skaper trygge, tilpassede, inkluderende og bærekraftige omgivelser som tar hensyn til deres behov og ønsker. Eksempler på metoder som kan brukes for å innhente et barns perspektiv kan være guidet tur med barn, tegning og samtale eller barnetråkk.

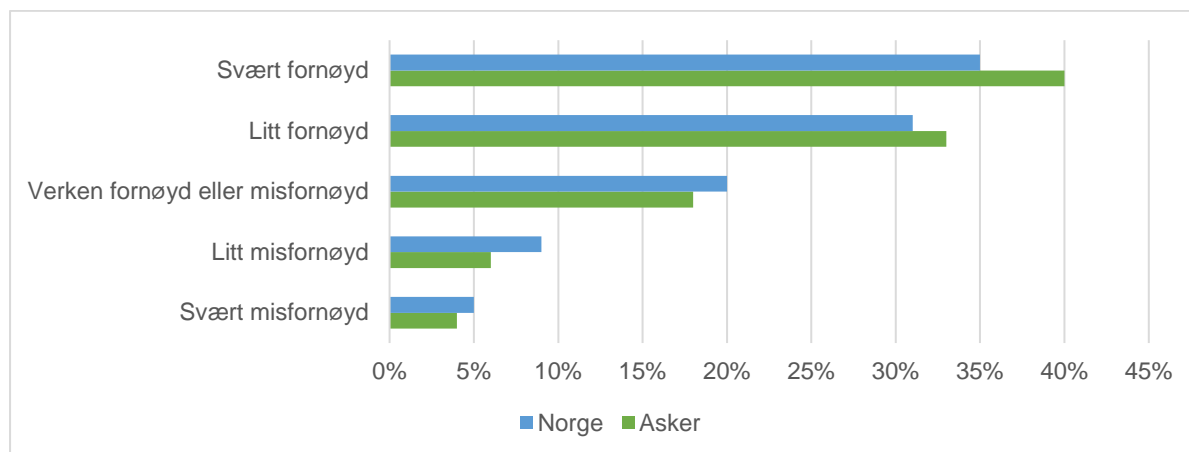


### Barn og unge om nærmiljø

Figurene i dette kapittelet er hentet fra Ungdata sin spørreundersøkelse fra 2022 som la fram hva barn og unge synes om sitt nærmiljø, om de er fornøyde og hvor trygge de føler seg når de er i miljøet. Svarene fra barn og unge i Asker er sammenlignet med gjennomsnittet i hele landet.

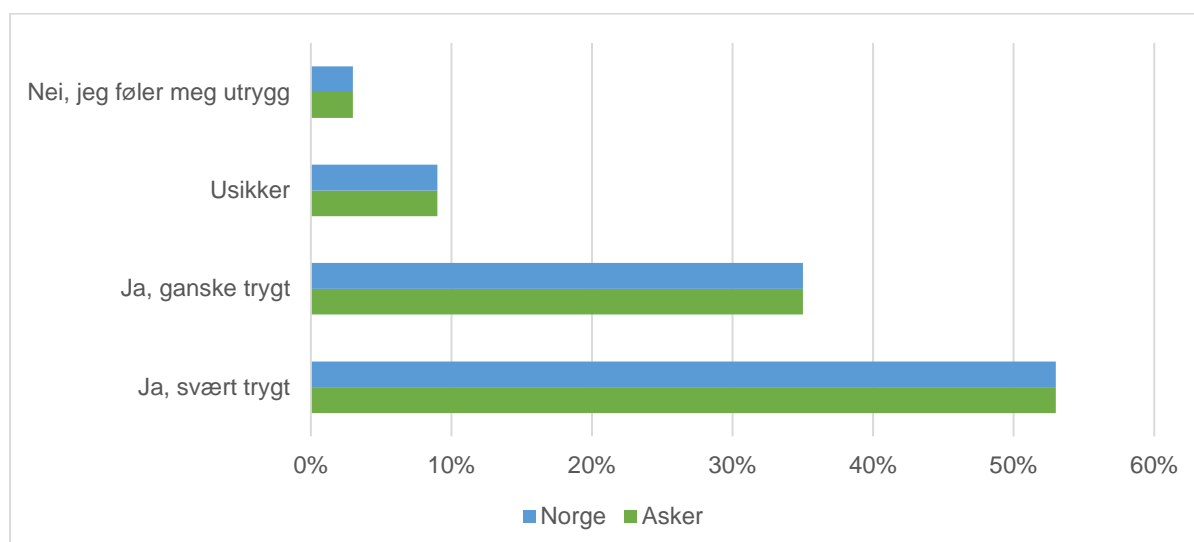
Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmål om hvor fornøyde de er med lokalmiljøet der de bor. Prosent i Asker kommune og nasjonalt.

FIGUR 39 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



Figuren under viser hvordan unge i Asker kommune svarer på spørsmålet: Når du er ute om kvelden, opplever du det som trygt å være i nærområdet der du bor? Prosent i Asker kommune og nasjonalt. Figuren viser at unge i Asker kommune føler seg like trygge/utrygge som unge i resten av landet.

FIGUR 40 SPØRREUNDERSØKELSE FRA UNGDATA OM LOKALMILJØ I ASKER OG NORGE



## Inkludering og mangfold

Sosial bærekraft handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. Det innebærer at alle har like muligheter til utdanning, deltakelse, god helse og livskvalitet. Stor økonomisk ulikhet mellom grupper i samfunnet er forbundet med utfordringer som dårlig helse, mindre trivsel og redusert tillit. For at alle grupper i samfunnet skal ha like muligheter må det jobbes målrettet med inkludering, mangfold og universell utforming. Mangfoldige nabolag med variasjon i boligtyper, boligpriser og gode møteplasser bidrar til dette.

Medvirkning kan bidra til å inkludere de stemmene som vanligvis ikke kommer frem. Les mer om medvirkning tidligere i kapitlet.

Les mer om hvilken betydning dette har for integrering og tilhørighet under kapitlet om innvandring og integrering.

## Alternative boliger og boformer

Ifølge kommuneplanens samfunnsdel skal Asker kommune legge til rette for innovasjon av nye og alternative boformer. Under følger informasjon om ulike typer alternative boformer som kan bli mer aktuelle i årene fremover.

## Selvbygging

Selvbygging er et samlebegrep som kan deles inn i flere underkategorier. En individuell selvbygger er en byggherre som har ansvar for oppføring av egen bolig, mens et byggfelleskap er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen. Med byggherrerollen følger et juridisk ansvar i henhold til plan- og bygningsloven.

Før var de fleste selvbyggere, mens det i dag er blitt mer krevende ettersom kravene til teknisk kvalitet i bygg har økt betraktelig. Det finnes likevel en rekke måter fremtidige beboere kan være involvert i ulike deler av planleggings- og byggeprosessen.

Se temahefte om selvbygging fra Oslo kommune for mer informasjon om temaet<sup>135</sup>.

## Mikrohus

På grunn av størrelsen på mikrohus vil kostnadene være lavere enn ved konvensjonelle boliger. Fordi mikrohus ofte kan transporteres på henger gir det også en større fleksibilitet sammenlignet med stasjonære hus.

Fra 1. juli 2023 trådte det nye regler i kraft for oppføring av mikrohus. Mikrohus skal:

- være frittliggende
- være beregnet for boligformål (helårsbolig)

---

<sup>135</sup> Plan- og bygningsetaten (2021) Selvbygging – byggfelleskap, beboergrupper og egeninnsats. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

- inneholde alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- bestå av maks én enhet
- maksimalt bruksareal inntil 30 m<sup>2</sup> BRA
- ikke på noe tidspunkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken
- oppføres i kun én etasje og uten kjeller<sup>136</sup>

Dersom et mikrohus står på hjul og skal transporteres på offentlig vei er det underlagt veitrafikkloven. Et mikrohus blir ansett som en «bygning» etter plan- og bygningsloven.

## Sosiale boformer

Sosiale boformer er boliger med mer fellesareal enn i konvensjonelle boliger. Fellesarealet supplerer de private boenhetene. Slike boformer har lang historie, men begrepet sosiale boformer ble lansert av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2021 da de i prosjektet Nye boligkvaliteter lagde et temahefte om boliger med fellesarealer<sup>137</sup>. Asker kommune tok i bruk begrepet for at det skulle være tydeligere og enklere for leseren å forstå at vi snakker om det samme som omtales i temaheftet til Oslo kommune.

Sosiale boformer kan komme i ulike former, med ulike mål, ulik finansiering og ulik drift. De kan ha som mål å bygge opp et fellesskap, tilby rimeligere boliger, legge til rette for deleløsninger eller tilby service i tilknytning til boligen.

## Fordeler ved sosiale boformer

Studier har vist at det kan følge en rekke fordeler med sosiale boformer. Disse er i hovedsak knyttet til fellesskapet som utvikler seg, og til deling av areal, funksjoner og tjenester.

Fellessarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet<sup>138, 139</sup>. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen<sup>139</sup>.

<sup>136</sup> Direktoratet for byggkvalitet (2023). Nå blir det enklere å bygge mikrohus ([www.dibk.no](http://www.dibk.no))

<sup>137</sup> Plan- og bygningsetaten (2021). Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

<sup>138</sup> Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

<sup>139</sup> Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

Fellesarealer som stimulerer til sosial kontakt, legger til rette for at beboerne kan danne relasjoner seg imellom. Flere casestudier viser at dette gir beboerne økt trygghet, livskvalitet og tilhørighet til fellesskapet <sup>140</sup>, <sup>141</sup>. Studier viser også at barn og eldre drar ekstra nytte av dette fellesskapet. Barna danner selvstendige relasjoner til flere barn og voksne i sitt umiddelbare miljø, og får dermed et større nettverk. Dette kan være til hjelp for de foreldrene i en hektisk hverdag. På samme måte får eldre et større nettverk der de bor, og begge gruppene rapporterer om en følelse av økt trygghet, hjelp og støtte i hverdagen<sup>139</sup>.

Deling av areal og ting er en viktig fordel ved boliger med fellesareal. En måte å finansiere fellesarealet på er å redusere det private arealet til fordel for felles areal. Funksjoner som gjesterom, verksted/hobbyrom, lekerom og selskapsrom egner seg som fellesarealer på deling.

Se temahefte fra Oslo kommune for mer om sosiale boformer og gode eksempler<sup>137</sup>.

## SPØRREUNDERSØKELSE OM SOSIALE BOFORMER I ASKER KOMMUNE

Gjennomført av Kantar for Gode Hus AS og Asker kommune vår 2021.

Undersøkelsen ble gjennomført av 1500 respondenter hentet fra Gallup-panelet. 35 prosent av de spurte var interessert i sosiale boformer. Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i kunnskapsgrunnlaget.

Av de som var interessert:

- Fellesmiddager og felles aktiviteter:
  - 54 prosent ønsker å spise middag med naboene en gang i blant
  - 26 prosent kunne tenke seg å spise middag med naboene et par ganger i uka
  - 84 prosent ønsker å delta i fellesaktiviteter sammen med naboene sine
- Dele: treningsrom, takterrasse, hobbyrom, hage, bibliotek, underholdningsrom, vaskerom
- 33 prosent er interessert i en hjemmekontorløsning i fellesskap, enten i åpent landskap eller cellekontor i fellesarealer
- 30 prosent ønsker å ha en bil-pool de deler med naboene sine
- 51 prosent vil ha fleksible romløsninger og mulighet for å justere størrelsen på leiligheten
- 48 prosent vil ha utleiehybel i bofellesskapet
- 49 prosent kunne tenke seg å ha mindre privat areal dersom de fikk flere fasiliteter i tilknytning til boligen

<sup>140</sup> Århus, R. H. (2020). Hva kan vi lære av nye og eldre kollektive boformer? - En komparativ casestudie av fire norske kollektive boformer. (Masteroppgave)

<sup>141</sup> Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt - nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Utgiver: Husbanken

## Klima og miljøhensyn i boligpolitikken

I klimaloven § 4 har Norge lovfestet målet om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050, med en 90-95 prosent utslippsreduksjon sammenliknet med 1990.

Regjeringen har satt et omstillingsmål for hele økonomien om å kutte utslippene med 55 prosent innen 2030 sammenliknet med 1990<sup>142</sup>. Måten vi lever, bor og bygger boliger på har stor påvirkning på utslippene og klimaavtrykket. Her ligger det muligheter for reduksjon av utslipp og klimafotavtrykk.

Temaplan Handling mot klimaendringene<sup>143</sup> er brukt gjennomgående, og mer informasjon om påvirkning på klima og utslipp er å finne der.

### Å bo bærekraftig

Boligvalg, størrelse og standard på boligen er faktorer som kan påvirke boligens klimafotavtrykk. Andre viktige aspekter er livsløpsstandard, energi- og materialbruk, utslipp og avfall, og oppgradering og vedlikehold, samt bevaring av naturmangfold i boligens område.

For å forstå omfanget av boligens påvirkning på miljøet er det nødvendig å se på hele livssyklusen til boligen. Fra den bygges, blir bodd i, tilpasses/pusses opp og til slutt rives. Ved valg av bolig er det noen punkter som er spesielt viktig for boligens klimaavtrykk.

### Størrelse på boligen

Arealbruk i bygging av boliger har betydning for klimaendringer og tilpasninger til endret klima. Det påvirker også naturtap. Når vi bygger ned natur, svekker vi naturens økosystemer og dens evne til å ta opp og lagre karbon<sup>144</sup>. Å bygge boliger som tar mindre plass og bruker plassen godt, er viktig for å begrense klimautslipp fra boligbygging<sup>145</sup>.

Årlig rapporteres det store utslipp fra arealbruksendringer, det vil si permanente endringer fra en arealbruk til en annen<sup>146</sup>.

### Boliger med livsløpsstandard

Dette er boliger som er utformet med tanke på at man skal kunne bo der hele livet, også ved endringer i funksjonsevne. I slike boliger er det mindre behov for oppussing og/eller oppgradering og dermed mindre påvirkning på natur og miljø.

Se avsnitt om «Oppgradering og vedlikehold» for mer informasjon.

---

<sup>142</sup> Regjeringen (2022). Revidert statsbudsjett

<sup>143</sup> Asker kommune (2021). Temaplan Handling mot klimaendringene

<sup>144</sup> KS (2022) Bærekraftig arealbruk. <https://www.ks.no/om-ks/ks-spor/barekraftig-arealbruk/>

<sup>145</sup> Se mer om utviklingen av husholdningstyper og boligtyper i kapittel «Status og trender»

<sup>146</sup> Miljødirektoratet (2022). Klimakur 2030

## Materialbruk og energiforbruk i boligen

Utslippene fra produksjon av materialer skjer i «år null» av byggets levetid. Effekten av å velge materialer med lave klimagassutslipp vil dermed skje umiddelbart og er viktig for å kutte utslipp raskt med tanke på å nå 1,5 graders målet i 2030<sup>147</sup>.

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) bruker husholdninger omtrent 67 prosent av energien sin på å varme opp boligen. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, mens elektriske apparater bruker 15 prosent og lys bruker de resterende 5 prosent. Det er spesielt oppvarming som har stort potensial for å bli mer effektivt<sup>148</sup>.

Materialbruken i boligen og hvor energieffektiv den er har påvirkning på boligens klimaavtrykk. Ny kunnskap om materialproduksjon og ny teknologi innenfor isolering og oppvarming har gjort at flere har mulighet til å ta miljøbevisste valg.

NVE viser at den totale energibruken i bygninger kan reduseres fra 79 TWh i 2016 til omtrent 75 TWh innen 2035, til tross for en forventet økning i bygningsarealet. Dette er på grunn av bedre byggkvalitet, økt bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

Regelverket, inkludert «Teknisk forskrift, TEK 17», støtter denne utviklingen ved å kreve energieffektive og godt isolerte nye bygg. Eksisterende bygg, som eldre boliger, kan bli mer energieffektive med etterisolering og oppgradering.

Fremover kommer det nye reguleringer både fra EU og det norske regelverket som vil fremme energieffektive bygg og gi boligkjøpere og leietakere bedre informasjon og muligheter for energieffektivisering og strømsparing<sup>148</sup>.

## Oppgradering og vedlikehold av boligen

Prognosesenteret har beregnet at 37 prosent av norske husholdninger pusser opp hvert år<sup>149</sup>. De fleste oppgir at de pusser opp av nødvendighet. Endringer i familiestørrelse kan for eksempel være grunnen til oppussing. Blant husholdninger med tre personer pusser 6 av 10 opp av nødvendighet, mens dette gjelder bare 4 av 10 hos husholdninger med en eller to personer<sup>150</sup>.

Avfall fra oppussing inngår i den totale mengden for husholdningsavfall. I 2017 var den totale avfallsmengden fra husholdninger 2,26 millioner tonn i Norge. Dette tilsvarer 426 kilo per innbygger. Fra 1992 til 2013 var det med få unntak økning i denne avfallsmengden. Siden 2013 har det vært mer eller mindre nullvekst<sup>151</sup>.

---

<sup>147</sup> Asker kommune (2020). Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for «Handling mot klimaendringene»

<sup>148</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat (2023). Energibruk i bygg

<sup>149</sup> Asker kommune (2021). Sluttrapport for prosjekt bærekraftig boligoppussing

<sup>150</sup> Mitt Anbud (2023). Oppussingsrapporten 2021 ([www.mittanbud.no](http://www.mittanbud.no))

<sup>151</sup> Miljødirektoratet (2019). Avfallsplan 2020-2025 - Status og planer for avfallshåndtering, inkludert avfallsforebyggingsprogram

For å redusere miljøpåvirkningen ved oppgradering eller vedlikehold av bolig, kan man gjenbruke materialer eller dra nytte av rådgivningstjenester for mer miljøvennlig oppussing<sup>149</sup>.

## Naturmangfold i boligens omgivelser

Temaplan Naturmangfold påpeker at nedbyggingen av naturlige leveområder påvirker mange arter og gjør menneskeskapt natur i hager og parker viktigere for pollinerende insekter. Enkle tiltak i hagen har stor betydning for å forbedre forholdene for humler, bier og andre insekter<sup>152</sup>

Når det gjelder boligbygging, er fokus på økosystemer avgjørende for å bevare naturmangfoldet.

Bevaring av økosystemer er den mest effektive og økonomiske måten å lagre karbon på<sup>153</sup>. Gjennom grundig planlegging og bruk av aktive og passive tiltak er det mulig å velge løsninger som reduserer påvirkningen på økosystemene.

Dette er spesielt viktig for å begrense direkte utslipp knyttet til arealendringer og boligbygging.

### HVA ER DIREKTE UTSLIPP?

Direkte utslipp er det som slippes ut innenfor kommunens grenser. Til forskjell er indirekte utslipp det som slippes ut andre steder i verden som en følge av vårt forbruk og våre aktiviteter.

## Bevisstgjøring

For å ta miljøvennlige valg ved boligkjøp er det viktig for kjøpere å vite hvilke handlinger som påvirker klimaet mest. Rådgivning om energibruk og miljøvennlig oppussing kan være nyttig i denne sammenhengen. Kommunen jobber også aktivt med å legge til rette for enklere miljøvennlige valg, som for eksempel bildeling og effektive gjenvinningsordninger.

## Bærekraftig boligproduksjon

Bærekraftig boligproduksjon handler om å bygge boliger som tar hensyn til produksjonens påvirkning på miljøet. Dette gjelder miljøet på byggeplassen, men også generelt. Klimagassutslipp fra bygg- og anleggssektoren (BAE-sektoren) kan påvirke miljøer helt andre steder i tillegg til miljøet på byggeplassen. Dette er viktige hensyn fordi bygg-, anlegg- og eiendomssektoren er den som står for mesteparten

<sup>152</sup> Asker kommune (2023). «Temaplan Naturmangfold»

<sup>153</sup> Norsk Institutt for Naturforskning (2020). Karbonlagring i norske økosystemer (revidert utgave) Utgiver: NINA

av klimaavtrykket relatert til boligutviklingen i Asker.

## Bygg- og anleggssektoren

I 2019 ble det generert 1,95 millioner tonn avfall fra byggeaktivitet i Norge. 46 prosent av avfallet blir materialgjenvunnet, 24 prosent blir energiutnyttet, og 26 prosent blir deponert. Avfallsmengden fra bygg- og anleggsvirksomhet er forventet å øke med over 20 prosent mot 2030<sup>154</sup>. Her er materialbruk, operasjon av byggeplass, og verktøy for sertifisering, sentrale punkter. Dette kan man lese mer om i temaplan Handling mot klimaendringene.

I en rapport fra Asplan Viak vurderes det at om lag 15 prosent av de samlede utslippene i Norge er knyttet til aktivitet fra bygg- og anleggssektoren. 19 prosent dersom også import av materialer og byggevarer tas med<sup>155</sup>. Den største kilden til utslipp i bygg og byggenæringen er knyttet til selve byggeaktiviteten, som produksjonen av materialer og transport<sup>156, 157</sup>.

### FUTUREBUILT 1.0

Asker kommune er en av partnerne i Futurebuiltprogrammet.

Futurebuilt er en sentral aktør i sertifisering og gjennomføring av bærekraftige byggeprosjekter. Prosjektet i Kristian Augusts gate 13 er Norges første bygg hvor ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger er benyttet i større skala. Les mer om det på [www.futurebuilt.no](http://www.futurebuilt.no)

## Betydningen av boligutviklingens plassering på miljøet

Plassering av boligutvikling er en sentral del av boligproduksjonens påvirkning på miljøet og klimaet. I temaplan Handling mot klimaendringene ble det vedtatt at Asker skal ha null netto nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord, og at det bør etterstrebtes å ikke bygge ned andre karbonrike områder, som for eksempel skog<sup>143</sup>.

Arealplanlegging er «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»<sup>158</sup>.

## Kommunens rolle og handlingsrom i klima og miljøtiltak

Ifølge statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, har kommunene en pålagt oppgave med å bidra til reduksjon av

<sup>154</sup> Regjeringen (2021). Nasjonal strategi for ein grøn, sirkulær økonomi

<sup>155</sup> Asplan Viak (2019). Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp

<sup>156</sup> Miljø- og klimadepartementet (2021). Meld. St. 13. Klimaplan for 2021-2030

<sup>157</sup> Futurebuilt (2022). Futurebuilt - Kristian Augusts gate 13 ([www.futurebuilt.no](http://www.futurebuilt.no))

<sup>158</sup> Regjeringen (2010). NOU 2010:10 «Tilpassing til eit klima i endring - Samfunnet si sårbarheit og behov for tilpassing til konsekvensar av klimaendringane»



klimagassutslipp. Selv om det ikke er fastsatt nøyaktige mål eller tiltak, forventes det at kommunene setter seg ambisiøse mål og bruker forskjellige verktøy for å redusere utslippene<sup>146</sup>.

Kommunene kan redusere behovet for nybygg gjennom å fremme rehabilitering, flerbruk og sambruk av eksisterende bygninger og lokaler de eier. Som byggherrer kan de også velge miljøvennlige løsninger, som bærekraftige trematerialer og energieffektive systemer. De kan også sette retningslinjer for vedlikehold av bygninger og infrastruktur<sup>159</sup>.

Plan- og bygningsloven har en formålsbestemmelse som fremmer bærekraftig utvikling, hvor klimautfordringen er en hovedprioritet.

Blant de viktigste rollene kommunene har i dag til å fremme bærekraftig utvikling trekker «Klimakur 2030» fram fire virkemidler: innkjøpsmakt, samfunnsplanlegging og arealplanlegging, samfunnsutviklerrolle og fysisk tilrettelegging<sup>146</sup>.

Ifølge Norges Offentlige Utredninger (NOU) er arealplanlegging «det viktigste verktøyet kommunene har for å sikre langsiktig, robust og bærekraftig utvikling og forvaltning av areal og naturmiljø i kommunen»<sup>160</sup>. Kommunen pålegges i plan- og bygningsloven å integrere klimahensyn i planleggingen. Loven gir handlingsrom for å redusere klimagassutslipp, for eksempel ved å konsentrere utbygging, begrense bilbruk og parkering, støtte kollektivtransport og ladestasjoner, og ivareta karbonrike områder som skog og myr.

I Asker kommune inkluderes klima- og miljøvilkår i utbyggingsavtaler. Dette gjelder særlig feltutbygging, der klausuler for klima og miljø er aktuelle. Eksempler er bilpoolordning, grønn mobilitet, energieffektivitet, forbildeprosjekter og ivaretagelse av natur.

Kommunen kan også tilrettelegge fysisk for klimavennlige valg, for eksempel ved å utvikle gang- og sykkelveier, tilrettelegge for lading av kjøretøy, og påvirke transportvaner gjennom parkeringspolitikk og bompenger.

Kommunen kan i tillegg øke bevissthet og engasjement blant innbyggere for en mer miljøvennlig samfunnsutvikling.

Kommunen har også innkjøpsmakt gjennom offentlige anskaffelser. Det kan være med på å fremme innovasjon og klimaløsninger.

For mer informasjon om virkemidler og kommunens rolle, se Miljødirektoratets rapport «Potensial og barrierer for kommunale klimatiltak».

---

<sup>159</sup> Holth, F. (2021). «Klimarett». Utgiver: Universitetsforlaget

<sup>160</sup> Regjeringen (2010). Norges offentlige utredninger (NOU)

## SPØRREUNDERSØKELSE OM KLIMAVANER FRA KANTAR

Se mer informasjon om spørreundersøkelsen nederst i dokumentet.

Her gjengis noen av resultatene for to av temaene i undersøkelsen: «Hus og hjem» og «kommunens klimainnsats».

### Tema «Hus og hjem»:

- 73 prosent er opptatt av å begrense husstandens energibruk
- 58 prosent ville ganske eller svært sannsynlig ha benyttet tilbud om gratis rådgivning om miljøvennlig oppussing
- Kun 19 prosent har kjennskap til gratis energirådgivningen som gis av kommunen og kun 5 prosent har benyttet seg av tilbudet.

### Tema «Kommunens klimainnsats»:

- Askerbøringene gir Asker kommune i snitt terningkast 3,7 for sin innsats for å redusere utslipp av klimagasser.
- 94 prosent er (delvis/helt) enige i at kommunen bør ligge i front blant norske kommuner når det gjelder kildesortering og gjenvinning, og når det gjelder å redusere utslippene av klimagasser fra kommunal virksomhet
- Et klart flertall (70 prosent) av askerbøringene sier at de sannsynligvis ville ha deltatt aktivt dersom politikerne eller andre tok initiativ til en omfattende dugnad som et bidrag for å håndtere klimakrisen.
- 53 prosent av askerbøringene har endret atferd det siste året for å begrense sin belastning på klima. 29 prosent har ikke endret sine vaner, men sier de er villige til å gjøre det for å redusere utslipp av klimagasser. 12 prosent er ikke villige til å endre atferd.

### **Knutepunktutvikling som strategi for å redusere utslipp**

I Asker er 61 prosent av utslipp fra veitrafikk fra personbiler (tall fra 2019).

Persontransport til og fra bygg utgjør nesten alltid det største utslippet knyttet til bygget over hele dets levetid. Det er derfor avgjørende for klimagassutslippene at formålsbygg har en sentral lokalisering nært kollektivknutepunkt og boligområder slik at brukerne i størst mulig grad kan gå, sykle eller ta kollektivt til og fra bygget»<sup>147</sup>.

Asker kommune har historisk tilrettelagt for spredt utbygging de siste 50-60 år. Resultatet er en svært spredtbygd kommune i dag, med lange avstander mellom sentre, skoler, arbeidsplasser, kultur og fritidsarenaer. I en moderne tettstedsvekst legges det til rette for at innbyggeren i størst mulig grad skal dekke sitt transportbehov ved hjelp av miljøvennlig kollektivtransport, sykkel og gange. Bildeling og nye boformer på mindre areal reduserer ressursbruk og fotavtrykk for den enkelte. Elementære daglige behov dekkes helst innenfor gang- og sykkelavstand<sup>147</sup>. Se mer om knutepunktutvikling i samfunnsdelen til Asker kommunes kommuneplan.

## Sirkulær økonomi

Å endre til en sirkulær økonomi er viktig for å oppnå et lavutslippssamfunn og FNs bærekraftsmål. En sirkulær økonomi kan redusere ressursbruk, stoppe tapet av biologisk mangfold, minimere avfall og begrense klimagassutslipp. Produkter designes for varighet, gjenbruk og gjenvinning, slik at materialer holdes i omløp lengst mulig.

Det er anslått at 70-80 prosent av bygningene som vil omgi oss i 2050 allerede er bygget. For å oppnå klimamålene må vi rive mindre og bygge mindre nytt. Å gjenbruke og transformere gamle bygninger i stedet for å bygge nye kan redusere miljøpåvirkningen betydelig. Dette betyr mindre bruk av ressurser, mindre produksjon og transport av materialer, og mindre avfallshåndtering. Det er anslått at slike tiltak i bygg og anlegg kan redusere bruk av materialer med opptil 20 prosent og klimagassutslipp med opptil 10 millioner tonn CO<sub>2</sub>e i Norden.

Delingsøkonomi spiller også en rolle her. Å legge til rette for deling av arealer, verktøy, transportmidler og mer bidrar til en sirkulær økonomi. Se temaplan Handling mot klimaendringene for flere eksempler på sirkulære løsninger.

## Naturmangfold

Naturmangfoldet påvirkes av måten boliger produseres på og hvor de plasseres. I temaplan for naturmangfold blir det tydeliggjort at måten vi utbytter naturen på nå, og hvordan vi velger å beskytte den i fremtiden, får betydelige følger for både dagens befolkning og kommende generasjoner<sup>143</sup>.

Kommunen må ta hensyn til nasjonale mål for å bevare naturmangfoldet. Spesielt viktige er utvalgte naturtyper, også de som er truede eller nær truede. Dette hensynet skal ivaretas ved boligutbygging. Kommunens landareal inkluderer totalt 26 813 dekar (per 2022) som er definert som naturtyper etter NiN Miljødirektoratets retningslinjer og DN-håndbok 13. Disse naturtypelokalitetene finnes spredt over hele kommunen, inkludert: marka, fjorden, landbruksområder, områder langs vassdrag, friområder og de grønne områdene i boligområdene<sup>152</sup>.

Temaplan for naturmangfold påpeker også at befolkningens helse påvirkes av faktorer som tap av naturmangfold. Planen uttrykker det slik: «Folkets helse og livskvalitet er sterkt knyttet til fundamentale elementer som ren luft, trygt drikkevann,

næringsrik mat og sikre boforhold. Dagens klimakrise, reduksjonen av naturmangfold og endringer i økosystemene påvirker disse essensielle livsforholdene og naturgavene, som igjen vil ha en negativ innvirkning på folkehelsen»<sup>143, 152</sup>.

Å ivareta naturmangfoldet bidrar til å opprettholde grøntområder rundt boligene, noe som kan gi flere positive virkninger. Forskning viser at nærhet til grønne områder påvirker helsen positivt, gi mindre stress, bedre mental helse og trivsel<sup>161, 152</sup>.

## Spørreundersøkelser gjennomført av eller for Asker kommune

### Sosiale boformer – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2021. Utvalget ble trukket fra Gallup-panelet som hadde et bruttoutvalg på litt over 7000 personer innenfor det aktuelle geografiske området. Undersøkelsen ble også sendt ut til et lite utvalg interessenter Asker kommune selv hadde skaffet tilveie.

Deltakerne ble stilt ulike spørsmål fra 16 ulike temaer knyttet til det å bo sammen med andre, og det å dele arealer og ting.

### Boforhold og boligbehov i Asker kommune – innbyggerpanelet

Spørreundersøkelsen ble gjennomført våren 2023 i innbyggerpanelet til Asker kommune. Hensikten var å få innsikt fra innbyggere om deres bolig og bosituasjonen i Asker kommune. Deltakerne i spørreundersøkelsen er innbyggerpanelet, som består av innbyggere som har valgt å registrere seg i kommunens digitale innbyggerpanel. Resultatene må tolkes som holdninger, vaner og innspill fra kommunens innbyggerpanel, og som ikke nødvendigvis representerer kommunens befolkning generelt.

Resultatene fra undersøkelsen finner du på kommunens hjemmesider.

### Klimavaner – av Kantar

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av Kantar våren 2020. Utvalget er trukket fra Gallup-panelet, med 335 respondenter. Målgruppen var befolkningen i Asker over 18 år. Hensikten var å få innsikt i klimavanene til Askers innbyggere (med tema som «hus og hjem», Bruk av bil og sykkel og adferd og holdninger) og deres inntrykk av Asker kommunes klimainnsats.

---

<sup>161</sup> Helsedirektoratet (2021). «Sektorrapport om folkehelse»

## Kildeliste

Figur 1 Illustrasjon av boligmarkedene, tilpasset fra Agenda Kaupang .....	10
Figur 2 Befolkningsvekst i Asker kommune 2000-2022.....	21
Figur 3 Årlig prosentvis befolkningsvekst. Statistikk og framskriving 2000-2050.....	21
Figur 4 Aldersfordelingen av befolkningen i Asker og Norge 2000-2023.....	23
Figur 5 Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune 2000-2050, etter aldersgrupper .....	24
Figur 6 Aldersbæreevnen, antall personer i yrkesaktiv alder (16-66 år) mot antall eldre (67+ år. Asker og hele landet, fra 2010 fremskrevet til 2050 .....	25
Figur 7 Personer per privathusholdning for perioden 2005-2022 .....	26
Figur 8 Endring i antall boliger i Asker fra 2011-2022, etter boligtype .....	28
Figur 9 Boligsammensetning i lokalområder i 2022, etter boligtype .....	30
Figur 10 Fordeling av voksne innbyggere etter boligtype og aldersgruppe i 2020 ...	30
Figur 11 Boligbygging per år i Asker fra 2000-2022, etter boligtype.....	31
Figur 12 Boligbygging i lokalområdene 2000-2022, etter boligtype.....	32
Figur 13 boligbygging 2022-2050, hentet fra boligbyggeprogrammet i kommuneplanens arealdel 2022-2034 .....	33
Figur 14 Nye ferdigstilte boliger i regionen 2000-2022 .....	34
Figur 15 Befolkningsvekst sammenlignet med boligbygging 2001-2022.....	35
Figur 16 Boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene 2000-2022.....	35
Figur 17 Byggekostnadsindeksen 2018 til 2023.....	37
Figur 18 Gjennomsnittlig kvm pris på brukte boliger i et utvalg kommuner, fylker og i Norge i perioden 2002-2022.....	38
Figur 19 gjennomsnittlig kvm pris i asker fra 2012-2022, etter boligtype.....	39
Figur 20 Gjennomsnittlig kvm pris i Asker 2012-2022, etter lokalområde.....	40
Figur 21 Medianomsetning i Asker fra 2012-2022, etter boligtype .....	40
Figur 22 Sykepleierindeks for Asker og Bærum 2003-2023 .....	41
Figur 23 Førstehjemindeks for Asker i perioden 2003-2022.....	42
Figur 24 Gjennomsnittlig månedsleie for Akershus (uten bærum) for 2012 - 2022 ..	42
Figur 25 Referansebudsjett for eksempelfamilie 2003-2023, etter forbruksutgifter ..	45
Figur 26 Innenlands flytting til og fra Asker .....	46
Figur 27 Inn- og utflytting og internflytting i Asker etter aldersgruppe, gjennomsnitt 2005-2021 .....	47
Figur 28 Personer flytter til og fra Asker per år, gjennomsnitt for 2005-2021, etter region .....	48
Figur 29 Dekningsgrad av arbeidsplasser, arbeidsplasser og sysselsatte i Asker 2020-2022 .....	49
Figur 30 Fordeling av bosted blant sysselsatte med arbeidsplass i Asker kommune, 2022 .....	50
Figur 31 Asker kommunes helhetlige boligtrapp .....	53
Figur 32 Antall innvandrere etter innvandringsgrunn i Asker i 2022 .....	60

Figur 33 Innvandrere i Asker, Viken og Norge i 2023, etter aldersgruppe.....	<b>Feil!</b>
<b>Bokmerke er ikke definert.</b>	
figur 34 Innvandrere i Asker i 2022, etter landbakgrunn og botid .....	62
Figur 35 Fordeling av Eierform for innvandrergupper i Asker.....	65
Figur 36 Fordeling av innvandrergupper etter boligtyper i Asker.....	66
Figur 37 Trangboddhet etter innvandrergupper i Asker 2022.....	66
Figur 38 Futurebuilt 2.0 Kriterier for sosial bærekraft. ....	81
Figur 39 Spørreundersøkelse fra Ungdata om lokalmiljø i Asker og Norge.....	86
figur 40 Spørreundersøkelse fra ungdta om lokalmiljø i Asker og Norge .....	86



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/20796-1

**Saksbehandler**  
Trine Beate Groven

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
21.11.2023

### Opprettelse av arbeidsutvalg for formannskapet

#### Ordførers forslag til vedtak:

1. Politisk forhandlingsutvalg som arbeidsutvalg for formannskapet videreføres i perioden 2023-2027.

Som medlemmer av Politisk forhandlingsutvalg velges:

1. Ordfører, leder
2. Varaordfører
3. -----

2. Det opprettes to nye arbeidsutvalg for formannskapet:

Utvalg for plan, samferdsel, miljø

Utvalg for næring, landbruk, turisme

Reglement for arbeidsutvalgene vedtas slik det foreligger som utkast datert 22.11.

3. Som medlemmer av Utvalg for plan, samferdsel, miljø velges:

1. Ordfører, leder
2. -----
3. -----
4. -----
5. -----
6. -----

7. -----

4. Som medlemmer av Utvalg for næring, landbruk, turisme velges:

1. Ordfører, leder

2. -----

3. -----

4. -----

5. -----

6. -----

7. -----

### **1. Sammendrag og konklusjon**

Formannskapet har anledning til selv å opprette arbeidsutvalg blant sine medlemmer. I perioden 2019-2023 opprettet formannskapet kun ett arbeidsutvalg; Politisk forhandlingsutvalg (PFU). Ordfører foreslår at PFU videreføres som arbeidsutvalg i inneværende periode. Gjelden reglement for PFU følger saken som vedlegg.

I samsvar med anbefalingen i sluttrapport fra Politisk forhandlingsutvalg om politisk struktur og organisering for perioden 2023-2027, foreslår ordfører at formannskapet opprettet to nye arbeidsutvalg for inneværende periode; Utvalg for plan, samferdsel, miljø (PSM) og Utvalg for Næring, landbruk, turisme (NLT).

Det er helt opp til formannskapet selv å ta stilling til opprettelse av slike arbeidsutvalg, temaer arbeidsutvalgene skal få ansvar for og hvem som skal sitte i hvilket utvalg.

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

Etter kommuneloven § 5-6 tredje ledd har formannskapet anledning til å opprette arbeidsutvalg som består av medlemmer fra formannskapet. Formannskapet kan selv når som helst omorganisere eller nedlegge slike arbeidsutvalg. Slike utvalg kan få vedtaksmyndighet dersom det er ønskelig, men ikke myndighet til å treffe vedtak i saker som har prinsipiell betydning.

Etter kommunesammenslåingen i 2020 ble det besluttet at Asker kommune ikke skulle dele opp formannskapets medlemmer i faste arbeidsutvalg. Begrunnelsen var at det i en helt ny kommune var viktig at alle formannskapets medlemmer deltok i behandlingen av alle saker, med samme mulighet for dialog med og muntlig informasjon fra administrasjonen, i alle saker.



I sin sluttrapport om politisk struktur, datert 23.5.2023, foreslo PFU at det i inneværende periode burde vurderes å opprette to arbeidsutvalg, slik at det blir mulig for medlemmene av formannskapet å fordype seg mer i noen problemstillinger enn i andre. De folkevalgte ville på denne måten komme tidligere inn i prosessen i saker de senere får til behandling. Arbeidsutvalgene skulle ha dialog om disse sakene, men ikke treffe vedtak. De skulle heller ikke ha innstillingsmyndighet. Utvalgene kan likevel representere kommunen i dialoger/befaringer/møter med eksterne aktører/partner innenfor sine respektive saksområder.

PFU har foreslått at ordfører bør lede begge arbeidsutvalgene. Øvrige medlemmer fordeles på ett av de to arbeidsutvalgene.

Kommunelovens regler for saksbehandling i folkevalgte organer vil gjelde fullt ut, også for arbeidsutvalgene. Arbeidsutvalgenes møter behøver likevel ikke streames, selv om de må være åpne for publikum. Dette vil etter PFUs mening innebære lavere terskel for spørsmål og debatt.

PFU foreslo følgende arbeidsfordeling mellom arbeidsutvalgene:

- Plan, samferdsel, miljø (offentlig virksomhet/myndighetsutøvelse)
- Næring, landbruk, turisme (privat virksomhet/næringsliv)

Arbeidsutvalgenes medlemmer velges ved avtalevalg etter kommuneloven § 7-7, hvis det er enstemmighet om dette. Hvis ikke, skal valget skje ved forholdsvalg, jf. § 7-4

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Bærekraftsdimensjonene kommenteres ikke i saken.

### **4. Tidligere behandling**

Saken er ikke tidligere behandlet.

### **5. Ordførers vurdering**

Ordfører anbefaler at formannskapetets medlemmer fordeler seg på to arbeidsutvalg, og legger fram utkast for reglement som regulerer dette.

Lene Conradi  
ordfører

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Vedtatt reglement - politisk forhandlingsutvalg  
Reglement for formannskapetets arbeidsutvalg - utkast av 8.11.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20796

**Saksbehandler**  
Trine Beate Groven

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      189/23

### Opprettelse av arbeidsutvalg for formannskapet

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 189/23

#### Behandling

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:  
*PFU utvides til å bestå av fire representanter. Subsidiært, hvis forslaget faller:  
Hanne-Lisa Matt som medlem av PFU.*

Stig Wettre-Johnsen (H) fremmet følgende forslag:  
*Ivar Granum som medlem av PFU  
Håvard Vestgren og Waldemar R. Garntangen som medlemmer av PSN  
Monica Bratlie og Stig Wettre-Johnsen som medlemmer av NLT*

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag:  
*Ivar Granum som medlem av PFU og NLT*

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag:  
*Marianne Riis Rasmussen som medlem av PSM*

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:  
*Hanne Lisa Matt som medlem av NLT*

Tonje Lavik Pederssen (FrP) fremmet følgende forslag:  
*Rikard G Knudsen som medlem av PSM  
Tonje Lavik Pederssen som medlem av NLT*

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet forslag om seg selv som medlem av PSM.

Anders Nordmo (SV) fremmet forslag om seg selv som medlem av PSM.

Eva Høili (KrF) fremmet forslag om seg selv som medlem av NLT.

Haugens forslag om utvidelse av PFU fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.  
Det ble votert over Hanne-Lisa Matt eller Ivar Granum som medlem av PFU.  
Granum ble valgt; Matt fikk 2 stemmer (MDG,SV).

Øvrige forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Politisk forhandlingsutvalg som arbeidsutvalg for formannskapet videreføres i perioden 2023-2027.

Som medlemmer av Politisk forhandlingsutvalg velges:

1. Ordfører, leder
2. Varaordfører
3. Ivar Granum (A)

2. Det opprettes to nye arbeidsutvalg for formannskapet:

Utvalg for plan, samferdsel, miljø

Utvalg for næring, landbruk, turisme

Reglement for arbeidsutvalgene vedtas slik det foreligger som utkast datert 22.11.

3. Som medlemmer av Utvalg for plan, samferdsel, miljø velges:

1. Ordfører, leder
2. Håvard Vestgren (H)
3. Waldemar R. Garntangen (H)
4. Marianne Riis Rasmussen (A)
5. Rikard G. Knudsen (FrP)
6. Elisabeth Holter-Schøyen (V)
7. Anders Nordmo (SV)

4. Som medlemmer av Utvalg for næring, landbruk, turisme velges:

1. Ordfører, leder
2. Monica V. Bratlie (H)
3. Stig Wettre-Johnsen (H)
4. Ivar Granum (A)

5. Tonje Lavik Pederssen (FrP)
6. Hanne-Lisa Matt (MDG)
7. Eva Høili (KrF)



# Reglement for politisk forhandlingsutvalg

---

Vedtatt av formannskapet

03. desember 2019 – sak 19/28

---

Senere endret av formannskapet

---

## 1. Politisk forhandlingsutvalg - valg og sammensetning

Politisk forhandlingsutvalg (PFU) er opprettet av formannskapet med hjemmel i kommuneloven § 5–6.

Politisk forhandlingsutvalg skal ha tre medlemmer. Herunder ordfører og varaordfører.

Ordfører leder utvalget.

## 2. Utvalgets ansvar og myndighetsområder

### 2.1 Folkevalgtes arbeidsvilkår

PFU håndhever reglement for folkevalgtes arbeidsvilkår slik det er vedtatt av kommunestyret.

PFU fremmer forslag til formannskapet om endringer/justeringer av reglementet.

### 2.2 Kommunedirektørens lønns- og arbeidsvilkår

PFU utarbeider forslag til lederavtale med kommunedirektøren. Lederavtalen forelegges formannskapet til avgjørelse. PFU fastsetter/endrer kommunedirektørens lønns- og arbeidsvilkår basert på en vurdering av kommunedirektørens oppfyllelse av lederavtalen.

For øvrig avgir utvalget uttalelse i saker etter nærmere bestemmelser gitt av kommunestyret eller formannskapet.

PFU har ikke selvstendig beslutningsmyndighet utover det som framgår i her.

PFU avgir innstilling til formannskapet i saker som er tillagt utvalgets ansvarsområde.

### **3. Saksbehandling**

Kommunelovens kapittel 11, og reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, vedtatt av kommunestyret, gjelder for PFU sin virksomhet.

PFU har rett til innsyn i alle kommunale saksdokumenter innenfor sitt ansvarsområde, med de begrensninger som følger av kommuneloven § 11-13.

Kommunedirektør sørger for sekretariatsbistand til PFU.

### **4. Ikrafttreden**

Dette reglementet trer i kraft 3. desember 2019.

Reglementet kan endres av formannskapet selv.



# Reglement for formannskapets arbeidsutvalg

---

Vedtatt av formannskapet

[dato] – sak xx/2023

---

Senere endret av formannskapet

---

## 1. Utvalg for plan, samferdsel, miljø og Utvalg for næring, landbruk, turisme - valg og sammensetning

Utvalg for plan, samferdsel, miljø (PSM) og  
utvalg for næring, landbruk, turisme (NLT)

er begge arbeidsutvalg opprettet av formannskapet med hjemmel i kommuneloven § 5–6.

Utvalgene skal ha syv medlemmer hver. Herunder ordfører.

Ordfører leder begge utvalgene.

## 2. Saksbehandling

Utvalgene har ikke vedtaks- eller innstillingsmyndighet.

Kommunelovens kapittel 11, og reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, vedtatt av kommunestyret, gjelder for utvalgenes virksomhet.

Utvalgene har rett til innsyn i alle kommunale saksdokumenter innenfor sine ansvarsområder, med de begrensninger som følger av kommuneloven § 11-13.

Kommunedirektør sørger for sekretariatsbistand til utvalgene.

## 3. Ikrafttreden

Dette reglementet trer i kraft [dato] 2023.

Reglementet kan endres av formannskapet selv.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/20840-1

**Saksbehandler**  
Ingvild Hjortdahl Becke

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### **Kommunal planstrategi for 2023-2027 og planprogram for kommuneplan - Kunnskapsgrunnlag og prosess**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Kunnskapsgrunnlag til planstrategi tas til orientering.
2. Arbeidet med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan igangsettes.

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Denne saken presenterer kunnskapsgrunnlaget til kommunal planstrategi 2023-2027. En planstrategi er et dokument som fastslår hvilke strategiske planer en kommune skal ha i løpet av en kommunestyreperiode. Kunnskapsgrunnlaget som legges fram nå er første del av beslutningsgrunnlaget som trengs for å vedta ny planstrategi.

Folkehelseoversikten inngår som del av kunnskapsgrunnlaget, men på grunn av dens omfang foreligger den som et eget dokument parallelt med det øvrige kunnskapsgrunnlaget.

Kunnskapsgrunnlaget og folkehelseoversikten presenteres digitalt og er tilgjengelig fra disse lenkene:

[Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027](#)

[Folkehelseoversikt 2023](#)

Kommunedirektøren ser for seg en enkel rullering av kommuneplanen i denne perioden. For å sikre tilstrekkelig tid til kommuneplanarbeidet, foreslås det at

planprogram for rullering av kommuneplanen utarbeides parallelt med planstrategien.

Videre arbeid med selve planstrategien vil foregå første halvår 2024. Planstrategien skal sluttbehandles september 2024.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

I hver valgperiode, og senest innen et år etter konstituering av nytt kommunestyre, skal kommunen vedta en kommunal planstrategi. En planstrategi er et dokument som fastslår hvilke strategiske planer en kommune skal ha i løpet av en kommunestyreperiode. I dette ligger vurderingen i om nye planer skal utarbeides, og om eksisterende planer skal videreføres, rulleres eller utgå. Hensikten er å prioritere planoppgavene og sikre politisk styring med planleggingen, og sikre at planarbeidet er tilpasset behovet og ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig.

Planstrategien skal også ta stilling til om hele eller deler av gjeldende kommuneplan skal rulleres i løpet av perioden. Dersom hele eller deler av kommuneplanen skal rulleres, må det først utarbeides et planprogram. Hensikten med planprogrammet er å skape enighet om formålet med planarbeidet, hvordan planprosessen skal gjennomføres og opplegg for medvirkning.

I den forbindelse kan det bestemmes at det utarbeides planprogram for rullering av kommuneplanen parallelt med at planstrategien utarbeides. Dette vil spare tid, slik at kommuneplanen kan bli vedtatt raskere.

Kommunedirektøren foreslår følgende fremdriftsplan:

Dato	Organ	Sak
05.12.2023	FSK	Kunnskapsgrunnlag og prosess for planstrategien
30.01.2024	KOM	Planstrategi og årshjulsprosesser som tematime i kommunestyret
12.03.2024	FSK	Planstrategi og planprogram som tematime i formannskapet (evt. til underutvalg til FSK)
21.05.2024	FSK	Førstegangsbehandling av planstrategi og planprogram
03.06.2024	Høring	Planstrategi og planprogram sendes ut på høring og offentlig ettersyn - høringsperiode uke 23 - 32 (3.juni - 9. august)
23.05.2024	Råd	Høringssak - forslag til planstrategi og planprogram lovpålagte råd
28.05.2024	UTO/UTVF	Høringssak - forslag til planstrategi og planprogram til hovedutvalg (Oppvekst /Velferd)

29.05.2024	UPB	Høringssak - forslag til planstrategi og planprogram til hovedutvalg (Plan og byggesak)
30.05.2024	HST/HMB	Høringssak - forslag til planstrategi og planprogram til hovedutvalg (Samfunnstjenester/Medborgerskap)
19.09.2024	Råd	Høringssak - annengangsbehandling forslag til planstrategi og planprogram
05.10.2024	FSK	Andregangsbehandling/Sluttbehandling av planstrategi og planprogram
15.10.2024	KOM	Andregangsbehandling/Sluttbehandling av Planstrategi og planprogram

Ifølge regjeringens forventninger til kommunal planlegging, skal planbehovet for de neste fire årene vurderes i lys av samfunnsutviklingen, ny kunnskap, statlige planretningslinjer og de nasjonale forventningene. Kunnskapsgrunnlaget som nå presenteres har til formål å trekke de store linjene og si noe om langsiktige trender som antas å påvirke Asker kommune framover.

Dette kunnskapsgrunnlaget gir ikke oversikt over hvilke planer kommunen har per i dag for å møte utfordringsbildet. Denne avveilingen mellom dagens planer og utfordringsbildet vil skje i neste fase av arbeidet.

Som lovfestet i folkehelseoven inngår folkehelseoversikten som del av kunnskapsgrunnlaget til planstrategien. Folkehelseoversikten er et eget omfattende dokument hvor kommunen er pliktig til å utrede en oversikt over helsetilstanden og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Denne oversikten skal også ligge til grunn for vurdering av planer i neste kommunestyreperiode.

For ordens skyld presenteres folkehelseoversikten og kunnskapsgrunnlaget hver for seg i ulike dokumenter. Flere funn fra folkehelseoversikten trekkes inn i kunnskapsgrunnlaget, men folkehelseoversikten inneholder også flere andre temaer.

Kunnskapsgrunnlag til planstrategien og folkehelseoversikten presenteres digitalt.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Kunnskapsgrunnlaget er tematisk strukturert etter bærekraftsdimensjonene, og tar sikte på å gi balansert innsikt innenfor hver av de tre bærekraftsdimensjonene, for å danne grunnlag for kommunal planlegging de fire neste årene.

### **4. Tidligere behandling**

Saken er ikke tidligere behandlet.

## 5. Kommunedirektørens vurdering

Kunnskapsgrunnlaget belyser status og utfordringer for askersamfunnet i dag innenfor de tre bærekraftsdimensjonene (økonomisk, klima/natur og sosial). Globale og nasjonale utviklingstrekk som møter samfunnet i dag på godt og vondt, vil påvirke Asker de neste årene.

Et eget kapittel om kommunen som organisasjon viser at kommunen står foran en mer usikker økonomisk framtid nå, enn tidligere. De demografiske endringene i befolkningen byr også på utfordringer. Både i form av at vi blir flere eldre som øker behovet for omsorgs- og helsetjenester, og at det vil bli færre personer i arbeidsfør alder som kan gi mangel på arbeidskraft og kompetanse i alle yrkesgrupper. Totalt sett vil disse forholdene i stor grad påvirke hvordan kommunen kan jobbe med samfunns- og tjenesteutvikling.

Eskalerende global oppvarming og tap av natur er blant de største utfordringene samfunnet står overfor, og den bekymringsfulle utviklingen i Oslofjorden påvirker Asker direkte. Arbeidet med å redusere klimafotavtrykket og ta vare på naturen vår er mer viktig enn noen gang.

Folk flest i Asker har god helse og lever gode liv. Samtidig er det flere bekymringsfulle trender, blant annet økende forskjeller i sosiale ulikheter, der enkelte befolkningsgrupper systematisk taper i forbindelse med tilgjengelighet av ressurser og goder, som utdanning, arbeid, inntekt, helsetjenester, og bolig. Dette kan blant annet føre til økt utenforskap.

Etter sammenslåingen har kommunestyret i forrige periode etablert et nytt plansystem, vedtatt ny kommuneplan og 14 strategiske temaplaner. I tillegg skal tre temaplaner sluttbehandles før sommeren 2024. Det har vært krevende, men nødvendig for å få på plass en ønsket politisk styring av samfunnsutviklingen og tjenestene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder mål og strategier som er tuftet på FNs bærekraftsmål, som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Dette er et langsiktig arbeid som krever en kontinuerlig satsing i årene som kommer, både fra kommunens side og samfunnsaktørene for øvrig. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at gjeldende mål og strategier videreføres i neste generasjon kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt sommeren 2023, og det er gjennomført et omfattende arbeid for å omdanne de tre tidligere arealdelene til en felles plan med et felles rammeverk. Det er likevel behov for å videreutvikle en del temaer og kommunedirektøren anbefaler at det arbeides videre med disse gjennom en enklere rullering i kommende periode. Bl.a. er temaer som masseforvaltning, landbruks-

/natur- og friluftsområder, fritidsbebyggelse, og boligpolitikk løftet fram som aktuelle ved neste revisjon.

For å forenkle planprosessen og spare tid, foreslår kommunedirektøren å slå sammen prosessen for planstrategien og planprogram for kommuneplanen.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20840

**Saksbehandler**  
Ingvild Hjortdahl Becke

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      190/23

### **Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027**

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 190/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

#### **Vedtak**

1. Kunnskapsgrunnlag til planstrategi tas til orientering.
2. Arbeidet med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan igangsettes.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/21196-1

**Saksbehandler**  
Kristin Semone Harsvik  
Gundersen

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### Månedsrapport oktober 2023

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Månedsrapport for oktober tas til orientering.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Rapporten for oktober 2023 viser en årsprognose på 96,9 mill. kroner i merforbruk for tjenesteområdene. Kraftig prisvekst som pt. ikke er kompensert, økte renteutgifter, økte utgifter innenfor velferdsområdet og lavere inntekter innenfor selvkostområdene er hovedårsakene til den negative prognosen.

Forventet merinntekt på 70,3 mill. kroner skyldes økte skatteinntekter og positiv avkastning på Energifondet, økte renteinntekter, pengemarkedsfond og utbytte.

Samlet sett rapporteres det om en årsprognose med et merforbruk på 26,6 mill. kroner fra revidert budsjett for 2023. Dette er en forbedring fra 2. tertial som viste et merforbruk på 56,7 mill. kroner. Netto driftsresultat anslås til mellom 0 og 0,5 % av driftsinntektene.

Asker kommune hadde et underskudd på 77 millioner kroner i 2022 og det er iverksatt en ansettelsesstopp, tilpassing av bemanning, en omfattende effektivisering og kostnadsreduksjoner for å snu denne utviklingen.

Skatteinntekter viser noe vekst hittil i år

Skatteinntektene hittil i år viser en vekst på 0,5 prosent sammenlignet med i fjor. Kommunene samlet har en vekst på 0,7 prosent. Skatteinngangen i 2. halvår er budsjettert lavere enn fjoråret som var påvirket av ekstraordinær høy skatteinngang og endring i utbyttebeskatningen. I forbindelse med at statsbudsjettet for 2024 ble lagt frem ble anslaget på årets skatteinntekter oppjustert med 4,1 mrd. kroner fra anslaget i revidert nasjonalbudsjett for 2023. Oppdaterte prognoser fra KS tilsier at skatteinngangen kan bli høyere enn anslaget i oktober. Med bakgrunn i disse signalene anslår kommunedirektøren at skatteinntektene vil bli noe høyere enn budsjettert og legger inn et positivt anslag på 20. mill. kroner i prognosen for 2023. Det er heftet stor usikkerhet til denne prognosen. November er en stor og viktig skattemåned. Kommunedirektøren har fått informasjon fra skatteetaten om at vi i november måned vil se effekter av personer som har flyttet til utlandet.

#### Finans- og gjeldsforvaltning viser fortsatt vekst hittil i år

Netto finans viser et positivt avvik på 74,6 mill. kroner i forhold til budsjett hittil i år. Avviket skyldes i hovedsak positiv avkastning på Energifondet på 94,2 mill. kroner som tilsvarer 6,3 prosent og årsbudsjettet er 5 prosent. Energifondet er forventet 20 mill. kroner høyere budsjett. Rentekostnad hittil i år ved utgangen av oktober var 3,3 prosent i samsvar med budsjett. Renteinntekten er forventet 20 mill. kroner høyere enn budsjett.

#### Prisvekst ikke kompensert utover deflator i 2022

Den høye prisveksten utover deflator i 2022 ble ikke kompensert, noe som får effekt i 2023 og videre fremover. I forbindelse med revidert nasjonalbudsjett ble kommunene kompensert for økt pris- og lønnsvekst i 2023, hvor kun 1/3 av utgiftsveksten ble kompensert via økte bevilgninger til kommunesektoren. De resterende økte utgiftene på 75 mill. kroner må kommunen dekke via økt skatteanslag som skyldes høyere lønns- og sysselsettingsvekst enn ventet.

#### Omstillingsprogram for 30 mill. kroner

Kommunen gjennomfører et omstillingsprogram for å kunne møte en forventet strammere kommuneøkonomi fremover. Tjenesteområdene rapporterer på status for omstillings- og effektiviseringstiltak på 30 mill. kroner i 2023. I tillegg er det iverksatt tiltak for å redusere den økte styringsfarten fra 2022 og inn i 2023. Endringer og omprioriteringer er nødvendig for at Asker kommune skal kunne møte utfordringene og ha økonomisk bærekraft i årene fremover. Som en del av omstillingsprogrammet og for å sikre at årets merforbruk reduseres har kommunedirektøren innført ansettelsesstopp gjeldende fra 21. august.



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

Kommunestyret har gjennom økonomireglementet vedtatt at økonomirapporteringen skal skje tertialvis. For å sikre god oppfølging av kommunens økonomi ble det i sak til kommunestyret 109/22 «Politisk årshjul for 2023» vedtatt å rapportere for februar, juli og oktober i tillegg til tertialrapportering.

Månedsrapporten dekker følgende tema:

- Status drift for tjenesteområdene med kommentarer til prognose for året
- Status for gjennomføring av omstillings- og effektiviseringstiltak
- Skatt og rammetilskudd
- Finans- og gjeldsforvaltning

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Saken har relevans for alle tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål – miljø, økonomi og sosiale formål.

## **4. Tidligere behandling**

Saken har ikke vært behandlet tidligere.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Asker kommune står i en krevende økonomisk situasjon med merforbruk i tjenesteområdene. Status per oktober viser vekst i skatteinntekter og en god avkastning på Energifondet.

Igangsatt omstillingsprogram skal sikre en fremtidig økonomisk bærekraftig tjenesteproduksjon, og tjenesteområdene må, i tillegg til vedtatte omstillinger, iverksette tiltak for å sikre riktig styringsfart frem mot 2024.

Som en del av omstillingsprogrammet, og for å sikre at årets merforbruk reduseres slik at virksomhetene ikke har for høy styringsfart inn i 2024, har kommunedirektøren innført ansettelsesstopp gjeldende fra 21. august. Dette innebærer at ansettelsesmyndigheten som er delegert gjennom kommunens delegeringsreglement til virksomhetslederne, er midlertidig trukket tilbake. Alle stillinger har fra 21. august blitt vurdert og godkjent av den enkelte kommunaldirektør etter en helhetlig vurdering. Det innebærer blant annet vurdering om det er budsjettmessig dekning for stillingen før den lyses ut.

Omstillingen gjennomføres i stor grad gjennom bemanningstilpasning, reduksjon av overtid, merarbeid og innleie fra private vikarbyråer.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Oktober månedsrapport 2023



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/21196

**Saksbehandler**  
Kristin Semone Harsvik Gundersen

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      191/23

### Månedssrapport oktober 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 191/23

#### Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke innledet til saken.

Monica Bratlie (H) fremmet følgende forslag, på vegne av H,V,FrP,KrF:

*En halv million fordeles til de som driver matutdeling i Asker, og som allerede har et system for dette i dag. Eks. Kirkens feltarbeid, Oasen på Tofte, Plastpiratene og eventuelt andre. Det må informeres godt om hvordan de ulike organisasjonene kan få tildelt midler. Kommunedirektøren bes løse inndekningen til dette formålet innenfor årets budsjett.*

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Bratlies forslag ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Månedssrapport for oktober tas til orientering.
2. En halv million fordeles til de som driver matutdeling i Asker, og som allerede har et system for dette i dag. Eks. Kirkens feltarbeid, Oasen på Tofte, Plastpiratene og eventuelt andre. Det må informeres godt om hvordan de ulike organisasjonene kan få tildelt midler. Kommunedirektøren bes løse inndekningen til dette formålet innenfor årets budsjett.





Asker  
kommune

**Månedsrappport oktober  
2023  
Asker kommune**

## Kommunedirektørens innledning

Kommunedirektøren legger med dette frem månedssrapport som gir status per 31. oktober på årsprognose for kommunens driftsbudsjett samt fremdrift i omstillings- og effektiviseringstiltak.

Månedssrapporten dekker følgende tema:

- skatt og rammetilskudd
- finans- og gjeldsforvaltning
- status og prognose innen det enkelte tjenesteområde.
  - status drift for tjenesteområdene med kommentarer til prognose for året
  - status for gjennomføring av omstillings- og effektiviseringstiltak

## Økonomisk oversikt

Rapporten for oktober 2023 viser en årsprognose på 96,9 mill. kroner i merforbruk for tjenesteområdene. Kraftig prisvekst, økte utgifter innenfor velferdsområdet og lavere inntekter innenfor selvkostområdene er hovedårsakene til den negative prognosen.

Forventet merinntekt på 70,3 mill. kroner skyldes økte skatteinntekter og positiv avkastning på Energifondet, økte renteinntekter, pengemarkedsfond og utbytte.

Samlet sett rapporteres det om en årsprognose med et merforbruk på 26,6 mill. kroner fra revidert budsjett for 2023. Dette er en forbedring fra 2. tertial som viste et merforbruk på 56,7 mill. kroner. Netto driftsresultat anslås til 0,5 % av driftsinntektene.

### Skatteinntekter viser noe vekst hittil i år

Skatteinntektene hittil i år viser en vekst på 0,5 prosent sammenlignet med i fjor. Kommunene samlet har en vekst på 0,7 prosent. Skatteinngangen i 2. halvår er budsjettert lavere enn fjoråret som var påvirket av ekstraordinær høy skatteinngang og endring i utbyttebeskatningen. I forbindelse med at statsbudsjettet for 2024 ble lagt frem ble anslaget på årets skatteinntekter oppjustert med 4,1 mrd. kroner fra anslaget i revidert nasjonalbudsjett for 2023. Oppdaterte prognoser fra KS tilsier at skatteinngangen kan bli høyere enn anslaget i oktober. Med bakgrunn i disse signalene anslår kommunedirektøren at skatteinntektene vil bli noe høyere enn budsjettert og legger inn et positivt anslag på 20. mill. kroner i prognosen for 2023. Det er heftet stor usikkerhet til denne prognosen. November er en stor og viktig skattemåned. Kommunedirektøren har fått informasjon fra skatteetaten om at vi i november måned vil se effekter av personer som har flyttet til utlandet.

### Finans- og gjeldsforvaltning viser fortsatt vekst hittil i år

Netto finans viser et positivt avvik på 74,6 mill. kroner i forhold til budsjett hittil i år. Avviket skyldes i hovedsak positiv avkastning på Energifondet på 94,2 mill. kroner som tilsvarer 6,3 prosent og årsbudsjettet er 5 prosent. Basert på regnskapstallene per oktober er det anslått at energifondet vil få en avkastning som er 20 mill. kroner høyere budsjett. Rentekostnad hittil i år ved utgangen av oktober

var 3,3 prosent i samsvar med budsjett. Renteinntekten er forventet å bli 20 mill. kroner høyere enn budsjett.

### Prisvekst ikke kompensert utover deflator i 2022

Den høye prisveksten utover deflator i 2022 ble ikke kompensert, noe som får effekt i 2023 og videre fremover. I forbindelse med revidert nasjonalbudsjett ble kommunene kompensert for økt pris- og lønnsvekst i 2023, hvor kun 1/3 av utgiftsveksten ble kompensert via økte bevilgninger til kommunesektoren. De resterende økte utgiftene på 75 mill. kroner må kommunen dekke via økt skatteanslag som skyldes høyere lønns- og sysselsettingsvekst enn ventet.

### Omstillingsprogram for 30 mill. kroner

Kommunen gjennomfører et omstillingsprogram for å kunne møte en forventet strammere kommuneøkonomi fremover. Tjenesteområdene rapporterer på status for omstillings- og effektiviseringstiltak på 30 mill. kroner i 2023. I tillegg er det iverksatt tiltak for å redusere den økte styringsfarten fra 2022 og inn i 2023. Endringer og omprioriteringer er nødvendig for at Asker kommune skal kunne møte utfordringene og ha økonomisk bærekraft i årene fremover. Som en del av omstillingsprogrammet og for å sikre at årets merforbruk reduseres har kommunedirektøren innført ansettelsesstopp gjeldende fra 21.august.

### Status drift for kommunen (§5-4 Bevilgningsoversikter-drift)

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev.bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Rammetilskudd	-2 138 238	-2 138 237	-1	0,0 %	-2 000 538	-2 000 538	0
Innteks- og formuesskatt	-4 067 725	-4 082 356	14 632	0,4 %	-5 011 361	-5 031 361	20 000
Andre generelle driftsinntekter	-155 771	-195 772	40 001	25,7 %	-207 621	-207 621	0
<b>Sum generelle driftsinntekter</b>	<b>-6 361 733</b>	<b>-6 416 365</b>	<b>54 632</b>	<b>0,9 %</b>	<b>-7 219 521</b>	<b>-7 239 521</b>	<b>20 000</b>
<b>Korrigert sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>5 479 388</b>	<b>5 596 658</b>	<b>-117 270</b>	<b>-2,1 %</b>	<b>6 515 988</b>	<b>6 612 888</b>	<b>-96 900</b>
Avskrivninger	0	0	0		563 754	563 754	0
<b>Sum netto driftsutgifter</b>	<b>5 479 388</b>	<b>5 596 658</b>	<b>-117 270</b>	<b>-2,1 %</b>	<b>7 079 742</b>	<b>7 176 642</b>	<b>-96 900</b>
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>-882 346</b>	<b>-819 707</b>	<b>-62 639</b>	<b>-7,1 %</b>	<b>-139 779</b>	<b>-62 879</b>	<b>-76 900</b>
Renteinntekter	-108 798	-133 457	24 660	22,7 %	-124 333	-144 333	20 000
Utbytter	-31 800	-42 141	10 341	32,5 %	-31 800	-42 091	10 291
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	-68 723	-121 230	52 507	76,4 %	-82 500	-102 500	20 000
Renteutgifter	346 384	359 275	-12 891	-3,7 %	518 111	518 111	0
Avdrag på lån	163 318	163 318	0		386 000	386 000	0
<b>Netto finansutgifter</b>	<b>300 381</b>	<b>225 764</b>	<b>74 617</b>	<b>24,8 %</b>	<b>665 478</b>	<b>615 187</b>	<b>50 291</b>
Motpost avskrivninger	0	0	0		-563 754	-563 754	0
<b>Netto driftsresultat</b>	<b>-581 965</b>	<b>-593 943</b>	<b>11 978</b>	<b>2,1 %</b>	<b>-38 055</b>	<b>-11 446</b>	<b>-26 609</b>
<b>Disponering eller dekning av netto driftsresultat</b>							
Overføring til investering	0	0	0		335 000	335 000	0
Avsetninger til bundne driftsfond	-460	698	-1 157	-251,7 %	4 192	4 192	0

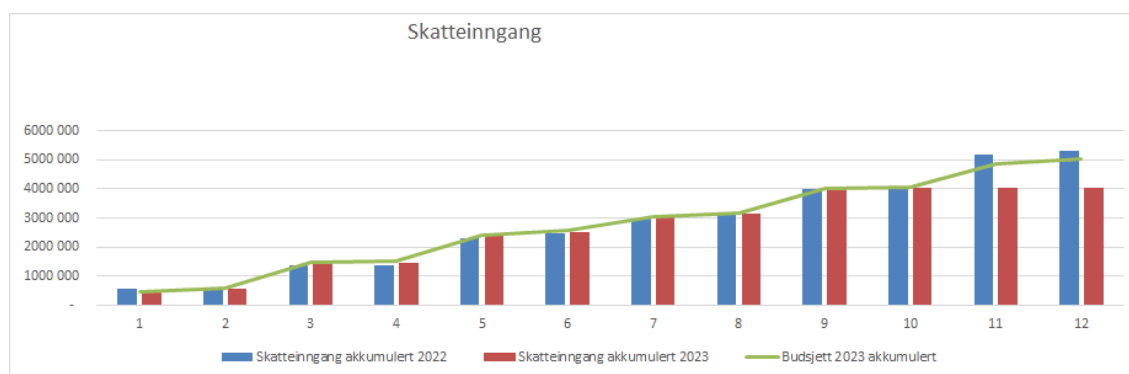
## Månedssrapport Oktober-2023

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev.bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Bruk av bundne driftsfond	-33 206	-43 098	9 892	29,8 %	-34 321	-34 321	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0		89 639	89 639	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0		-360 332	-360 332	0
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0		3 878	3 878	0
<b>Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat</b>	<b>-33 665</b>	<b>-42 400</b>	<b>8 735</b>	<b>25,9 %</b>	<b>38 055</b>	<b>38 055</b>	<b>0</b>
<b>Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)</b>	<b>-615 630</b>	<b>-636 343</b>	<b>20 713</b>	<b>3,4 %</b>	<b>0</b>	<b>26 609</b>	<b>-26 609</b>

### Skatt og rammetilskudd

Skatteinntektene hittil i år er 14,6 mill. kroner og 0,4 prosent høyere enn budsjett. Skatteinngangen viser en vekst på 0,5 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Tilsvarende for kommunene samlet er en økning på 0,7 prosent. Oktober er en av de mindre skattemånedene og består hovedsakelig av løpende forfall på restskatt for personer. Oppdaterte prognoser fra KS tilsier at skatteinngangen kan bli høyere enn det oppjusterte anslaget som ble lagt frem i forbindelse med statsbudsjettet for 2024. Med bakgrunn i disse signalene anslår kommunedirektøren at skatteinntektene vil bli noe høyere enn budsjettet og legger inn et positivt anslag på 20. mill. kroner i prognosen for 2023. Det er heftet stor usikkerhet til denne prognosen. November er en stor og viktig skattemåned. Kommunedirektøren har fått informasjon fra skatteetaten om at vi i november måned vil se effekter av personer som har flyttet til utlandet.

Figuren under viser månedlige skatteinnganger hittil i år sammenlignet med fjoråret, og trendlinjen viser budsjett for 2023 (beløp i 1000 kroner). Skatteinntektene ble ekstraordinært høye i 2022 på grunn av endring i utbyttebeskatning, og budsjettet i siste kvartal er justert tilsvarende da dette ikke er en varig endring.



Rammetilskuddet består hovedsakelig av innbyggertilskudd. For å sikre likeverdige tjenestetilbud blir det foretatt en utgifts- og inntektsutjevning av rammetilskuddet. Utgiftsutjevningen skjer på bakgrunn av kostnadsnøkler. Nøklerne består av en rekke kriterier som forklarer hvorfor det er forskjeller i kommunenes utgifter til velferdstjenester. Kriteriene er hovedsakelig knyttet til aldersgrupper, sosiale- og geografiske forhold.

Inntektsutjevning omfordeler inntekter fra kommuner med høye skatteinntekter til kommuner med lave skatteinntekter. Innbyggertilskudd og utgiftsutjevning baseres på satser i statsbudsjettet og utbetales kommunene i ti terminer. Inntektsutjevning beregnes ved hver termin og påvirkes både av egne



skatteinntekter og landets skatteinntekter. Den økte skatteinngangen fører til økt inntektsutjevning ettersom Asker har høyere inntekt enn landsgjennomsnittet.

### Andre generelle driftsinntekter

Andre generelle driftsinntekter består av integreringstilskudd, særtilskudd knyttet til enslige mindreårige flyktninger, samt rentekompensasjonsordninger for helse, skole og kirke. Det er fortsatt usikkert hvor mange flyktninger kommunen klarer å bosette i 2023, og nivået på integreringstilskuddet vil avhenge av antall bosetninger.

### Finans- og gjeldsforvaltning

Netto finans viser et positivt avvik på 74,6 mill. kroner i forhold til budsjett hittil i år. Avviket skyldes positiv avkastning på Energifondet, økte renteinntekter, pengemarkedsfond og utbytte.

Oppgangen i lange renter fortsatte i oktober og bidro til fallende aksjekurser på flertallet av børsene i USA og Europa. Rentebevegelsene blir drevet av usikkerhet rundt inflasjonen framover. Til tross for et negativt marked, bidro blant annet en svakere norsk krone til en liten økning i verdien av Energifondet i oktober. Avkastningen på Energifondet økte med 0,4 prosentpoeng i løpet av måneden og fondet har så langt i år økt med 6,3 prosent, tilsvarende 94,2 mill. kroner, og årsprognose øker med 20 mill. kroner. Årsbudsjettet for avkastning på Energifondet er 72,5 mill. kroner som tilsvarer en avkastning på 5 prosent. Avkastning er forventet 20 mill. kroner høyere enn budsjettet.

Økte renter gir både høyere lånekostnader og høyere renteinntekter. Det er budsjettet med lånerente på innlån på 3,3 prosent i 2023. Rentekostnad hittil i år ved utgangen av oktober var 3,3 prosent. Renteinntektene og utbytte er forventet 30,3 mill. kroner høyere enn budsjettet.

Avdrag på lån er i henhold til budsjett.

Årsprognose for utbytte fra Askers selskapsportefølje er 10 mill. kroner høyere enn budsjettet. Askerhalvøya Eiendom AS og Hurum Energi AS har gitt lavere utbytte enn budsjettet, mens Vardar AS og Lindum Oredalen AS har gitt høyere utbytte enn budsjettet.

### Status drift for tjenestoområdene (§5-4 Sum bevilgninger drift, netto)

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev. bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Administrasjon og ledelse	362 414	349 246	13 168	3,6 %	420 260	408 260	12 000
Oppvekst	2 509 237	2 502 822	6 415	0,3 %	2 997 488	2 997 488	0
Velferd	1 902 592	1 996 408	-93 817	-4,9 %	2 274 497	2 342 497	-68 000
Samfunnstjenester	316 802	341 074	-24 272	-7,7 %	731 858	752 258	-20 400
Samfunnsutvikling	60 658	72 332	-11 675	-19,2 %	77 082	94 082	-17 000
Medborgerskap	265 175	264 394	781	0,3 %	345 290	348 790	-3 500
Tjenesteovergripende	29 260	28 084	1 175	4,0 %	-164 365	-164 365	0
<b>Sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>5 446 136</b>	<b>5 554 361</b>	<b>-108 225</b>	<b>-2,0 %</b>	<b>6 682 110</b>	<b>6 779 010</b>	<b>-96 900</b>
Herav:							
Avskrivninger	0	0	0		95 473	95 473	0
Netto renteutgifter og -inntekter	414	103	311	75,1 %	99 778	99 778	0
Avdrag på lån	0	0	0		0	0	0
Overføring til investering	0	0	0		1 000	1 000	0
Avsetninger til bundne driftsfond	-460	698	-1 157	-251,7 %	4 192	4 192	0

## Månedrapport Oktober-2023

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev. bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Bruk av bundne driftsfond	-33 206	-43 098	9 892	29,8 %	-34 321	-34 321	0
<b>Korrigert sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>5 479 388</b>	<b>5 596 658</b>	<b>-117 270</b>	<b>-2,1 %</b>	<b>6 515 988</b>	<b>6 612 888</b>	<b>-96 900</b>

Årsprognosen for tjenesteområdene viser et negativt avvik på 96,9 mill. kroner i forhold til revidert budsjett. Avviket er blant annet forårsaket av for høy styringsfart inn i 2023, og økt prisvekst i 2022 som ikke ble kompensert fra staten. Kommunen er inne i et omstillingsprogram for å kunne møte en forventet strammere kommuneøkonomi i fremtiden. Det vises til F-sak 54/23 «Handlingsprogram 2023-2026 – revidert budsjett og økonomiske utsikter fremover».

Kommunedirektøren legger rammestyring til grunn. Ved overskridelser innenfor tjenesteområdets budsjettramme, skal det søkes løsninger ved å omprioritere ressurser innenfor kommunedirektørens/direktørens myndighetsområde.

### Bosetting av flyktninger

I august imøtekom Kommunestyret anmodningen fra IMDI om å bosette ytterligere 75 flyktninger i 2023, slik at det oppjusterte tallet er økt fra 360 til 435 flyktninger. Økt antall bosatte medfører økt integreringstilskudd fra staten. Integreringstilskuddet fordeles ut til virksomhetene som er berørt av økt bosetting og skal finansiere de økte kostnadene. Bosetting av flyktninger i slutten av 2023 utløser integreringstilskudd i 2023, mens utgifter hovedsakelig vil oppstå i 2024. Det er derfor avsatt 25 mill. kroner til disposisjonsfond. Asker kommune opplever utfordring med finne passende bolig innen rimelig tid.

Flyktning tjenesten har per september bosatt 227 flyktninger og fått 37 personer på familiegjenforening. Ytterligere 125 er fordelt og skal bosettes i ukene fremover, og det vil si et etterslep. For de enslige mindreårige har Intro ung bosatt 18 ungdommer og skal bosette ytterligere 7. Dette er 7 flere enn anmodningen fra IMDI.

## Kommunens tjenesteområder

### Administrasjon og ledelse

#### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
10-Kommunedirektør	21 767	16 461	5 306	24,4 %	26 388	6 000	20 388
11-Økonomi	52 713	45 337	7 376	14,0 %	63 952	6 700	57 252
12-Organisasjon	287 935	287 449	485	0,2 %	329 921	-700	330 621
<b>Sum</b>	<b>362 414</b>	<b>349 246</b>	<b>13 168</b>	<b>3,6 %</b>	<b>420 260</b>	<b>12 000</b>	<b>408 260</b>



#### Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et mindreforbruk 12 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Vakanser som følge av naturlig avgang
- Omstillingsreserven er ikke benyttet hittil i år

#### Status økonomiplan tiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kommunedirektør	-3 000	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - organisasjon	-1 150	Ferdig	
<b>Sum</b>	<b>-4 150</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-4 150</b>		

#### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kommunedirektør

Omstillings- og effektiviseringskravet består av to tiltak som er reduksjon av lønnsbudsjettet med én direktørstilling og administrasjonens omstillingsreserve.

#### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - organisasjon

Stillinger holdes vakante og blir ikke erstattet, redusert vikarbruk og møtemat.

## Oppvekst

### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
21-Barn, familie og inkludering	571 087	570 257	830	0,1 %	714 275	0	714 275
22-Barnehage	922 051	918 762	3 289	0,4 %	1 006 696	0	1 006 696
24-Skole	1 016 099	1 013 803	2 296	0,2 %	1 276 517	0	1 276 517
<b>Sum</b>	<b>2 509 237</b>	<b>2 502 822</b>	<b>6 415</b>	<b>0,3 %</b>	<b>2 997 488</b>	<b>0</b>	<b>2 997 488</b>

### Kommentar til status økonomi



Årsprognose for tjenesteområdet er budsjettbalanse.

Avlastnings- og omsorgstjenester for barn og unge har merforbruk knyttet til overtid, kjøp av sykepleietjenester og økte turnustillegg. Dette utlignes av et mindreforbruk i Barnevernstjenesten som har et mindreforbruk knyttet til administrativ drift og vakansekontroll i tillegg til dreining fra institusjonsplassering til økt bruk av private tiltak i hjemmet. Det er noe usikkerhet i forbindelse med nedleggelse av Akuttmottaket på Filtvet.

Spesialpedagogisk tjeneste for førskolebarn har en risiko knyttet til økt antall vedtak.

### Status økonomiplaniltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - skole	-8 300	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - barnehage	-2 900	Ferdig	
<b>Sum</b>	<b>-11 200</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-11 200</b>		

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - skole

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tildelingsmodellen til skolene som tilpasser driften og oppfyller lærenormen. Norm for lærertetthet gjelder i grunnskolen.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - barnehage

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tildelingsmodellen til de kommunale barnehagene, som tilpasser driften. Bemanningsnormen oppfylles i barnehagene.

## Velferd

### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
31-Tjenester til personer med funksjonsnedsettelse	550 559	538 475	12 084	2,2 %	612 054	-7 000	619 054
32-NAV	131 303	136 102	-4 799	-3,7 %	164 903	-8 000	172 903
33-Hjemmetjenester og institusjon	1 026 263	1 108 469	-82 206	-8,0 %	1 289 157	-48 000	1 337 157
34-Psykisk helse og rus	194 467	213 363	-18 896	-9,7 %	208 383	-5 000	213 383
<b>Sum</b>	<b>1 902 592</b>	<b>1 996 408</b>	<b>-93 817</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>2 274 497</b>	<b>-68 000</b>	<b>2 342 497</b>

### Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 68 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Modell for beregning av basistilskudd til fastleger ble i mai endret fra knekkpunktmodell til risikojustering. Dette innebærer at indikatorer som kjønn, alder og helsestatus blir vektlagt. For Asker og flere ASSS-kommuner ser dette til å slå skjevt ut da pasientgrunnlaget ikke er vurdert som like tungt som andre kommuner med blant annet annen demografi, og medfører at Asker kommune ikke får fullt ut kompensert utgiftene.
- Det har vært vedvarende problemer med rekruttering av leger. Dette medfører nødvendig bruk av legevikarer, som dessverre har en betydelig høyere kostnad. Rekruttering av leger er nå gjennomført og bruk av vikarbyrå er avviklet fra september.
- Bærum kommune har meldt inn økte utgifter til Asker og Bærum legevakt i 2023.
- Flere av virksomhetene er inne i en omstillingsprosess hvor økt bemanning utover grunnbemanning, opparbeidet gjennom koronapandemien, justeres tilbake til normal drift. Dette gjelder spesielt innenfor institusjonstjenestene. Prosessen har ikke gått så raskt som planlagt og effekt vil komme senere enn først antatt.
- Arbeidet med tilbakeføring av utenbygds brukere psykisk helse og rus er under arbeid, men er forsinket. Effekten vi hadde forventet i 2023 vil ikke komme før i 2024.
- Brukerstyrt personlig assistanse (BPA) vil få et større merforbruk. Det er satt i gang et arbeid med blant annet å se på tildelingspraksis. Alle BPA-ordninger er i denne forbindelse gjennomgått, og det er sett på vedtak som ikke er rettighetsfestet, vedtakstimer som ikke er effektuert av bruker og mulige erstatningstjenester.
- Vaksinasjon og smittevernklubben har avsluttet prosess med nedskalering av covid-19 vaksiner. Gjennom rammetilskuddet blir kommunen kompensert, men vil stå igjen med et merforbruk totalt sett da prosessen med nedskalering har vært tidkrevende.
- Sterk pris- og rentevekst har bidratt til at flere har hatt behov for sosialhjelp. Prognosen økes som følge av dette.
- Den sterke prisveksten er ikke fullt ut kompensert for virksomhetene. Spesielt gjelder dette for matvarer på institusjonstjenestene.

## Status økonomiplan tiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - tjenester til personer med funksjonsnedsettelse	-4 450	I arbeid	⊖
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - hjemmetjenester og institusjon	-3 250	I arbeid	⊖
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - psykisk helse og rus	-1 400	Ferdig	✓
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - NAV	-500	Ferdig	✓
<b>Sum</b>	<b>-9 600</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-9 600</b>		

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - tjenester til personer med funksjonsnedsettelse

Hovedsakelig reduksjon av årsverk gjennom reviderte bemanningsplaner og turnusplaner. Tiltaket har høy risiko blant annet på grunn av økte hjelpebehov. Effektivisering av arbeidet knyttet til vederlagsberegning er utført.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - hjemmetjenester og institusjon

Omstilling og effektivisering i form av reduksjon av stillinger, nye måter å jobbe på, heltidskultur og økt bruk av velferdsteknologi er i arbeid, og noe er utført. Tiltakene er tidkrevende i en stor organisasjon og gir resultater senere enn forventet. Mer effektivt innkjøp og bruk av forbruksmateriell er under arbeid.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - psykisk helse og rus

Stillinger ledigholdes og tiltaket er utført.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - NAV

Tiltakene, med blant annet avslutning av mentorprogrammet JobbAsker, er gjennomført.

## Samfunnstjenester

### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
40-Felles samfunnstjenester inklusive brann og redning	88 139	88 854	-715	-0,8 %	89 964	0	89 964
41-Eiendom	329 768	327 743	2 025	0,6 %	423 597	500	423 097
44-Vann og avløp	-180 750	-164 049	-16 701	-9,2 %	51 477	-18 400	69 877
45-Miljø og samferdsel	79 645	88 526	-8 881	-11,2 %	166 821	-2 500	169 321
<b>Sum</b>	<b>316 802</b>	<b>341 074</b>	<b>-24 272</b>	<b>-7,7 %</b>	<b>731 858</b>	<b>-20 400</b>	<b>752 258</b>

### Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 20,4 mill. kroner.

#### Selvkost vann og vannmiljø

Årsprognosen er et merforbruk på 18,4 mill. kroner. I utgangspunktet innebærer årets budsjett at vann- og avløpstjenestene subsidieres med 40 mill. kroner som dekkes inn over kommunebudsjettet. I tillegg til dette meldes nå at det blir et ytterligere underskudd på 18,4 mill. kroner. Dette er basert på kunnskap per oktober måned:

- Vannforbruk hos abonnentene har gått ned. På vannmåleroppgjøret for 2022 (avlest desember 2022) gikk antall kubikk ned med 200.000 m<sup>3</sup> på hvert av områdene. Dette utgjør et negativt avvik på 7,0 mill kr som må dekkes inn i 2023. Forbruksnedgangen er antagelig en effekt av at abonnentene forbruker mindre vann når man har hatt fokus på strømsparing.
- Avlesningsnivået for 2022 påvirker a-konto faktureringen for 2023. Den settes ned til 2022-nivå. I forhold til det budsjetterte nivået, betyr dette et avvik i 2023 på 350.000 kubikk pr område. Noe som betyr et inntektsavvik på 10 mill. kr samlet for begge områdene. I forbindelse med overgang til etterskuddsfakturering i 2024, vil oppgjøret knyttet til avregning 2023 (vannmålerkunder) fremskyndes til desember 2023 (mot normalt januar/februar 2024). Det er gjennomført en stikkprøveanalyse av 750 vannmålere for å kunne se om forbrukstrenden fra 2022 er videreført i 2023. Analysen som sammenligner forbruk oktober 2023 med oktober 2022, viser at disse abonnentene har økt forbruket sitt med 10%. Hvis denne testen er representativ for de fleste abonnenter, kan vi klare å hente inn en stor andel av avviket knyttet til årsgebyrene.
- Prognose for økte utbetalinger til ABV er estimert til 5,5 mill. kr for 2023. Kostnadsøkningen kommer som en følge av økte renter og kraftpriser.
- Pr oktober har vi et negativt avvik knyttet til tilknytningsgebyrene. Prognostisering for året er et avvik på 4,8 mill. kr. Dette har sammenheng med redusert byggeaktivitet. Pr i dag melder vi ikke en forverring av totalprognosen som følge av dette avviket.
- Renteprogner pr 25.09. fra kommunalbanken anslår selvkostrenten til å bli 4,46% for 2023. Budsjettert rente er på 4,22%. Dette gir en merkostnad for året på 3,9 mill. kr. I rapporten for juli meldte vi at denne merkostnaden ville bli på 4,1 mill. kr. Årsaken til nedjusteringen er at gjennomgang av prognose for investeringer i 2023 (2. tertial) er redusert med 68 mill. kr.

Virksomheten skal i 2023 også gjennomføre innsparingstiltak på 26 mill. kroner for å holde budsjettet til VAR gebyrene.

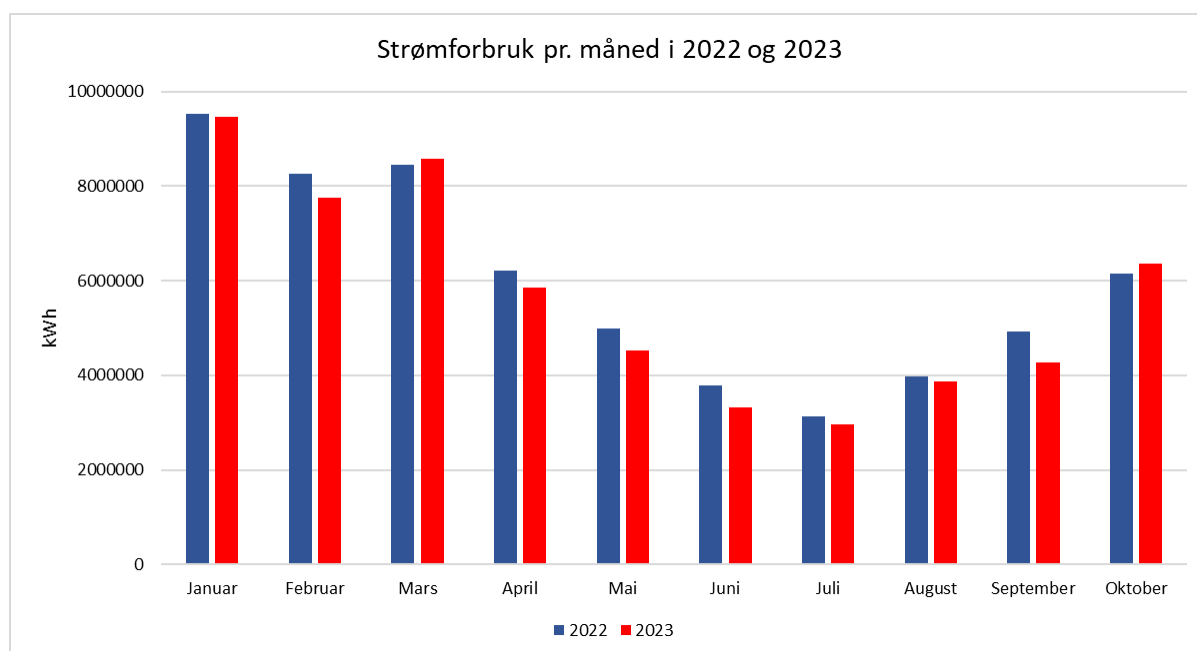
### Miljø og samferdsel

Årsprognosen er et merforbruk på 2,5 mill. kroner. Dette gjelder primært strøing/feing for vinteren i fjor.

### I tillegg rapporterer tjenesteområdet på energi:

#### Energi:



Status per oktober viser at det er brukt 68 % av avsatt budsjett til energi (84 % i 2022). Kostnad ført per oktober inneholder da kun strømkostnader som gjelder forbruk til og med september. Samlet strømpris hittil i år er noe lavere enn 2022. Kommunenes energioppfølgingssystem, Energinett, viser at det har vært en reduksjon i samlet forbruk hittil i år (totalt 56,9 mill kWh vs 59,4 mill kWh i forhold til i samme periode i 2022). Gjennomsnittlig har det vært noe kaldere hittil i år. Energisparende tiltak har altså hatt effekt. Gjennomsnittlig estimert porteføljepris for året er per i dag lavere enn 2022. Prognose per oktober viser et merforbruk på strøm på ca 5 mill. i forhold til tildelt budsjett. Det forberedes sak til kommunestyret med strømsparetiltak for 2024.





**Status økonomiplan tiltak**

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - eiendom	-2 800	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - miljø og samferdsel	-1 000	I arbeid	
<b>Sum</b>	<b>-3 800</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-3 800</b>		

**Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - eiendom**

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tjenesteområdets budsjetter. Virksomhetene Eiendom og Renhold og Praktisk bistand tilpasser driften tilsvarende.

**Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - miljø og samferdsel**

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tjenesteområdets budsjetter. Virksomheten Miljø og samferdsel tilpasser driften tilsvarende.

## Samfunnsutvikling

### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
51-Strategi, næring og analyse	37 482	38 962	-1 480	-3,9 %	47 616	-5 000	52 616
52-Plan og bygg	23 175	33 370	-10 195	-44,0 %	29 465	-12 000	41 465
<b>Sum</b>	<b>60 658</b>	<b>72 332</b>	<b>-11 675</b>	<b>-19,2 %</b>	<b>77 082</b>	<b>-17 000</b>	<b>94 082</b>

### Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 17 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:


- I forhold til budsjett har det vært en inntektssvikt spesielt innenfor avdeling oppmåling, delesak og seksjonering, i tillegg til byggesak.
- For byggesak har det kommet inn færre byggesøknader enn tidligere år.
- Tapsføring av krav medfører en ekstra utgift på 1,8 mill. kroner.

#### Tiltak

- Det jobbes med å justere bemanningen på tjenesteområdet, og det skal iverksettes omstilling innenfor tjenesteområdet.
- Det er foreslått ny struktur for gebyrforskrift 2024 for å kunne legge til rette for 100 prosent selvkost på alle arter og tiltak.

### Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - plan og bygg	-500	Ferdig	
<b>Sum</b>	<b>-500</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-500</b>		

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - plan og bygg

To stillinger er redusert som følge av naturlig avgang og vil gi effekt ut resten av året.

## Medborgerskap

### Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
61-Innbyggertorg	35 928	35 268	660	1,8 %	44 507	500	44 007
62-Kultur og kirke	171 679	166 722	4 957	2,9 %	206 165	2 000	204 165
65-Idrett og friluft	57 568	62 404	-4 836	-8,4 %	94 617	-6 000	100 617
<b>Sum</b>	<b>265 175</b>	<b>264 394</b>	<b>781</b>	<b>0,3 %</b>	<b>345 290</b>	<b>-3 500</b>	<b>348 790</b>




### Kommentar til status økonomi

Årsprognosen for tjenestområdet er et merforbruk på 3,5 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Mindreinntekter i svømmehallene forårsaket hovedsakelig av politiske vedtak om blant annet gratis svømming for 2. og 10. trinn uten tilførsel av budsjettmidler. Sak om prisstruktur i svømmehallene skal behandles i formannskapet 21.november.
- Gratis inngang i Drammensbadet i sommerferien kan ha bidratt til lavere besøkstall for badene
- Det iverksettes korrigerende tiltak på tjenestområdet for å holde budsjettrammen i tillegg til stram økonomistyring blant annet ved å begrense vikarbruk ved sykdom og naturlig avgang.

### Status økonomiplaniltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
<b>Administrative budsjettreguleringer</b>			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - innbyggertorg	-692	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - idrett og friluftsliv	-500	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kultur og kirke	-308	Ferdig	
<b>Sum</b>	<b>-1 500</b>		
<b>Sum tiltak</b>	<b>-1 500</b>		

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - innbyggertorg

Oppsigelse av leasingbil og tilskuddsportal er gjennomført, samt noe redusert åpningstider på sentralbord. Stram økonomistyring gjennom styrket kostnadskontroll, strengere føringer for overtid og mindre vikarbruk.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - idrett og friluftsliv

Omfordeling av personalressurser i svømmehallene er gjennomført.

### Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kultur og kirke

Programområdet har redusert utgifter til reise, mat, vikarbruk, inventar og utstyr.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/20398-2

**Saksbehandler**  
Janita Oline Flem

**Behandles av**  
Ungdomsrådet  
Utvalg for oppvekst  
Formannskapet

**Møtedato**  
23.11.2023  
28.11.2023  
05.12.2023

### Høring - forslag til endring i privatskoleloven

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til høringssvar oversendes til Kunnskapsdepartementet.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Kunnskapsdepartementet sendte 13.10.2023 forslag til endringer i privatskoleloven ut på høring.

Departementet foreslår blant annet å fastsette et krav om at private grunnskoler som har både barne- og ungdomstrinn (kombinerte skoler) skal være organisert i samme rettssubjekt, og å presisere i loven at slike skoler skal bli kompensert for smådriftsulemper bare en gang.

Forslagene henger sammen med innføringen av ny tilskuddsmodell for private grunnskoler.

De økonomiske konsekvensene av ny tilskuddsmodell innebærer en innsparing på 515 millioner kroner når endringene er fullt innfaset i 2028.

Høringsfristen er 15.januar 2024.

Kommunedirektøren støtter ikke departementets forslag. Kommunedirektøren mener at de private skolene er et godt supplement til den offentlige grunnskolen, og at det er viktig med forutsigbarhet og stabile rammevilkår som sikrer god drift for de private skolene.

Den foreslåtte modellen, med kutt i rammen på 515 millioner kroner, sikrer ikke en likeverdig finansiering mellom offentlige og private/ideelle skoler.

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

I høringsnotatet som Kunnskapsdepartementet sendte ut 13.10.2023, foreslår departementet flere endringer i lovteksten til privatskoleloven, i forskrift til privatskoleloven og i økonomiforskrift til privatskoleloven. I denne saken tar vi for oss foreslåtte endringer i privatskoleloven som har å gjøre med økonomisk tilskudd fra staten til de private skolene. Det gjelder følgende to lovendringer:

Det foreslås å endre tredje ledd i privatskoleloven § 6-1: *For grunnskolar skal det takast omsyn til skilnaden i utgifter mellom små og store skolar ved at det gis ei høgare tilskotssats for elevar opp til eit fastsatt elevtall (knekkpunktet). Grunnskolar som har både barne- og ungdomstrinn, får berre høgare tilskotssats for dei første elevane opp til knekkpunktet ved skolen samla sett.*

Det foreslås også et nytt tredje ledd i privatskoleloven § 2-2: *Grunnskoler som har både barne- og ungdomstrinn skal vere organisert i samme rettssubjekt.*

### **Tilskuddssats til skolene**

En gjennomgang som departementet har gjort, viser at private skoler med både barnetrinn og ungdomstrinn over tid har fått mer tilskudd enn det som var ment i tildelingsmodellen.

Private skoler får statstilskudd tilsvarende 85 prosent av gjennomsnittskostnadene per elev i den offentlige skolen. I tillegg kan private skoler ta inntil 15 prosent av tilskuddsgrunnlaget i skolepenger.

Det koster mer per elev å drive en liten skole enn en stor skole. Det skyldes at det er en del faste utgifter alle skoler har, uavhengig av antall elever på skolen. Dette kalles gjerne smådriftsulemper. For at det skal være mulig å drive privatskoler også der det er et lite elevgrunnlag, blir private grunnskoler kompensert for smådriftsulempene. Det skjer ved at skolene får en høyere sats for de første elevene frem til et såkalt knekkpunkt. Knekkpunktet i dagens tilskuddsmodell er 42 elever.

Kombinerte barne- og ungdomsskoler har frem til nå fått høy sats for de første elevene både på barnetrinnet og ungdomstrinnet. Det vil si at de potensielt har fått

den høyeste satsen for 84 elever i stedet for 42 elever, slik rene barne- og ungdomsskoler får.

Departementet mener at denne praksisen ikke er i tråd med intensjonen bak tilskuddsmodellen, og foreslår derfor å presisere i loven at kombinerte skoler bare blir kompensert for smådriftsulemper én gang.

For at skolene skal kunne tilpasse seg et endret tilskuddsnivå, vil ordningen innføres gradvis fra høsten 2024 til høsten 2028. Forslag til hvordan overgangsordningen skal utformes og hvordan ny tilskuddsordning skal være, blir sendt på høring våren 2024.

### **Ett rettssubjekt for hver skole**

Etter privatskoleloven må skolene organiseres som et selvstendig rettssubjekt og være registrert i Enhetsregisteret eller annet tilsvarende register.

Høsten 2023 er det godkjent 183 kombinerte barne- og ungdomsskoler etter privatskoleloven. En slik skole oppfattes som en skole som tilbyr opplæring fra 1.-10. trinn, har en daglig leder og har et skoleanlegg som ligger samlet.

Departementet mener det bør lovfestes at slike skoler er organisert i samme rettssubjekt. Dette for å unngå en potensiell situasjon hvor eksisterende kombinerte skoler fisjonerer til to rettssubjekter - ett for barnetrinnet og ett for ungdomstrinnet. Det skal heller ikke være mulig å omgå reguleringen for eksempel ved at en initiativtaker søker om å etablere en barneskole og en ungdomsskole på samme sted, men med ulike navn.

### **Private skoler i Asker og Bærum**

I Asker og Bærum er det mange private skoler med til sammen omtrent 2000 elever, noe som tilsvarer 6,7 prosent av den totale elevmassen i de to kommunene. Det er Steinerskoler, Montessoriskoler, NTG-u, Norges Realfagsungdomsskole og de internasjonale skolene på Bekkestua og i Asker sentrum. Flere av disse er kombinerte barne- og ungdomsskoler som vil få kutt i tildelingen dersom de foreslåtte endringene blir vedtatt.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det er beregnet at de foreslåtte endringene vil gi en innsparing for staten på 51,5 millioner kroner for 2024. Når endringene er ferdig innfaset etter fem år, vil utgiftene over statsbudsjettet være redusert med 515 millioner kroner.

Private kombinerte skoler som ligger mer enn 10 kilometer unna nærmeste offentlige skole kan søke om et driftstilskudd. Dette vil ikke gjelde for noen av de private skolene i Asker og Bærum.

### **Reaksjoner på de foreslåtte endringene**

De foreslåtte endringene fra departementet har ført til stort engasjement og debatt, både lokalt og nasjonalt. En underskriftskampanje om at den nye tilskuddsmodellen er urimelig, resulterte i over 32 000 underskrifter som ble overlevert kunnskapsminister Kari Nessa Nordtun 25.10.2023.

Skoleledere fra de private skolene i Asker og Bærum har i møter og i lokalpressen uttrykt stor bekymring for hvilke konsekvenser regjeringens forslag til endringer i tilskuddsordningen vil få for dem. De frykter at dagens tilbud ikke kan opprettholdes, men må endres vesentlig. Det kan bety færre lærere, dårligere utstyr og generelt et dårligere tilbud til dem som har valgt en godkjent friskole.

I en rapport fra Agenda Kaupang datert 23.10.2023 som Kristne friskolenes forening har fått utarbeidet, kommer det frem at det er flere forhold som ikke er godt nok belyst til å være et korrekt grunnlag for beregning av ny tilskuddsmodell.

Det var forberedt en nasjonal demonstrasjon mot de foreslåtte endringene 8.november 2023 i Oslo, Bergen, Stavanger og flere andre byer. Det var svært mange mennesker som møtte opp til dette - både ansatte i skolene, foreldre og elever.

Samme dag meldte regjeringen at det skal settes ned en arbeidsgruppe med representanter fra organisasjonene til de private skolene. Regjeringen vil fortsatt gjennomføre omlegging til ny tilskuddsmodell, men vil vurdere andre endringer i revidert statsbudsjett våren 2024. Kunnskapsministeren sier det er riktig å endre ordningen slik at kombinerte skoler ikke får dobbelt smådriftstilskudd, men at det kan være andre deler av tilskuddet til skolene som er for lavt. Arbeidsgruppen skal vurdere hvordan utgifter til skolebygg håndteres i tilskuddsmodellen, og kartlegge om det er spesielle forhold ved ulike typer private grunnskoler som påvirker kostnadene på en annen måte enn offentlig skole, som for eksempel klassestørrelser eller kompetansekrav.

Den pågående høringen av lovendringene går som planlagt, og regjeringen tar sikte på å fremme en lovproposisjon for Stortinget våren 2024 med iverksetting høsten 2024. Det vil også bli fastsatt forskrifter for ordningen med virkning fra høsten 2024.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Forslag til endring i privatskoleloven har betydning for FNs bærekraftsdimensjon om sosiale forhold og bærekraftsmål 4: God utdanning.

De private skolene er et godt supplement til den offentlige skolen og bidrar til å sikre en utdanning av høy kvalitet over hele landet. Med det tilbudet som de private skolene gir, økes mangfoldet i skoletilbudet slik at flere elever kan finne seg til rette og oppleve å høre til i skolehverdagen.

### **4. Tidligere behandling**

Saken er ikke tidligere behandlet

### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener det på et generelt grunnlag er viktig å opprettholde god kvalitet i den offentlige fellesskolen som en arena hvor elever med ulik sosial bakgrunn og kultur møtes, lærer og forstår hverandre.

Likevel ser kommunedirektøren at de private og ideelle skolene gir en større variasjon i skoletilbudet, og at dette kan bidra til at flere elever får økt motivasjon og et mer spisset tilbud.

De private og ideelle skolene har vært en del av skoletilbudet i Asker i lang tid, og oppleves som en integrert del av skoletilbudet. Samarbeidet mellom de private skolene og Asker kommune er godt.

Den foreslåtte modellen, med kutt i rammen på 515 millioner kroner, sikrer ikke en likeverdig finansiering mellom offentlige og private/ideelle skoler.

For flere av de private skolene vil nedgangen i driftsbudsjettet være på omtrent 25 prosent, noe som vil føre til vesentlige konsekvenser for opprettholdelse av driften. Det er flere forhold som ikke er innarbeidet i den statlige finansieringsmodellen.

Kommunedirektøren mener det er viktig at alle skoler har likeverdige økonomiske forutsetninger som gjør det mulig å opprettholde god drift og utvikling, Kommunedirektøren oppfordrer regjeringen til å vurdere de foreslåtte endringene på nytt og komme frem til andre løsninger for ny tilskuddsmodell for de private skolene slik at de kan opprettholde sin virksomhet med god kvalitet og kontinuitet.



Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Høringsuttalelse - forslag til endring i privatskoleloven



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20398

**Saksbehandler**  
Janita Oline Flem

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	29/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	31/23
3 Formannskapet	05.12.2023	192/23

### Høring - forslag til endring i privatskoleloven

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 29/23

#### Behandling

Enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Kommunedirektørens forslag til hørings svar oversendes til Kunnskapsdepartementet.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20398

**Saksbehandler**  
Janita Oline Flem

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	29/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	31/23
3 Formannskapet	05.12.2023	192/23

### Høring - forslag til endring i privatskoleloven

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 28.11.2023 sak 31/23

#### Behandling

Direktør Kai Erik Lund innledet til saken og svarte på spørsmål.

Innstillingen ble vedtatt mot en stemme (Østensen, A).

#### Innstilling

1. Kommunedirektørens forslag til høringssvar oversendes til Kunnskapsdepartementet.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/20398

**Saksbehandler**  
Janita Oline Flem

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	29/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	31/23
3 Formannskapet	05.12.2023	192/23

### Høring - forslag til endring i privatskoleloven

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 192/23

#### Behandling

Innstillingen ble vedtatt, mot 3 stemmer (A,SV).

#### Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til hørings svar oversendes til Kunnskapsdepartementet.



# Notat

**Vår referanse**  
23/20398-3

**Vår saksbehandler**  
Janita Oline Flem

**Dato**  
13.11.2023

## Høringsuttalelse - forslag til endring i privatskoleloven

Asker kommune viser til Kunnskapsdepartementets høring om forslag til endring i privatskoleloven, forskrift til privatskoleloven og økonomiforskrift til privatskoleloven med høringsfrist 15.1.2024. Høringsuttalelsen er gitt av utvalg for Oppvekst 28.11.2023 på vegne av Asker kommune.

Asker kommune mener at friskoler og private skoler er et godt og viktig supplement til de offentlige grunnskolene. Når det er et mangfold i det pedagogiske tilbudet og større valgfrihet for elevene, vil det bidra til at flere elever kan finne seg til rette og oppleve å høre til i skolehverdagen. Barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle avgjørelser som involverer barn, men vi kan ikke se at dette perspektivet er ivaretatt i det forslaget som foreligger fra regjeringen.

For å kunne drive god skole og ha god kvalitet i undervisningen til elevene, er det viktig med forutsigbare og stabile rammevilkår. Med de endringene som regjeringen foreslår, vil det bli betydelig mer krevende å opprettholde dette. Konsekvensen kan bli færre lærere, dårligere utstyr og et generelt dårligere tilbud til dem som har valgt en godkjent friskole.

Den foreslåtte modellen, med kutt i rammen på 515 millioner kroner, sikrer ikke en likeverdig finansiering mellom offentlige og private/ideelle skoler.

For flere av de private skolene vil nedgangen i driftsbudsjettet være på omtrent 25 prosent, noe som vil føre til vesentlige konsekvenser for opprettholdelse av driften. Det er flere forhold som ikke er innarbeidet i den statlige finansieringsmodellen.

Kommunen mener det er viktig at alle skoler har likeverdige økonomiske forutsetninger som gjør det mulig å opprettholde god drift og utvikling.

Kommunen oppfordrer derfor regjeringen til å vurdere de foreslåtte endringene på nytt og komme frem til andre løsninger for ny tilskuddsmodell for de private skolene slik at de kan opprettholde sin virksomhet med god kvalitet og kontinuitet.

Asker kommune støtter ikke de foreslåtte nedskjæringene i tildelingen til de private skolene, og håper regjeringen vil komme frem til løsninger som gjør det mulig for de private og ideelle skolene å opprettholde sin virksomhet med god kvalitet og kontinuitet.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/17701-2

**Saksbehandler**  
Silje Østgård Storeli

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
05.12.2023

### **Høringssvar fra Asker kommune – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Formannskapet slutter seg til kommunedirektørens forslag til høringssvar. Kommunedirektøren sender uttalelsen til Kommunal- og distriktsdepartementet som et omforent høringssvar fra Asker kommune.

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv. Høringsfristen er satt til 12. desember 2023.

Forslaget er en oppfølging av tidligere høring om samme tema i 2021 som ble behandlet i utvalg for plan og byggesak, møtesak 108/21, den 3. november 2021.

Høringssvarene fra 2021, særlig fra kommunene, ga klart uttrykk for at det måtte gjøres betydelige justeringer i lovforslaget for at finansieringsmodellen skulle fungere og bli tatt i bruk. De største endringene av lovforslaget knytter seg til den nye finansieringsmodellen som i det forrige høringsnotatet ble omtalt som «områdemodellen», og som nå omtales som «grunneierfinansiering av infrastruktur».

Forslaget om innføring av grunneierfinansiering av infrastruktur, innebærer en mulighet til å vedta en hensynssone med tilhørende bestemmelser om at grunneiere skal finansiere nødvendige infrastrukturtiltak. Hensynssonen kan vedtas på alle plannivå, men kan først benyttes til å kreve inn kostnadsbidrag når det er knyttet bestemmelser til hensynssonen som i tilstrekkelig grad beskriver tiltakene, oppgir estimerte kostnader og fordeling per kvadratmeter bruksareal (BRA) m.m.

Ordningen med bruk av utbyggingsavtaler foreslås videreført, men grensene for avtalens lovlige innhold innskrenkes noe.

Kommunedirektøren er positiv til forslagene, men mener i likhet med forrige hørings svar at det er flere forhold ved grunneierfinansieringsmodellen som det er grunn til å stille spørsmål ved og som kan bli utfordrende.

Kommunedirektørens foreslåtte hørings svar følger vedlagt og det anbefales at formannskapet tiltrer denne.

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

Ny finansieringsordning: Grunneierfinansiering av infrastruktur – nytt kap. 12A i pbl.  
Departementet foreslår en ny finansieringsmodell hvor det overordnede målet er å tilrettelegge for mer effektiv utbygging og større forutsigbarhet for utbyggerne, samtidig som man forhindrer gratispassasjerer.

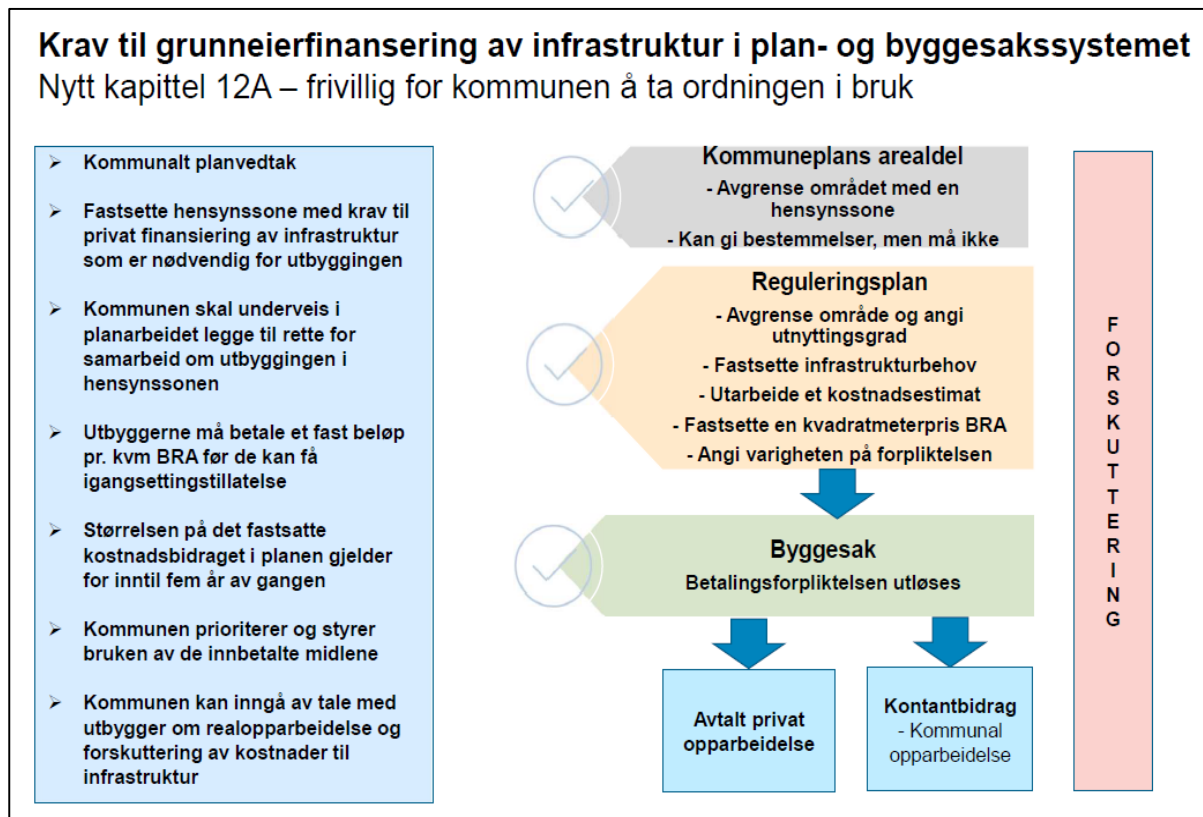
Gratispassasjerer i denne sammenhengen er private utbyggere som sitter på gjerde og venter mens andre utbyggere sørger for at nødvendig offentlig infrastruktur blir etablert, for på den måten å redusere egne byggekostnader.

Modellen bygger på etablert praksis knyttet til bruk av den såkalte områdemodellen hvor det innhentes bidrag til offentlig infrastruktur fra private utbyggere. Ordningen er ment å være et praktisk verktøy for kommuner som ønsker å se større utbyggingsområder i sammenheng. Ordningen vil være særlig egnet i sentrumsutbygginger og transformasjonsområder, hvor det er behov for sentrale infrastrukturtiltak som kommer mange aktører til gode, men ordningen kan også benyttes for mindre områder og infrastruktur, for eksempel knutepunktsinfrastruktur eller lignende.

Finansieringsmodellen innebærer at de nødvendige infrastrukturtiltakene og størrelsen på de private kostnadsbidragene mv. defineres og fastsettes i reguleringsplan gjennom å vedta en nærmere avgrenset hensynssone og bestemmelser til denne. Hensynssonen angir området hvor grunneierne er forpliktet til å bidra økonomisk. De nødvendige infrastrukturtiltakene kan ligge både *innenfor* og *utenfor* hensynssonen. Hensynssonen kan vedtas for inntil 20 år og forlenges



med inntil 5 år, i to omganger, til sammen 10 år. Hensynssonen kan totalt vare 30 år, før den bortfaller og eventuelt må vedtas på nytt.



Figur 1 Hentet fra KDDs presentasjon om lovforslaget i Webinar holdt sammen med NKF 30.10.23

Betalingsplikten inntreer når grunneier selv tar initiativ til å bygge ut sin eiendom, gjennom at innbetaling er et vilkår for igangsettingstillatelse. Betaling gir grunneier en rett til å bygge ut. Utgangspunktet er at betalingen fritar grunneier for oppfyllelse av rekkefølgekrav, med mindre det er gitt særskilte bestemmelser til hensynssonen om at rekkefølgekravene i planen likevel gjelder.

Ordningen forutsetter som hovedregel at kommunen skal forskuttere for, og opparbeide den kommunale infrastrukturen. Lovendringen legger imidlertid til rette for at kommunen kan inngå avtale med utbygger om realoppfyllelse, altså at utbygger skal stå for opparbeidelsen, likevel slik at utbyggers totale økonomiske forpliktelse ikke skal overstige den aktuelle grunneiers/utbyggers fastsatte kostnadsbidrag i reguleringsplanen.

I forslaget § 12A-3 går det frem at utbyggerne skal bekoste 100 % av de nødvendige infrastrukturtiltakene *innenfor* hensynssonen, men bare en forholdsmessig andel av kostnadene til nødvendig infrastruktur *utenfor* hensynssonen, jf. første og tredje ledd. Samtidig skal kostnadene for utbyggerne samlet sett «ikke fremstå som urimelig tyngende i forhold til utbyggingens forventede

bruk og nytte av infrastrukturen», jf. fjerde ledd. I vurderingen av hva som er urimelig tyngende skal det også legges vekt på kommunens eget bidrag.

Fastsetting av krav om grunneierfinansiering i reguleringsplan kan påklages. Klageinstansen og domstolen kan prøve alle sider av saken. Ved fastsetting av kostnadsbidrag i arealdelen til kommuneplanen, kan alle de delene av vedtaket som angår størrelsen på kostnadsbidraget påklages. Avtale om privat forskuttering eller realopparbeidelse av infrastruktur, er ikke enkeltvedtak som kan påklages.

#### Videreføring av reglene om utbyggingsavtaler

Grunneierfinansiering av infrastruktur vil ikke alltid være et hensiktsmessig verktøy å bruke for å sikre privat finansiering av infrastruktur. Departementet foreslår at utbyggingsavtaler fortsatt kan brukes i områder der kommunen ikke har vedtatt bruk av grunneierfinansiering (hensynssone).

Slik forslaget foreligger er det likevel klart at bruk av grunneierfinansiering er den foretrukne løsningen.

Endringene som foreslås er langt på vei strukturelle endringer samt enkelte presiseringer som likevel er ment å være i overensstemmelse med gjeldende rett.

Den største praktiske endringen er at det forutsettes en klarere vurdering av sammenhengen mellom utbyggingen og bidraget til infrastruktur enn det som følger av dagens praksis. En vurdering som må fremkomme av planarbeidet og dermed kan medføre økt ressursbruk tidligere i planarbeidet.

#### De viktigste endringene sammenlignet med høringsforslaget fra 2021

Hovedhensikten med endringene er å redusere kommunens risiko ved forskuttering av infrastruktur, samtidig som det gir utbyggerne insitamenter til å starte utbyggingen tidlig for å unngå senere kostnadsøkninger. Ordningen tilrettelegger også for mer helhetsvurderinger og mulighet for løpende prioriteringer av hvor og hvordan infrastrukturen skal bygges.

Oppsummert er de viktigste endringene:

- Nytt navn på ordningen er «grunneierfinansiering av infrastruktur». Tidligere het den «områdemodellen for finansiering av infrastruktur».
- Plan- og bygningsloven får et nytt kap. 12A hvor alle bestemmelser knyttet til hensynssonen er samlet.
- Kommunen kan velge om den vil innføre og gi bestemmelser til hensynssonen i kommuneplanens arealdel eller om det er mer hensiktsmessig å detaljere i reguleringsplan.
- Innbetalt kostnadsbidrag skal ikke som tidligere foreslått være øremerket infrastrukturen som utbyggingen belaster, og kostnadsbidraget skal beregnes

basert på de samlede estimerte kostnadene for all infrastruktur som er nødvendig for utbygging i utbyggingsområdet.

- Utbygger betaler en fast sum pr. kvm BRA som skal bygges. Kommunen styrer midlene fritt med tanke på prioriteringer av infrastruktur i hensynssonen.
- Nye bestemmelser skal sikre at kostnadsbidrag som utbyggerne må betale ikke skal fremstå som urimelig tyngende i forhold til den samlede utbyggingen, og kommunens fordeling av infrastrukturkostnadene mellom eiendommene i hensynssonen skal heller ikke fremstå som urimelig. Statsforvalteren er klageinstans og har full prøvingsrett av skjønnet.
- Kommunen skal via kostnadsbidragene få dekket sine utgifter til planlegging av infrastrukturen, beregning av kostnadene til denne, inngåelse av avtaler om forskuttering og realopparbeidelse mv.
- Private som forskutterer for kommunal infrastruktur, skal også få dekket sine finansieringskostnader og renteutgifter via kostnadsbidragene.
- Kommunen skal gjennomføre en periodevis oppdatering av de estimerte kostnadene for infrastrukturen minst hvert femte år, og nytt kostnadsbidrag skal deretter fastsettes og gjelde for de neste fem årene. Underskudd fra etableringen av infrastruktur i den foregående femårsperioden skal tas med i det nye kostnadsbidraget.
- Det er enklere regler for endring av bestemmelser i hensynssonen.
- Varigheten på finansieringsordningen forlenges fra maks 20 til 30 år (20+5 +5 år)
- Det etableres en ordning med grunneierfinansiering også til flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål der det i dag er for eksempel kraftledninger eller skinnegang.

Kommunal- og distriktsdepartementets høringsnotater

For å lese høringsforslagene til departementet, følg link til regjeringen.no:

[Høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv. - regjeringen.no](#)

Forslaget har høringsfrist 12. desember 2023.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Saken har betydning for kommunens rammer for å drive samfunnsutvikling i samarbeid med private utbyggere og dermed også for alle de tre bærekraftsdimensjonene miljø, økonomi og sosiale forhold.

#### **4. Tidligere behandling**

Tidligere hørings svar til forslag til endringer i plan- og bygningsloven om områdemodellen m.m. ble behandlet i utvalg for plan og byggesak i møte 03.11.2021, sak 108/21.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren er positiv til forslaget om å innføre en hensynssone om grunneierfinansiering. Kommunedirektøren ser at det kan være tilfeller hvor det kan være aktuelt å bruke et slikt verktøy for kommunen, og at det kan utgjøre et godt supplement til utbyggingsavtaler.

Endringene som er gjort siden forrige høringsrunde i 2021 er til det bedre, men det er fremdeles forhold ved finansieringsordningen som kan være utfordrende og som legger unødvendig mye risiko på kommunen, og som det kan være grunn til å stille spørsmål ved.

Kommunedirektørens uttalelse følger vedlagt og det foreslås at formannskapet tiltrer denne.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

Utkast til hørings svar fra Asker kommune



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/17701

**Saksbehandler**  
Silje Østgård Storeli

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
05.12.2023      193/23

### **Høringssvar fra Asker kommune – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.**

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.12.2023 sak 193/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Formannskapet slutter seg til kommunedirektørens forslag til høringssvar. Kommunedirektøren sender uttalelsen til Kommunal- og distriktsdepartementet som et omforent høringssvar fra Asker kommune.



## Hørings svar – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.

### 1. Hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

#### Innledning

Asker kommune er positiv til innføringen av en hensynssone med krav til fordeling av kostnader på grunneierne i hensynssonen, for på den måten å sikre privat finansiering av nødvendig infrastruktur for utbyggingen.

Ordningen tilrettelegger i større grad for bedre medvirkning fra berørte parter enn tidligere høringsutkast, som igjen bidrar til å skape forutsigbarhet, mer rettferdig kostnadsfordeling og potensielt raskere utbygging.

Kommunen er enig i at det er behov for å se mer helhetlig på områdeutvikling for å få til en mer effektiv plangjennomføring og forhindre gratispassasjerer. Blant annet ser vi det som en fordel å kunne vedta en hensynssone som et signal allerede på kommuneplannivå, selv om vi ikke ser det som særlig praktisk å foreta kostnadsfordelingen på dette plannivået. Asker kommune er imidlertid uenig i at ordningen med grunneierfinansiering skal være den foretrukne løsningen. Til det har den et altfor snevert nedslagsfelt rent praktisk. Finansieringsordningen bør være et likestilt alternativ til utbyggingsavtaler.

Vi ser også at det er en del forhold ved forslaget som er både uklart og problematisk, og som vi vil komme nærmere inn på i det følgende.

#### Forholdet til den lovpålagte opparbeidelsesplikten

For det tilfellet at kommunen velger å innta typiske § 18-1-tiltak i finansieringsordningen, uten å ta høyde for bruk av refusjonsreglene i pbl. kap. 18, sier forslaget lite om betydningen disse kostnadene får for forholdsmessighetsvurderingen som skal gjøres.

Asker kommune mener utgangspunktet må være at disse tiltakene må anses som en «grunnbyrde» på eiendommen, tilsvarende som ved inngåelse av utbyggingsavtaler, og som det vil være naturlig å se bort fra ved vurderingen av om den totale kostnadsbelastningen på utbyggerne blir urimelig tyngende.

#### Merverdiavgift som en del av beregningsgrunnlaget

Asker kommune er skeptisk til å skulle løse spørsmål knyttet til merverdiavgift i plan- og bygningsloven når forholdene allerede er regulert i merverdiavgiftsloven og merverdiavgiftforskriften. Dette fordi det kompliserer administreringen unødige og forutsetter at mva-regelverket ikke endrer seg vesentlig i den tid hvor hensynssonen gjelder, dvs. inntil 30 år.



Beregningsgrunnlaget i hensynssonen må, slik vi ser det, ta utgangspunkt i de faktiske påløpte kostnadene for opparbeidelsen. Dersom kommunen opparbeider, er det naturlig at mva ekskluderes fra beregningene for kommunal infrastruktur. Der utbygger opparbeider, bør det være opp til kommunen hvorvidt bruk av justeringsavtale er aktuelt og et naturlig bidrag i den enkelte sak, og dermed hvorvidt mva. skal medtas i kostnadsberegningene eller ikke. Asker kommune mener det vil være unaturlig å gjøre justeringsavtaler til en plikt etter plan- og bygningsloven, når det er en frivillig avtale etter mva-lovgivningen som kan inngås når vilkårene i loven er oppfylt.

Av samme grunn kan heller ikke estimert påløpt merverdiavgift gå direkte til fradrag i kostnadsbidraget til den private utbygger som eventuelt opparbeider infrastrukturen. Når utbygger er mva-pliktig ved opparbeidelsen av den offentlige infrastrukturen vil en justeringsavtale være nødvendig for å få tilbakeført mva etter opparbeidelsen. Hvis utbygger da allerede har fått dette beløpet fratrukket i sin andel av felleskostnadene, kan det føre til mindre motivasjon for å inngå justeringsavtale i ettertid og holde selskapet gående 10 år etter ferdigstillelse av infrastrukturen.

Vi minner også om at kommunen er mva-pliktig ved kommunal opparbeidelse av fylkeskommunal infrastruktur. Det er en forutsetning at fylkeskommunen inngår justeringsavtaler med kommunen/utbygger for at mva ikke skal bli en ekstra kostnad ved opparbeidelse av fylkeskommunal infrastruktur. Det er ytterligere en risiko for kommunen, dersom mva automatisk skal trekkes fra i kostnadsberegningen.

**Grunneiers kostnadsbidrag som en fast sum pr. kvm BRA som faktisk blir bygget**  
Asker kommune mener kommunens risiko knyttet til grunneiers kostnadsbidrag som en fast sum, er urimelig og mulig å unngå. Forslaget legger opp til at kommunen bærer risikoen for den mulige differansen mellom utbyggingspotensialet i planen og det faktiske antall kvm BRA som skal opparbeides og som utbygger er forpliktet til å betale kostnadsbidrag for. Dette fordi utbygger ikke er forpliktet til å utnytte sin eiendom fullt ut i henhold til planen.

Utbyggere/grunneiere eier selv potensialet som ligger i planen for sin eiendom. Hvordan de velger å utnytte eiendommen er noe de selv står fritt til å prioritere. I de fleste tilfeller vil behovet for infrastruktur, adkomst, VA-ledninger m.m., gjøre seg gjeldende uavhengig av om prosjektet skaleres opp eller ned. En slik tilnærming tilsier at det rimelige her vil være å forplikte utbygger til å betale kostnadsbidrag basert på det antall kvm BRA som planen åpner for og ikke det antall kvm BRA det prosjekteres for. Risikoen for maksimal utnyttelse etter planen må således legges over på utbygger, og ikke på kommunen.

Forslaget åpner også for omgåelser av betalingsforpliktelsene ved at utbyggere i stedet velger å prosjektere mindre utbyggingsprosjekter som lar seg utvide etter at hensynssonen utløper på tid eller etter at infrastrukturen som er omfattet av hensynssonen er ferdig opparbeidet.



Asker kommune foreslår at forslaget endres, slik at utbygger må betale kostnadsbidrag basert på det antall kvm BRA som planen åpner for. Motivasjonen for utbygger til å være raskt ute for å slippe fremtidige kostnadsjusteringer vil uansett gjøre seg gjeldende.

#### Forholdet til fylkeskommunal infrastruktur

Man kan tenke seg at forslaget i mange tilfeller vil omfatte fylkeskommunal infrastruktur som skal opparbeides. Som forslaget ligger nå, oppfatter Asker kommune at kommunen kan få en plikt til å bidra til opparbeidelse av fylkeskommunal infrastruktur. Det blir feil. Dersom kommunen skal pålegges å bidra til allmennyttig infrastruktur utenfor hensynssonen, bør dette prinsippet også gjelde for fylkeskommunen for fylkeskommunal infrastruktur. I disse tilfellene bør infrastrukturen bekostes av fylkeskommunen og grunneierne, og ikke kommunen.

#### Forholdet til rekkefølgekrav og plan- og bygningslovens system for øvrig

Kommunens adgang til å fastsette rekkefølgekrav i plan har som formål å sikre en koordinert og hensiktsmessig utbygging. Fastsettelsen beror på planfaglige helhetsvurderinger og kravene er ment å utgjøre et hinder for utbygging der kravene ikke anses oppfylt.

I utbyggingsavtaler kan man avtale avvik fra rekkefølgekrav, men slik at gjennomføring i tråd med avtalen forutsetter dispensasjon fra plan.

Den nye finansieringsordningen innebærer som hovedregel at innbetaling av kostnadsbidrag innebærer oppfyllelse av alle forpliktelser knyttet til rekkefølgekrav i plan for den aktuelle grunneier/utbygger. Dersom kommunen vil at rekkefølgekravene likevel skal gjelde inntil faktisk opparbeidelse, må kommunen aktivt ta grep og fastsette egne bestemmelser til hensynssonen om at rekkefølgekravene skal gjelde uavhengig av innbetalt kostnadsbidrag.

Her har departementet valgt å la hovedregelen være motsatt av det som ellers er lovens system. Asker kommune legger til grunn at årsaken er effektivitetshensyn, da hele systemet er tilrettelagt for raskere etablering av infrastruktur. Det antas å være både tidsbesparende og økonomisk fordelaktig å unngå å søke dispensasjon hos kommunens bygningsmyndighet, men samtidig medfører det at man undergraver konseptet med rekkefølgekrav og de vurderingene som ligger bak. Det vil også være på sin plass å spørre om rekkefølgekravene i det hele tatt kan anses nødvendig dersom man verken skal kreve faktisk opparbeidelse eller sikkerhet for fullfinansiering før området bebygges og tas i bruk.

Asker kommune mener at en bedre løsning vil være å søke dispensasjon på ordinær måte, dersom rekkefølgekravet er utformet slik at det aktuelle tiltaket skal være "ferdig opparbeidet" før tillatelse. Et innbetalt kostnadsbidrag og det faktum at det er kommunen eller en annen utbygger som har ansvar for selve opparbeidelsen, kan imidlertid være et viktig argument for at dispensasjon kan gis. På den måten er man





mer tro mot plan- og bygningslovens system og man vil også ha adgang til å vurdere den enkelte situasjonen konkret.

Foreslått løsning vil uansett ikke være tidsbesparende i mange tilfeller. Dette ettersom utbyggingsprosjekter av den typen som vil omfattes av grunneierfinansieringen, er tiltak som normalt omsøkes i to trinn. En rammetillatelse har 12 ukers saksbehandlingsfrist, tilsvarende behandlingstiden for dispensasjonssøknader. Det vil med andre ord ha svært lite praktisk betydning om søknaden også inneholder søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Asker kommune kan heller ikke se at det å tilside sette rekkefølgekrav gjennom innbetaling av kostnadsbidrag vil føre til økt forutsigbarhet for utbyggerne. I hvert fall ikke så lenge kommunen har mulighet til å videreføre rekkefølgekrav gjennom bestemmelser til hensynssonen. For Asker kommune fremstår det viktigere å rette fokus på kravene til klarhet og nødvendighet som gjelder for innholdet i rekkefølgekrav, for å skape større forutsigbarhet for utbyggerne.

#### Kommunens risiko for overskytende kostnader etter rimelighetsbetraktninger

Asker kommune er positive til kommunens adgang til å gjennomføre periodevis oppdatering av de estimerte kostnadene, slik at eventuelt underskudd fra etableringen av infrastruktur i den foregående femårsperioden kan tas med i nytt beregnet kostnadsbidrag for resterende utbyggere. Vi ser at dette er en av de store endringene som er ment å redusere risikoen for kommunen i det nye forslaget.

Kostnadene som kan pålegges senere utbyggere begrenses imidlertid av at fordelingen av kostnadsbidragene ikke skal fremstå urimelig tyngende «i forhold til utbyggingens art og plassering, nytte og bruk» også etter oppdateringen, jf. ny § 12A-3 femte ledd. Asker kommune vurderer at forslaget fremdeles legger økonomisk risiko på kommunen ved at kostnadene som blir «urimelig tyngende» for resterende utbyggere, blir en uforutsett kostnad som skyves over på kommunen.

Differansen mellom reelle kostnader og taket for kostnadsbidrag som ikke er urimelig tyngende, må altså ifølge forslaget dekkes av kommunen. Grepet for å redusere kommunens risiko kan bli en falsk trygghet for kommunen.

#### Rentesats ved refusjon av for mye innbetalte kostnadsbidrag

Asker kommune er enig med departementet om at den alminnelige forsinkelsesrenten ikke er rimelig å benytte, fordi kommunen ikke nødvendigvis kan lastes for forsinkelsen.

Det er kommunen som bærer risikoen også her. Betales det for lite bidrag, er det kommunen som må dekke underskuddet. Betales det for mye, blir dette tilbakebetalt utbyggerne i etterkant. Det fremstår urimelig at kommunen skal gi utbyggerne ensidig rentefordeler i en ordning som dette.

Asker kommune foreslår at det ikke fastsettes forsinkelsesrente eller annen rente for det tilfellet at utbygger betaler for mye kostnadsbidrag. Dette basert på behovet for



administrering av en slik ordning, kommunens generelle risiko og det faktum at utbygger i tillegg kan få overprøvd rimeligheten av det fastsatte kostnadsbidraget både av klageinstans og domstol.

### Forholdet til ekspropriasjon

Asker kommune mener samtykke til ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan er en oppgave som skal ligge hos kommunen. Dette på grunn av den tette forbindelsen til kommunens oppgaver som reguleringsmyndighet og fordi tidspunktet for ekspropriasjon og kostnadsprioriteringen dette innebærer, bør være en politisk beslutning på så lavt nivå som mulig. Det er etter Asker kommunes syn unaturlig at utbygger skal kunne gå til departementet for slikt samtykke.

Videre mener Asker kommune at det vil være utfordrende å skulle innta fremtidige ekspropriasjonskostnader i kostnadsberegningene. Dette fordi ønsket man normalt har om å komme frem til en minnelig løsning beror på forhandlinger. Dersom saken avgjøres i retten, påløper det gjerne store sakskostnader, som bare er aktuelle for det tilfellet at man ikke kommer frem til en minnelig løsning. I alle tilfellet kan det være vanskelig å forutsi hvor store kostnadene faktisk blir.

Det bør derfor være tydeligere føringer for hvordan disse kostnadene skal beregnes på forhånd og eventuelt hvor stor grad av usikkerhet man kan knytte til slike kostnader.

Kompetansen som kreves av den eksterne bistanden som skal forestå kostnadsberegningene, begynner i tillegg å bli omfattende. I realiteten kreves et team til å gjøre denne jobben. Asker kommune lurer på om det er kostnadseffektivt å kreve at beregningene alltid skal foretas eksternt, hvis dette er noe kommunen og utbyggerne kan bli enige om, og man har intern kompetanse til å foreta beregningene.

### Adgang til å stille krav til miljø og bærekraft i gjennomføringsfasen

Plan- og bygningsloven er en av de viktigste lovene vi har for å kunne ivareta miljøet. Kommunen som planmyndighet har et førstelinjeansvar i miljøforvaltningen gjennom å bestemme arealdisponeringen, men det åpnes ikke tilstrekkelig opp for å stille krav om ivaretagelse av miljøet ved gjennomføring av tiltak som er nødvendig for den bestemte arealbruken.

I lovforslaget som nå ligger på høring innføres en helt ny finansieringsordning for offentlig infrastruktur. Det er mye fokus på hvilke tiltak ordningen kan omfatte og at de økonomiske kostnadene for grunneierne ikke skal være urimelig tyngende. Asker kommune mener tiden er inne for også å vurdere hva de ulike tiltakene skal koste for miljøet. Når det først gjøres vesentlige endringer i plan- og bygningsloven, burde departementet samtidig gi kommunen adgang til å regulere virkemidler som ivaretar miljøet i gjennomføringen av prosjektet. Eksempelvis utslippsfri anleggs plass, ombruk av materialer, maksimal transportavstand, fornybar energi, krav til masseforvaltning eller annet.



Asker kommune forslår at miljøtiltak inngår som et lovlig moment i kostnadsberegningene av infrastrukturen og må også kunne inngå i avtale med utbygger om realopparbeidelse av infrastruktur.

I vurderingen av hva som er urimelig tyngende kan man ikke bare se hen til hva som er billigste måten å bygge, men man må inkludere de faktiske samfunnsmessige kostnadene av tiltakene som skal gjennomføres. Grønn vekst må være større enn grå vekst i den forstand at det må være rom for å endre på hva man kan forvente av fortjeneste og at rimeligheten må vurderes i forhold til hva kostnadene knytter seg til.

## 2. Utbyggingsavtaler

### Innledning

Som nevnt mener Asker kommune at utbyggingsavtaler skal være et likestilt alternativ til ordningen med grunneierfinansiering. Utbyggingsavtaler vil fremdeles være det eneste fullgode eller mulige alternativet i de fleste saker. Enten fordi utbyggingene er små, fordi det kun er én utbygger eller fordi det er behov for å bli enig med utbygger om andre forhold enn kun det økonomiske.

### Forholdsmessighetsbegrensningen i ny § 17-5

Asker kommune støtter ikke forslaget til endringer i ny § 17-5 som en metode for å sikre forholdsmessighet.

I høringsnotatet står det at der rekkefølgekrav er fastsatt på bakgrunn av sumvirkninger av utbygging i området, må størrelsen på bidraget til den aktuelle eiendommen, stå i forhold til eiendommens nytte og belastning av/på infrastruktur. Bestemmelsens ordlyd begrenser seg imidlertid ikke til tiltak som har sitt grunnlag i sumvirkninger, men alle nødvendige tiltak utbygger «skal besørge eller helt eller delvis bekoste», jf. § 17-4 (1) bokstav a.

I dag kan utbyggere gjennom en utbyggingsavtale helt eller delvis måtte bekoste tiltak som utbyggingen utløser behov for, selv om tiltaket også kommer andre til gode. Særlig hvor utbyggingen forserer kommunens egne prioriteringer eller der kommunen kanskje bidrar med andre ressurser enn rent økonomiske bidrag. Det stilles likevel krav om at utbyggers bidrag skal være forholdsmessig.

Spørsmålet er om endringen medfører flere forholdsmessige utbyggingsavtaler, eller om forslaget kun vil medføre at det inngås færre utbyggingsavtaler, slik at utbyggerne enten må bygge ut uten avtale eller at utbygging ikke skjer, fordi kommunen ikke har råd til å påta seg de økonomiske forpliktelsene det innebærer.

I realiteten er forholdsmessighetsvurderingen det her legges opp til, en indirekte måte å beskytte private utbyggere mot gratispassasjerenes teoretiske andel av opparbeidelseskostnadene for den nødvendige infrastrukturen. Med mindre kommunen plukker opp regningen, vil det ikke være mulig å pålegge den enkelte utbygger å besørge/bekoste de andeler av infrastrukturen som tjener ubebygde eiendommer. Vi ser at det også kan være kontraproduktivt, da det er tilfeller da



## Asker kommune

utbygger ønsker å ta en ekstra kostnad for infrastruktur, for å kunne sette i gang utbygging av sine eiendommer.

Her mener Asker kommune det må være større rom til å vurdere forholdsmessigheten i den enkelte sak på samme måte som før.

Formålet med endringsforslaget, både i det opprinnelige forslaget i 2021 og det justerte forslaget i 2023, er langt på vei å bidra til mer effektiv plangjennomføring. Asker kommune mener likevel at man bærer en stor risiko for at forslaget vil ha motsatt effekt. I verste fall står man igjen uten praktiske verktøy for gjennomføring av plan.



Asker  
kommune

# Notat til referatsak

**Vår referanse**  
23/22626-1

**Vår saksbehandler**  
Julie Benedicte Bøye

**Dato**  
11.12.2023

## Referatsaker formannskapet 5. desember 2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



---

## Notat

---

Til: Formannskapetets medlemmer

Fra: Ordfører

Kopi:

Saksnr./Arkivkode

Sted

Dato

ASKER

20.11.2023

---

### **Handlingsprogram 2024 – 2027 – Opplegg for behandling kommunestyrets møte 12. desember 2023**

I tråd med tidligere opplegg foreslås følgende kjøreplan for behandling av handlingsprogrammet 2024 – 2027:

Kommunestyret er innkalt til kl 09.00.

Til grunn for kommunestyrets behandling ligger følgende saker:

Sak 180/23 Gebyrer og brukerbetalingar 2024

Sak 181/23 Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram 2024 – 2027 for Asker kommune

#### **Kommunestyrets behandling 12. desember 2023:**

Til kommunestyrets møte 12. desember brukes protokollen fra formannskapet som voteringsdokument med utgangspunkt i de salderte budsjettpakkene, med mulighet for punktvis votering på endringsforslagene fra flertallsinnstillingen.

Tiden fordeles slik:

- **Ordføreren inntil 6 min.**
  1. Ordfører
- **Gruppelederne inntil 4 min, med inntil 3 replikker av ca. 30 sek. Gruppeleder kommenterer samlet etter alle replikkene er holdt.**
  1. H – Håvard Vestgren
  2. AP - Ivar Granum
  3. Frp – Tonje Løvik Pedersen
  4. V - Elisabeth Holter Skøyen
  5. MDG - Hanna Lisa Matt
  6. SV – Anne Høyve Guettler
  7. INP – Christin Gerner Mathisen
  8. R – Bård Kjetil Dahl
  9. SP – Oddvar Igland
  10. PP – Harald Conrad Ødemark
  11. Krf – Eva Høili
- **Pause/ gruppemøter – 20 min**
- **Generell debatt ca 1 time 2 min fordelt på partiene, uten replikkordskifte. Hvem som skal holde innlegget for partiene sendes til ordfører med politisk sekretariat i kopi. Antall 2 min fordelt på parti:**

H:	14 x 2 min
Ap:	4 x 2 min
Frp:	3 x 2 min
V:	2 x 2 min
MDG:	2 x 2 min
SV:	2 x 2 min
INP:	1 x 2 min
R:	1 x 2 min
SP:	1 x 2 min
PP:	1 x 2 min
Krf:	1 x 2 min

Tidsbruk ca. 2,5 timer totalt på ordfører, gruppeledere og generell debatt.

- **Pause/ gruppemøter – 20 min**

Opplegg votering:

1. Det voteres over egen sak kommunale gebyrer, avgifter og brukerbetalinger
2. Det voteres over partienes fremlagte salderte alternative budsjett, drift- og investering
3. Det voteres over formannskapetets innstilling til drift- og investerings budsjett.  
For å synliggjøre tverrpolitisk enighet om viktige enkeltforslag legges det opp til punktvis votering over formannskapetets innstilling til kommunestyret.
4. Det voteres over de enkelte verbalforslag.

### **Verbalforslag:**

Fristen for å sende inn verbalforslag er satt til Torsdag 7. desember.  
Verbalforslagene sendes politisk sekretariat.

Det lages på bakgrunn av de innsendte forslagene et felles voteringshefte som gir partiene mulighet til å vurdere hverandres forslag som bakgrunn for votering.